

Participatiebijeenkomst Oude Bosweg Beek-Ubbergen

17 mei 2023

Locatie: 't Spijker, Beek Ubbergen

Definitief verslag, 12 juli 2023

Uitgenodigd:	Aanwezig	Bericht van verhindering
Bosweg 2		
Bosweg 11		
Sterrenberg 1		
Van der Veurweg 2		
Van der Veurweg 4		
Van der Veurweg 6		
Van der Veurweg 8		
Van der Veurweg 10		
Van der Veurweg 12		
Van der Veurweg 14		
Van der Veurweg 16		
Van der Veurweg 18		
Van der Veurweg 20		
Van der Veurweg 22		
Van der Veurweg 24		
Van der Veurweg 27		
Van der Veurweg 29		
Van der Veurweg 31		
Van der Veurweg 33		
Van der Veurweg 35		
Van der Veurweg 37		
Van der Veurweg 39		
Van der Veurweg 41		
Van der Veurweg 43		
Van der Veurweg 45		
Van Randwijkweg 10		
Van Randwijkweg 12		
Van Randwijkweg 14		
Van Randwijkweg 16		
Nieuwe Holleweg 33		

Aanwezigen

Buurtbewoners: 7 bewoners, waarvan 1 namens meerdere andere bewoners. 5 berichten van verhindering

Gemeente Berg en Dal

Initiatiefnemer en zijn adviseur

Gespreksleider en verslag: John Stohr

Voorwoord

Op 17 mei 2023 heeft de participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Op 22 mei is het conceptverslag naar alle deelnemers gestuurd. Deelnemers hebben tot 9 juli de mogelijkheid gehad om te reageren. Er zijn 4 reacties binnengekomen. Het verslag is daarop op onderdelen aangepast. De vier reacties zijn (geanonimiseerd) in de bijlagen opgenomen.

Inkadering

John Stohr introduceert zich en benadrukt zijn onafhankelijke positie. Hij geeft aan dat het door de gemeenteraad verworpen plan van tafel is en dus niet meer aan de orde is. Vervolgens ligt hij het doel van deze eerste bijeenkomst toe: het bij de buurtbewoners ophalen van voor de nieuwe planontwikkeling (binnen de contouren en regels van de wijzigingsbevoegdheid) relevante informatie. Dit participatieproces komt voort uit avond met de raad, waarop is aangegeven dat participatie steeds belangrijker is. En dat om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid een goed participatieproces met de omgeving moet worden gevoerd.

Het belang van de omgeving is ook expliciet opgenomen als één van de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid: *“d. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;”*.

De initiatiefnemer stelt zich kort voor, vertelt iets over zijn woonhistorie. Hij heeft de kavel gekocht omdat hij hier graag wil wonen en daarvoor een mooi plan wil maken. Hij heeft geen ervaring in dit soort trajecten, maar heeft de afgelopen 5 jaar wel geleerd dat dit traject complex is en met grote ups en downs gepaard gaat. En hoopt dat deze hernieuwde start tot een positief resultaat gaat leiden.

Het ophalen van de relevante informatie

Om aanhakingspunten te bieden voor het ophalen van informatie wilde de gespreksleider starten met het positief en/of negatief stickeren van een aantal voorbeelden, om zo tot de voor de buurt relevante thema's te komen.

Maar al snel bleek dat het probleem van de buurt met het afgekeurde bouwplan veel dieper zit. En dat er eerst voldoende ruimte moet zijn om dit dieper zittende probleem goed op tafel te krijgen voordat er überhaupt zinvol over een nieuw bouwplan kan worden gediscussieerd.

Bij buurtbewoners is door eerder gepresenteerde bouwplannen en de toelichtingen daarop wantrouwen ontstaan ten opzichte van de initiatiefnemer en het architectenbureau. Het oude plan had een geoefend oog nodig om de grootte van de woning, de impact op de natuur en de impact op de omgeving te zien. Dat geldt ook voor later, op verzoek van de Gemeente Berg en Dal gedane veranderingen.

