

Raadsvoorstel

Griffienummer: **2023-B024**

Onderwerp:	Bestemmingsplan bouwplan Koningin Wilhelminaweg 4 in Breedeweg
Datum B&W-vergadering:	11 april 2023
Datum raadsvergadering:	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Tom Onderstal
e-mailadres:	T.Onderstal@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-091284
Documentnummer:	VB/Raad/23/01546

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Groesbeek – Koningin Wilhelminaweg 4” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Wij hebben een bouwplan ontvangen voor zes vrijstaande woningen op de locatie op de hoek Koningin Wilhelminaweg en Bruuk in Breedeweg. Zie figuur 1 voor de ligging van de locatie.



Figuur 1: luchtfoto plangebied (opname 2020)

Op de locatie is één vrijstaande woning aanwezig (Koningin Wilhelminaweg 4). Verder staan er bijgebouwen, bomen en bosschages. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de bestemmingen Wonen en Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden.

De ontwikkelaar wil vier vrijstaande woningen bouwen aan de Koningin Wilhelminaweg, waarbij de bestaande woning wordt gesloopt. Verder wil hij twee woningen bouwen aan de Bruuk. Naast de woningen aan de Bruuk komt een gecombineerde waterberging (wadi) en groenzone. De wadi is niet bedoeld voor de berging van regenwater dat op de locatie valt, maar om gebiedsvreemd water te bergen dat bij extreme regenval vanuit de Koningin Wilhelminaweg het plangebied instroomt. Het wegprofiel van beide wegen wordt met 2,5 meter verbreed. Hier komen laanbomen en parkeerplaatsen.

Voor het bouwplan hebben we een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Wij hebben acht zienswijzen ontvangen.

Wijzigingen na 9 februari 2023

Het voorstel om het bestemmingsplan vast te stellen is in de gemeenteraad van 9 februari 2023 behandeld. Een aantal omwonenden heeft toen ingesproken en hebben u er toen op gewezen dat de voorliggende stukken op punten onduidelijk en onvolledig waren. Zo zat er in het waterhuishoudkundig onderzoek een tekening die niet overeenkwam met de voorgestelde regels over het bouwpeil. Ook werd er door de insprekers vraagtekens gezet bij het uitgevoerde stikstofonderzoek. U heeft toen besloten om het voorstel terug te geven aan het college.

Wij hebben vervolgens gesprekken gevoerd met de insprekers die ons hebben gewezen op de mogelijke fouten in de stukken. Daarop hebben wij de stukken aangepast. Ook hebben wij op verzoek van een inspreker zijn zienswijze van een uitgebreid antwoord voorzien. Op hoofdlijnen hebben wij het volgende aangepast:

- waterhuishoudkundig onderzoek;
- stikstofonderzoek;
- inpassingsplan.

In het zienswijzenverslag (bijlage 3) hebben wij opgenomen wat er sinds de behandeling van 9 februari 2023 aan de stukken is gewijzigd. De aanvullingen hebben wij met geel gemarkeerd.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van zes woningen en een waterberging aan de Koningin Wilhelminaweg en de Bruuk in Breedeweg.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan

Op het ontwerpbestemmingsplan hebben wij acht zienswijzen ontvangen (zie bijlage 2). De zienswijzen gaan op hoofdlijnen over het volgende:

- de beoogde bebouwing past niet binnen het landelijke karakter van het gebied;
- de beoogde woningen belemmeren het zicht op het buitengebied;
- er ontstaat wateroverlast rondom het plangebied;
- ophoging van de locatie is niet wenselijk;
- de regels zijn onvolledig, zo ontbreken er voorwaardelijke verplichtingen;
- mogelijke parkeeroverlast.

Hieronder lichten wij bovenstaande punten kort toe. Voor een volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag (bijlage 3).

Stedenbouwkundig beeld

De stedenbouwkundige opzet van het bouwplan is landelijk van opzet. De woningen liggen ruim uit elkaar. De afstand tussen de woningen bedraagt 8 tot 10 meter. Verder liggen de woningen ook ruim van de weg: tussen de 5 en 10 meter. Dat is exclusief de verbreding van het wegprofiel van de Koningin Wilhelminaweg en de Bruuk met 2,5 meter. Wat betreft bouwhoogtes en volumes sluiten we aan bij de maten uit Bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. De woningen mogen niet groter worden dan 750 m³ met uitzondering van een woning aan de Bruuk, die niet groter mag worden dan 900 m³. Deze woning ligt met het smalle deel richting de weg. De bouwhoogte is maximaal 10 meter. De woningen aan de Koningin Wilhelminaweg krijgen een goothoogte van 6 meter en aan de Bruuk van 4,5 meter.

