

Raadsvoorstel

Griffienummer: **2024-B038**

Onderwerp:	Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek'
Datum B&W-vergadering:	12 maart 2024
Datum raadsvergadering:	11-4-2024 (geagendeerd; geen besluit genomen); 16-5-2024 (stemmen gestaakt); 22 mei 2024
Datum carrousel:	4 april 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Myrthe Hagemans
e-mailadres:	M.Hagemans@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-22-097970
Document	VB/Raad/24/01785

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzeverslag 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek' vast te stellen;
2. Het definitief ontwerpbestemmingsplan 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek' gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Voorliggend plan gaat over de herontwikkeling van de locatie aan de Chopinstraat 3-29 in Groesbeek. Met het plan worden 14 kleine verouderde grondgebonden sociale huurwoningen gesloopt. Het verduurzamen en aanpassen aan de huidige eisen is voor deze woningen niet rendabel. Deze woningen worden vervangen door 21 nieuwe duurzame levensloopgeschikte huurappartementen. Het nieuwe woongebouw bestaat uit een deel van twee lagen en een deel dat wat verspringt en bestaat uit drie lagen. De balkons zijn voorzien aan de noordzijde van het gebouw. De bergingen vormen aan de zuidzijde van het perceel de erfafscheiding met de achtertuinen aan de Panoramaberg.

Huidige situatie



Plan



Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de herontwikkeling van de locatie waarmee netto 7 wooneenheden worden toegevoegd.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek' lag vanaf 5 december 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage. Wij ontvingen in deze periode 12 zienswijzen. De zienswijzen gaan op hoofdlijnen over het volgende:

- Hoogbouw is niet passend op deze locatie;
- Inbreuk op privacy;
- Overlast door verlichting aan de achterzijde;
- Geschiktheid van de locatie voor een oudere doelgroep.

Hieronder lichten we bovenstaande punten kort toe. Voor de volledige beantwoording en overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan verwijzen we naar het bijgevoegde zienswijzenverslag in bijlage 1.

Hoogbouw op de locatie

In diverse zienswijzen wordt opgemerkt dat de geplande hoogbouw niet past op deze landelijke locatie en dat het plan het karakter van de buurt verstoort. Het plan bestaat uit een gebouw van deels twee en deels drie lagen. De maximale bouwhoogte is respectievelijk 7 meter en 10 meter. De maximale bouwhoogte van omliggende bebouwing is vrijwel overal 10 meter. Deze bouwhoogte komt neer op een woning van bijvoorbeeld twee bouwlagen en een kap, zoals deze ook in de Chopinstraat, Beethovenstraat en Bachstraat aanwezig zijn. Enkel de woningen aan de Chopinstraat 31 en 33 hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter (1 bouwlaag en een kap). Dit is ook de bouwhoogte van het bouwdeel grenzend aan deze woningen. De bouwhoogte sluit dus aan bij de bebouwing in de omgeving.

Daarnaast ligt de locatie niet in landelijk gebied. Het ligt binnen de kern in het deelgebied 'woongebieden met samenhang'. Het genuanceerde bouwvolume, gevormd door de

omliggende bebouwing en het geaccentueerde landschap, biedt de gewenste samenhang. Het bouwvolume sluit aan op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal. Daarnaast heeft het een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten waarbij de architectuur is afgestemd op de omgeving. Het plan is ook positief beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Tijdens de raadsvergadering van 8 februari sprak een omwonenden in over dit plan. Naar aanleiding hiervan stelde uw raad een vraag over de zichtlijn vanuit de Wolfsberg. Als onderdeel van het zicht op de wijk aan de Chopinstraat – Bachstraat – Beethovenstraat is het nieuwe gebouw inderdaad zichtbaar vanuit de uiterste rand bij het bos. Daar waar nu zicht is op de rijwoningen aan de Chopinstraat, zal er nu zicht zijn op het nieuwe gebouw. Dit is echter niet hoger dan de aanwezige bebouwing.