De in de raadsvergadering over het vorige (afgeblazen) plan ingebrachte inhoudelijke zienswijzen worden inhoudelijk nog steeds ondersteund.

Tegelijkertijd is niet iedereen principieel tegen het realiseren van een woning op deze locatie. Enkelens zouden daar ook zelf graag een woning willen bouwen als die mogelijkheid zich zou voordoen. Met dien verstande dat de nieuwbouw zich strikt houdt aan de regels die voor de wijzigingsbevoegdheid zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Uit de brede discussie kwam duidelijk naar voren dat het dieper liggende probleem ten aanzien van elk bouwplan op deze locatie de negatieve ervaring is die veel mensen hebben met andere bouwplannen op en aan de rand van de stuwwal. Bouwplannen die altijd met mooie beelden en goede bedoelingen zijn gepresenteerd, maar vervolgens in de praktijk uitmonden in al dan niet illegaal omzetten van landschappelijk en voor de beeldkwaliteit van het dorp en de stuwwal waardevolle gebieden, tot grote privéterreinen met een inrichting (tuin met veel verlichting, zwembaden, tennisbanen, paardenbakken) die nagenoeg niets heeft met de waarden die het wonen op en aan de stuwwal zo bijzonder maken.

Omdat de gemeente niet in staat blijkt adequaat en voldoende te handhaven op deze illegale ontwikkelingen zijn de buurtbewoners zeer wantrouwend naar elke nieuwe ontwikkeling. Omdat zij

ervaren dat zij geen garantie hebben dat een bouwplan voor een woning op deze locatie niet zal leiden tot mogelijke “uitwassen” op het perceel. Uitwassen die niet alleen slecht zijn voor de natuurwaarden op de stuwwal, maar mogelijk ook effect hebben op hun eigen woonkwaliteit. De vertegenwoordiger van de gemeente geeft dat handhaving momenteel niet op het gewenste niveau is, maar dat de gemeente daarvoor afhankelijk is van de ODRN (omgevingsdienst regio Nijmegen). Daar kampen ze momenteel met capaciteitsproblemen. Maar dat betekent niet dat er niet gehandhaafd wordt.

De combinatie van het eerdere afgewezen bouwplan met onvoldoende handhaving bij andere bouwplannen in de omgeving maakt dat er een groot wantrouwen is van de buurt naar welk bouwplan dan ook.

De aanwezige bewoners hebben de indruk dat de binding van de initiatiefnemer met de locatie niet groot is. Dat hij nu een mooi huis wil realiseren, al dan niet met goede afspraken met de buurt, maar dat hij na enkele jaren weer “door fladdert” naar een andere woonplek en dat de nieuwe koper vervolgens alsnog allerlei ongewenste activiteiten op het perceel gaat realiseren. Er wordt concreet gevraagd welk gevoel de initiatiefnemer zelf heeft bij de waarden van de locatie. Of hij er bij wijze van spreken ooit in een tentje overnacht heeft om de sfeer en het karakter van de locatie goed te beleven?

De meeste bewoners wonen al lang op hun locatie. Zij hebben een sterke band met hun omgeving. De emotionele waarde die initiatiefnemer aan het perceel hecht zal geen hoofdreden voor de bezwaren vanuit de buurt zijn. Het weegt zeker mee.

De initiatiefnemer geeft aan dat dit wantrouwen en het spervuur van verwijten hem emotioneel sterk raakt. Hij beseft nu beter waar de echte onderliggende pijnpunten van de buurt liggen. Hij vindt het lastig om zijn positieve emotie bij de locatie goed te verwoorden. Maar ziet goed het belang daarvan in. De aanwezigen tonen begrip voor de reactie en emotie van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer geeft aan dat hij nu beter begrijpt waarom uitleg die hij of zijn adviseur gaf over het oude plan bij de bezwaarmakers niet landde. De initiatiefnemer dacht ze op planinhoudelijk niveau moesten reageren, terwijl de vragen vooral vanuit emotioneel niveau gesteld werden. Voor de initiatiefnemer is dat in elk geval een leerschool.