Zichtlijnen richting buitengebied

Door de bouw van woningen veranderen de zichtlijnen vanuit de bestaande woningen aan de Koningin Wilhelminaweg en de Bruuk naar het buitengebied. Het vigerende bestemmingsplan beschermt geen zichtlijnen. De eigenaar van de locatie kan in de huidige situatie zonder vergunning opgaand groen aanplanten. Binnen de bestemming Wonen mag de eigenaar ook

erfafscheidingen bouwen en bijbehorende bouwwerken. Op de locatie zijn nu al bebouwing en groenelementen aanwezig die invloed hebben op de zichtlijnen. Een deel daarvan is vorig jaar al verwijderd.

In het voorliggende bouwplan van zes woningen komt er aan de Bruuk een waterberging in de vorm van een wadi. Voor de inrichting van de wadi is een landschapsplan opgesteld. Ter plaatse van de wadi komen zichtlijnen naar het achterliggende buitengebied. Voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing hebben we een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 5.3.2). De hagen voor de voorgevelrooilijn van de woningen worden niet hoger dan 1 meter. Hierdoor blijven er zichtlijnen intact.

Potentiële wateroverlast

De locatie ligt in een watergevoelig gebied. Modelmatige berekeningen laten zien dat bij extreme neerslag er water over de locatie richting het buitengebied stroomt. Het gebiedsvreemde water komt van de Bredeweg. In het ontwerpbestemmingsplan was de omgang met water op de locatie niet goed onderbouwd. Daarom heeft het waterschap een zienswijze ingediend. De ontwikkelaar heeft vervolgens een nader wateronderzoek uitgevoerd. Als op de locatie wordt gebouwd, dan kan bij extreme neerslag het gebiedsvreemde water niet meer over het perceel stromen. Dat zou kunnen leiden tot wateroverlast bij de bestaande woningen aan de Bruuk. Om dat te voorkomen gaat de ontwikkelaar een waterberging aanleggen op een deel van de locatie. Deze waterberging is aanvullend op de voorzieningen die bij de woningen komen voor het bergen van neerslag dat op de locatie valt. Het waterschap heeft ingestemd met het uitgevoerde wateronderzoek en de realisatie van de waterberging in de vorm van een wadi.

Ophoging plangebied

De omwonenden zijn bang dat de locatie wordt opgehoogd, vanwege potentiële wateroverlast. In dat geval worden de woningen hoger ten opzichte van de weg. Om dit te voorkomen hebben we in de regels opgenomen dat de bovenzijde van de begane grondvloer maximaal 20 centimeter boven de kruin van de weg mag liggen (artikel 5.2.1 lid f).

Onvolledige regels

We hebben vastgesteld dat de regels niet volledig waren. Daarom hebben wij de regels aangepast, zodat ze wel voldoen voor dit bouwplan. We hebben vijf voorwaardelijke verplichtingen opgenomen (artikel 5.3). Deze voorwaardelijke verplichtingen gaan over parkeren, landschappelijke inpassing, sloop, vleermuiskasten en de waterhuishouding. Als de ontwikkelaar zich niet aan de voorwaardelijke verplichtingen houdt, dan kunnen wij hiertegen handhavend optreden. Bijvoorbeeld door het opleggen van een dwangsom.

We hebben ook een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Uit deze berekening komt naar voren dat er door het bouwplan geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt op kwetsbare natuur. Reeds uitgevoerde werkzaamheden hoeven niet in de berekening meegenomen te worden.

Mogelijke parkeeroverlast

De omwonenden zijn bang voor parkeeroverlast. We hebben met de CROW-normering berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Er komen parkeerplaatsen op eigen terrein, maar er komen ook parkeerplaatsen in openbaar gebied. In een voorwaardelijke verplichting hebben we de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen (artikel 5.3.1).