Inbreuk privacy

Omwonenden vrezen overlast van het plan door een vermindering van privacy in de woning in de tuin. Dit is ook tijdens het participatietraject al naar voren gekomen. We begrijpen deze zorg. Het plan heeft ook impact op haar omgeving. De privacy voor omwonenden is daarom een belangrijk uitgangspunt geweest in het ontwerp. We namen verschillende maatregelen om de privacy te waarborgen. Zo zijn de leefruimten en balkons ontworpen aan de straatzijde (noordzijde) van het gebouw. Hiermee zijn er geen verblijfsruimten gepland die zorgen voor inkijk in de tuinen aan de Panoramaberg of de Zevenheuvelenweg. Ook verlaagden we de bouwhoogte van het gebouw op de locatie waar de woningen dicht bij het nieuwe gebouw staan.

De zienswijzen gaven wel aanleiding om extra aandacht te besteden aan de afscheiding tussen de percelen. We namen hier al de bergingen op als afscheiding. In het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan voegden we aanvullende maatregelen op in het groenplan om de privacy verder te borgen.

Lichtoverlast

Enkele omwonenden maken zich zorgen over overlast door verlichting van de galerij van het gebouw. De toe te passen verlichting is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan. De toe te passen verlichting is in deze fase ook niet uitgewerkt. Er zijn hiervoor diverse oplossingen denkbaar. Daarnaast is het verlichten van het perceel ook in de huidige situatie mogelijk.

Oudere doelgroep

Diverse indieners geven aan de locatie niet geschikt te vinden voor een oudere doelgroep vanwege de hoge ligging van het plangebied. We zijn echter van mening dat het wel een geschikte plek is. De locatie ligt op 600 meter van het dorpscentrum. Ook zijn er diverse voorzieningen zoals een huisarts (400 meter) en bushalte (100 meter) op zeer korte afstand gelegen. Daarnaast is de ontwikkeling niet exclusief voor ouderen bedoeld.

1.2 Veel onderwerpen werden al tijdens de participatie naar voren gebracht

Met de zienswijzen zijn de belangen zoals ingebracht tijdens de participatie nogmaals door de omwonenden naar voren gebracht. Het plan hield al rekening met deze belangen. Dat is ook

uitvoerig toegelicht in het participatiedossier zoals opgenomen in bijlage 16 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit verslag nemen we ook op in bijlage 2 van dit voorstel. Hierdoor zorgen de ingebrachte zienswijzen niet tot grote wijzigingen in het plan.

Voordat we het plan ter inzage legden, organiseerden we samen met de initiatiefnemer twee bewonersbijeenkomsten waar de initiatiefnemer 80 huishoudens voor uitnodigde. Vanwege de unieke locatie zorgden we tijdens de tweede bijeenkomst voor VR-brillen waarmee vanuit verschillende standpunten naar het plangebied gekeken kon worden. Hierbij kon de huidige situatie, een model in een U-vorm en de uitwerking in een model met een rechte vorm bekeken worden.

Tijdens deze bijeenkomsten werd ook gevraagd of omwonenden behoefte hadden aan een keukentafelgesprek. De ontwikkelaar en architect zijn vervolgens bij diverse omwonenden langs geweest om de locatie vanaf de woningen te bekijken.

De opgehaalde informatie uit de bijeenkomsten en de keukentafelgesprekken leidde tot verschillende aanpassingen in de uitwerking van het plan. Zo is de hoofdvorm van het complex aangepast van een U-vormig naar een recht model en is er gekozen voor een knik in het volume waarbij ook deels de bouwhoogte is verlaagd. Daarnaast is bij het ontwerp rekening gehouden met privacy van de omwonenden.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in de sloop-nieuwbouw op de locatie aan de Chopinstraat 3-29 in Groesbeek. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke (milieu) aspecten ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het plan. De nieuwe woningen zijn een passende functie op deze plek en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

2.2 Het plan past in ons beleid

De huidige woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet aan de huidige eisen. Het renoveren en aanpassen van de woningen naar de standaarden van nu is niet rendabel. Daarnaast is er een grote vraag naar appartementen in het sociale segment. Herontwikkeling van deze locatie kan een bijdrage leveren aan het voorzien in deze behoefte. Doordat de appartementen levensloopbestendig zijn, geeft het ook mogelijkheden voor doorstroming. Nieuwe woningen bouwen we bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied. Hierdoor hebben we minder behoefte aan uitbreiding en sparen we het buitengebied. Het toevoegen van woningen op deze binnenstedelijke locatie past dan ook in ons beleid.

Daarnaast neemt het bebouwd oppervlak met het plan af doordat de ruimte efficiënter wordt gebruikt. Dit biedt ruimte voor het vergroenen van de locatie en het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Naast deze klimaat adaptieve aanpassingen, worden de nieuwe woningen ook volgens de huidige duurzaamheidseisen gebouwd. Dit draagt bij aan onze duurzaamheidsambities.