De gespreksleider constateert dat door de fundamentele discussie die over het onderliggend wantrouwen is gevoerd, een basis is gelegd voor het ontstaan van meer vertrouwen door open en eerlijk te communiceren. Dat wordt door alle aanwezigen bevestigd.

Afgesproken wordt dat gespreksleider/verslaglegger John Stohr het conceptverslag mailt naar de deelnemers, om te kijken of er belangrijke punten gemist worden.

En dat hij vervolgens samen met de initiatiefnemer gaat bekijken op welke wijze het dunne positieve laagje dat met deze bijeenkomst is ontstaan verder uitgebouwd kan worden. En hoe de buurt daar weer bij betrokken kan worden.

De vertegenwoordiger van de gemeente spreekt tot slot zijn waardering uit over het verloop van de bijeenkomst en zal dit terugkoppelen in de gemeentelijke organisatie.

Definitief verslag met aanpassingen n.a.v. de ontvangen reacties, 12 juli 2023.

Bijlagen:

Ontvangen reacties op concept verslag (geanonimiseerd):

Reageerder 1

Ik lees in uw verslag niet wat ik van de plannen vind. Dat heb ik per mail aangegeven.

Graag zou ik zien dat u dat opneemt in uw verslag.

De betreffende mail tekst:

Ik ben van mening dat mijn zienswijze destijds in de raadsvergadering goed aan de orde is geweest.

Die zienswijze ondersteun ik nog steeds. Deze werd destijds ingebracht door de advocaat.

Verder begrijp ik dat er een wijzigingsbevoegdheid rust op het gebied. Ik leg me daar bij neer, met dien verstande dat ik de nieuwbouw ook strikt aan het bestemmingsplan wil houden. Ik wil geen onderhandse deals e.d.

Reageerder 2

Hartelijk dank voor het conceptverslag, inmiddels heb ik het reeds doorgestuurd naar alle betrokkenen.

Wat betreft de inhoud heb ik zelf nog een opmerking cq. aanvulling. In het concept is weliswaar sprake van het bestaande wantrouwen mbt. recente nieuwbouw in Beek en het niet nakomen van voorwaarden en regelgevingen in het algemeen. Maar er ontbreekt helaas het veelvuldig genoemde en ook nader toegelichte specifieke wantrouwen ten opzichte van de initiatiefnemer en het architectenbureau dat is ontstaan door de eerder gepresenteerde bouwplannen dat op diverse punten (zoals de bouwhoogte, de grootte, het peil en de zichtlijnen) een eufemistische en niet realistische omschrijving van de voorgenomen bebouwing schetste. Voor de verdere discussie lijkt mij dit gegeven van cruciaal belang en daarom zou ik dit graag ook terugzien in het verslag.

Reageerder 3:

Aanvullende punten bij verslag d.d. 19 mei 2023 (restaurant 'T Spijker):

1. Wantrouwen van de buurt komt vooral omdat in het oude plan een andere voorstelling van zaken werd gegeven dan het uiteindelijke doel. Het had een geoefend oog nodig om de grootte van de woning, de impact op de natuur en de impact op de omgeving te zien.

2. Wantrouwen werd vergroot toen bleek dat de later gedane veranderingen (op verzoek van de Gemeente Berg en Dal), op een slinkse wijze in het aangepaste plan verwerkt waren zodat hetzelfde resultaat bereikt kon worden. Zo is er gegoocheld met het Peil, het GNN-gebied, het aantal bouwlagen, etc. Zelfs tijdens de gemeenteraadsvergadering is hiertoe door de adviseur in zijn presentatie nog een schaamteloze poging gedaan.

3. Het nu uitgevoerde participatieproces heeft bij ons meer de indruk van een "moetje" om tot een positief resultaat te komen dan een mogelijkheid om daadwerkelijk de bewoners te betrekken bij het proces. Dit bleek ook wel uit de non-verbale communicatie tussen de initiatiefnemers en de opmerking van initiatiefnemer dat hij slecht met de kritiek van de omwonenden kan omgaan: "maar aangezien het eerste plan is afgekeurd, moet ik nu wel".