1.2 Ontwikkeling van deze locatie past in de stedenbouwkundige structuur en kan de structuur van dorpsranden verder versterken

De locatie is nu opgenomen in Bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. Vanuit de stedenbouwkundige structuur zou je kunnen zeggen dat de locatie 'in de oksel' van het bebouwd gebied ligt. Aan de Koningin Wilhelminaweg wordt het bebouwingslint van de overkant met het nieuwe plan doorgezet. Het einde van de verkeerskundige komgrens is dan aan beide zijden van de weg het eind van het bebouwingslint. De entree van Breedeweg wordt daarmee versterkt. Aan de Bruuk wordt ook aangesloten op de aanwezige bebouwing aan de overkant. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt een zichtlijn behouden en in het bestemmingsplan vastgelegd.

Om de dorpsentree te verbeteren willen we ook het straatprofiel verbreden. De ontwikkelaar richt een strook van 2,5 meter breed aan de Koningin Wilhelminaweg en de Bruuk in als openbare ruimte. Hier komen laanbomen en parkeerplaatsen. Zie hiervoor het landschappelijk

inpassingsplan. De ontwikkelaar draagt de openbare ruimte na afronding van het bouwplan over aan de gemeente.

2.1 Met de ontwikkelaar hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een 'aangewezen bouwplan' ook een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer. Er is sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen mogelijk maakt.

Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval nu wij met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst hebben afgesloten.

Kanttkening

1.1 Het bouwplan komt in de dorpsrand van Breedeweg en heeft daardoor invloed op de zichtlijnen naar het buitengebied

Dit onderwerp is ook behandeld bij de argumenten. Om niet in herhaling te vallen verwijzen wij naar argument 1.1.

1.2 De beoogde bouwlocatie ligt in een voor water kwetsbaar gebied

Dit onderwerp is ook behandeld bij de argumenten. Om niet in herhaling te vallen verwijzen wij naar argument 1.1. Daarbij willen wij opmerken dat een weigering tot vaststellen van het bestemmingsplan geen garantie geeft, dat er bij extreme neerslag geen wateroverlast in de omgeving plaatsvindt. De beoogde bouwlocatie heeft namelijk geen status als waterberging. De grondeigenaar is niet verplicht om gebiedsvreemd water op zijn perceel te gedogen. De grondeigenaar kan besluiten om de locatie op te hogen of keermuren te bouwen, zodat het water niet zijn perceel oploopt. In dat geval kan er elders in het gebied wateroverlast ontstaan.

Financiële onderbouwing

Met de ontwikkelaar hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin hebben wij opgenomen dat de ontwikkelaar de ambtelijke kosten en eventuele planschade betaalt.

Verder hebben wij in de anterieure overeenkomst opgenomen, dat wij van de ontwikkelaar de wadi kopen. Dit doen wij om te zorgen dat de wadi goed wordt beheerd en daardoor goed functioneert. De ontwikkelaar moet de wadi zo snel mogelijk aanleggen en drie jaar beheren. Dit om er voor te zorgen dat de beplanting aanslaat en dat de wadi functioneert als afgesproken. Als de wadi niet meer nodig is, omdat bijvoorbeeld elders een waterberging is aangelegd, dan heeft de ontwikkelaar het recht om de grond tegen dezelfde prijs terug te kopen. Ziet de ontwikkelaar daarvan af, dan kunnen wij de grond aan een ander verkopen.

Communicatie

Wij informeren de indieners van de zienswijze over uw besluit en het verdere proces.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het bestemmingsplan ter inzage voor beroep. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kan een belanghebbende beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlage

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Groesbeek – Koningin Wilhelminaweg 4".
2. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Zienswijzenverslag

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Vast te stellen bestemmingsplan "Groesbeek – Koningin Wilhelminaweg 4".
2. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Zienswijzenverslag

Bijlage ter inzage griffier

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023.

overwegende dat:

- ontwikkeling van de locatie past in de stedenbouwkundige structuur van Breedeweg en de structuur van de dorpsrand van Breedeweg verder kan versterken;
- de zienswijzen aanleiding geven om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan;
- met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is afgesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan “Groesbeek – Koningin Wilhelminaweg 4” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 25 mei 2023,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

mr. G.A.J. Winters

mr. M. Slinkman