2.3 De commissie ruimtelijke kwaliteit is akkoord met het plan

We bespraken het plan zoals het nu voorligt ook met de kleine Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De stedenbouwkundige en de rayon architect zijn goed betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Zij zijn enthousiast over het ontwerp dat nu voorligt. Het voorlopig ontwerp is als onderdeel van het bestemmingsplan als beeldkwaliteit plan opgenomen.

3.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze ontwikkeling sloten we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Op basis van deze overeenkomst kunnen we de kosten die we als gemeente maakten voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van toekomstige omgevingsvergunningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

Kanttekening

2.1 Niet alle omwonenden zijn tevreden met dit ontwerp

Zoals blijkt uit de ingediende zienswijzen zijn niet alle omwonenden tevreden met het plan dat nu voorligt. Diverse omwonenden zien het liefst een plan met maximaal 1 woonlaag. We begrijpen dat het plan impact heeft op de omgeving van de omwonenden. Daarom is er grote aandacht geweest voor participatie in het ontwerpproces (zie ook argument 1.2). We vinden dat de belangen van de omwonenden een volwaardige rol hebben gespeeld bij de planontwikkeling.

In de planontwikkeling moeten we als gemeente met veel verschillende (algemene) belangen rekening houden. We kunnen daarom niet voorkomen dat plannen invloed hebben op (individuele) belangen in de omgeving. We hebben in de gemeente een grote behoefte aan woningen. Ook aan sociale huurwoningen die duurzaam en levensloopgeschikt zijn is een grote behoefte. De belangen van woningzoekenden moeten we ook meenemen in de afweging. We kiezen ervoor om de woningen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied te bouwen.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan lag na bekendmaking zes weken ter inzage. In deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. We ontvingen 12 zienswijzen. De inbrengers van een zienswijze informeren we per brief over het vervolg van de procedure.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan besluit vast te stellen, maken we dat bekend in het gemeenteblad. Dit is dan ook terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekening.nl. We nemen hierin op dat op de procedure de Crisis- en herstelwet van toepassing is (zie ook aanpak/uitvoering).

Het vastgestelde bestemmingsplan stellen we digitaal beschikbaar en ligt voor zes weken voor ieder ter inzage.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling publiceren we het plan en leggen we het ter inzage. In de periode dat het plan ter inzage ligt, kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Op dit plan is de Crisis- en herstelwet van toepassing (bijlage I, cat. 3.1). Dit betekent dat de procedurele versnellingen van deze wet in de bestemmingplanprocedure gelden. Dit houdt in dat bij het indienen van een beroep de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen. Een beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard als er binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Het is niet mogelijk om de beroepsgronden later aan te vullen. De zaak wordt ook sneller behandeld in de Raad van State.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgermeester
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- 1 Zienswijzeverslag
- 2a Verbeelding
- 2b Toelichting en regels
- 2c Participatiedossier
- 2d Beeldkwaliteitplan

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 december 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn 12 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen van beantwoording zijn voorzien in het zienswijzenverslag;
- het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd;
- het op grond van artikel 6:12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen;

b e s l u i t (geamendeerd):

1. het zienswijzeverslag 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek' vast te stellen;
2. het definitief ontwerpbestemmingsplan 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening;
4. tot een opdracht aan het college om de ontwikkelende partij samen met de omgeving te laten onderzoeken of, binnen het voorliggende bestemmingsplan, een ontwerp met meer draagvlak mogelijk is. Bijvoorbeeld dat de bovenste verdieping kan worden uitgevoerd met een schuine kap en/of het bouwpeil zodanig kan worden verlaagd dat het gebouw of het hoogste deel van het gebouw verdiept wordt aangelegd en/of de tuin af te werken met een aarden wal voorzien van beplanting, waardoor het nieuwe gebouw deels aan het zicht onttrokken wordt. De gemotiveerde conclusie van dit onderzoek zal worden gedeeld met alle partijen voordat Oosterpoort definitief een besluit neemt.

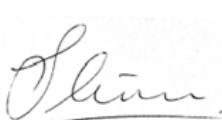
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 22 mei 2024.

De raadsgriffier,



E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,



mr. M. Slinkman