4. Niet iedereen in de buurt is tegen een woning op de onderste kavel mits deze maar volgens de geldende regels en voorwaarden ontworpen en gebouwd wordt.

5. Negatieve ervaringen met eerdere bouwprojecten spelen mee maar zijn geen hoofdzaak voor de beweegredenen van omwonenden.

6. Gemeente wil wel handhaven maar is daarvoor afhankelijk van de ODRN (omgevingsdienst regio Nijmegen). Daar kampen ze met personeelstekorten.

7. Het handelen van initiatiefnemer m.b.t. zijn liefde voor het perceel en de omgeving, strookt niet met zijn woorden. Er is voor de buurtbewoners geen enkel tastbaar bewijs dat het hier om een emotionele keuze gaat en niet om een financiële.

Overigens is de al of niet emotionele waarde die initiatiefnemer aan het perceel hecht, geen hoofdreden voor de bezwaren vanuit de buurt. Het weegt zeker mee.

Reageerder 4:

Bedankt voor het uitgebreide participatieverslag. Ik wou er graag een kleine opmerking over maken: onderstaande zin uit het verslag klopt naar mijn idee niet:

“De vertegenwoordiger van de gemeente geeft aan dat de gemeente zich ervan bewust is dat haar handhaving structureel onvoldoende is en dat er maatregelen genomen worden/zijn om de handhaving te verbeteren”

Ik heb inderdaad aangegeven dat er een capaciteitsprobleem ligt bij de ODRN, de organisatie verantwoordelijk voor handhaving. Later heb ik hier nog wel aan toegevoegd dat dit niet betekent dat er niet gehandhaafd wordt. Ik heb naar mijn weten geen uitspraken gedaan over toekomstige maatregelen.

Participatiebijeenkomst Oude Bosweg Beek-Ubbergen

12 september 2023

Locatie: 't Spijker, Beek Ubbergen

Concept verslag, 15 september 2023

Definitief verslag, 26 september 2023

Aanwezigen

Alle buurtbewoners die aan de eerste dialoogavond van 17 mei 2023 hebben deelgenomen, of toen een bericht hebben gegeven, zijn per mail uitgenodigd. Aan deze tweede bijeenkomst hebben negen buurtbewoners deelgenomen. Twee buurtbewoners hebben zich afgemeld.

Daarnaast waren aanwezig:

De gemeente Berg en Dal,

De initiatiefnemer, zijn zoon en zijn adviseur.

Gespreksleider en verslaglegging: John Stohr

Voorwoord

Op 17 mei 2023 heeft de eerste participatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarover verslag is gemaakt, waarop de deelnemers hebben kunnen reageren. Alle opmerkingen zijn aan het verslag toegevoegd, waarmee het verslag definitief is geworden. Die eerste bijeenkomst stond sterk in het teken van de boosheid van de buurt over de eerdere, door de raad afgewezen, planontwikkeling. Dat leidde tot een goede fundamentele discussie over het onderliggend wantrouwen dat de belanghebbenden hebben ten aanzien van de planontwikkeling en de intenties van de initiatiefnemer. Dit wordt mede gevoeld door andere ontwikkelingen in het verleden die tot onwenselijke situaties leiden.

De resultaten van de eerste dialoog zijn meegenomen bij het opstellen van de planuitwerking die in deze tweede dialoog aan de participanten is gepresenteerd. De daarbij gehanteerde verbeeldingen zijn in de bijlagen opgenomen.

Verslag van de tweede omgevingsdialoog

De gespreksleider John Stohr geeft in zijn intro aan dat het doel van deze bijeenkomst is om de voorstellen die er nu liggen toe te lichten en de belanghebbenden de mogelijkheid te bieden om daar op te reageren en vragen over te stellen. Het is een open dialoog over de inhoud van de plan voorstellen. Er vindt geen besluitvorming plaats op deze avond. De omgevingsdialoog is onderdeel van het voorbereidingsproces om tot een zo goed mogelijke planontwikkeling te komen.

Bij zijn definitieve planvoorstel zal de initiatiefnemer inzichtelijk moeten maken hoe de resultaten van de dialoog invloed hebben gehad op de definitieve planontwikkeling.

De omgevingsdialoog is geen inspraak of zienswijze. Dat is pas aan de orde als er een ontwerpbesluit van het college van B en W is genomen over het definitieve planvoorstel (het wijzigingsplan dat de wijzigingsbevoegdheid omzet naar een woonbestemming 'Wonen-2').

Voorafgaand op de toelichting op het planvoorstel geeft de initiatiefnemer een korte toelichting. Hij heeft het advies van de eerste bijeenkomst opgevolgd om wat langer en met name ook in de late uren van de dag, op de locatie te vertoeven, om de eigenheid en kwaliteit van de plek te voelen. Hij heeft dat samen met zijn zoon gedaan. De grens van de wijzigingsbevoegdheid hebben zij uitgezet. Hij heeft gezien waar de woning kan komen en waar dat minder vanzelfsprekend is. Daarbij werd hij zich bewuster van de invloed van de grote eik die hij uiteraard wil handhaven, waardoor de feitelijk te

gebruiken ruimte binnen de wijzigingsbevoegdheid voor de situering van de woning bijna wordt gehalveerd. Alleen de zuidelijke helft komt dus in aanmerking om de woning te situeren.

Hij hoorde veel vogels, maar heeft geen kleine zoogdieren gezien. Waarschijnlijk omdat er ook veel honden los lopen en worden uitgelaten. Hij wil het hekwerk, voor kleine zoogdieren doorgankelijk, weer herstellen om van zijn perceel een rustig stuk natuur te maken. De doorgankelijkheid van het hek voor klein wild is ook een eis van gemeente en provincie.

Met het plan zoals het nu voorligt, zijn geen damwanden nodig. En op de hogere plateau's verandert niets. Dat behoudt gewoon de huidige natuur bestemming. Initiatiefnemer is en was niet van plan om een tennisbaan of paardrijbak of dergelijken te maken. Wel is sprake van enig achterstallig onderhoud, waardoor een aantal bomen bij harde wind risico geven op omvallen of afvallende takken.

De adviseur van de initiatiefnemer heeft vervolgens het planvoorstel toegelicht aan de hand van enkele tekeningen (zie bijlagen). Vanuit de deelnemers zijn diverse opmerkingen gemaakt en aandachtspunten aan de orde gesteld.

Een belangrijke breed gedragen algemene opmerking was dat de deelnemers aan de dialoog grote moeite hebben met te veel flexibiliteit in het plan. Daardoor zijn er voor hun nog veel onzekerheden, waarbij ze "er maar op moeten vertrouwen" dat het op een goede wijze wordt ingevuld. Ze hebben hier met andere plannen in hun omgeving slechte ervaringen mee, waar bv. wel een paardenbak werd aangelegd. Ze doen daarom een dringend beroep op de initiatiefnemer om deze onzekerheden zoveel mogelijk terug te dringen. Ze vragen dat met name ten aanzien van het bouwvolume en de situering van de woning. De buurt wenst een maximale inhoud van het nieuw te bouwen pand van 1.500 m³.

In het planvoorstel is opgenomen om de zogenaamde "exoten" in het bomenbestand te rooien en in het gebied gebiedseigen soorten aan te planten. Dit is ook een wens van de gemeente en de provincie. Het betreft vooral een aantal dicht op elkaar staande platanen aan de noordzijde van het eerste plateau. Vanuit één deelnemer wordt er voor gepleit om deze exoten niet per definitie te rooien, omdat het deels behoorlijk grote bomen betreft die hun bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen. Ook vreest een deel van de aanwezigen dat te veel rooien leidt tot verandering van microklimaat te plaatse (zon en wind) wat negatieve effecten zal hebben op aanpalende bomen die juist behouden moeten blijven.

De adviseur van de initiatiefnemer geeft aan dit met gemeente en provincie te gaan bespreken.

In het planvoorstel is wel een vlak aangegeven waarbinnen de woning gesitueerd gaat worden, maar geen concrete locatie. De reden daarvoor is dat nog niet vaststaat waar de woning exact zal komen en hoe ze er zal uit gaan zien en waar eventuele bijgebouwen gaan passen. In de afbeeldingen zijn de eerste verkenningen daartoe opgenomen.

De deelnemers vragen aan de initiatiefnemer om in het definitieve planvoorstel duidelijkheid te verschaffen over de maximale inhoud van de woning en de maximale maatvoering (gothoogte, nokhoogte). Bij voorkeur zouden ze ook de concrete locatie vastgelegd zien, omdat dit voor hun duidelijkheid verschaft over de afstand van de woning tot hun eigen woning en de mogelijke invloed daarvan op hun wonen (zicht, privacy).

De adviseur van de initiatiefnemer geeft aan om met gemeente te bespreken hoe de wens voor flexibiliteit van de initiatiefnemer en de wens van zekerheid voor de bewoners op een verantwoorde wijze kan worden verankerd in de regels van het wijzigingsplan. Vertrekpunt daarbij is de verplichting in de wijzigingsbevoegdheid dat "voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels de bepalingen uit de bestemming 'Wonen-2' in acht worden genomen".

Het planvoorstel is gericht op het op bestemmingsplanniveau regelen van het realiseren van een woning. Vormgeving van de woning en architectuur en materialisatie komt pas naderhand aan de orde bij het indienen van een concreet bouwplan. Alhoewel dat nu formeel nog niet aan de orde is willen de deelnemers aan de initiatiefnemer wel een aantal zaken ten aanzien van bouwen en architectuur meegeven.

Zorg dat de te realiseren woning zich voegt naar de plek en de omgeving. Geen opzichtig bouwwerk. Geen puist die niet past en de natuur in de schaduw stelt. Probeer zo duurzaam mogelijk te bouwen, niet alleen “technisch”, maar ook in de materialisatie van de woning. Verwezen wordt naar een woning aan de Elzenweg als mooi voorbeeld van duurzaam bouwen.

De initiatiefnemer geeft aan dat hij zich aan het oriënteren is op woningtypen en de gemaakte opmerkingen daarbij mee zal overwegen.

Naast de reacties op het planvoorstel zijn de volgende vragen of opmerkingen aan de orde gesteld:

Wordt het maaiveld opgehoogd?

De adviseur van de initiatiefnemer geeft aan dat er geen ophoging gaat plaatsvinden maar dat het terrein alleen bouwrijp wordt gemaakt. Het huidige maaiveld van het eerste plateau is ook het toekomstige maaiveld. Dus straks in de regels vastgelegde bouwhoogtes e.d. zijn ten opzicht van het huidige maaiveld. Uiteraard vinden wel werkzaamheden plaats voor het bouwrijp maken, maar die leiden niet tot wezenlijke ophoging van het maaiveld.

Hoe wordt het perceel bereikt, want de Oude Bosweg is eenrichtingsweg?

De adviseur van de initiatiefnemer geeft aan dat er geen aanpassingen van de verkeersstructuur of verkeerscirculatie plaatsvinden. De initiatiefnemer moet zich houden aan de bestaande verkeerssituatie en beschouwd dat als een gegeven.

Is er iets bekend over waterbronnen in het gebied? De stuwwal is een infiltratiegebied, waarbij na zware regenval soms op verrassende plekken bronnen blijken te zijn of ontstaan. Elders in de stuwwal heeft een bouwplan door realisatie van een betonwand geleid tot verstoring van (micro) waterstromen in de stuwwal, waardoor aangrenzende bewoners nu wateroverlast hebben die voor realisatie van dat bouwplan nooit optrad.

De adviseur van de initiatiefnemer geeft aan dat dit punt door de gemeente tot nu toe niet aan de orde is gesteld. Dit zal in het overleg met de gemeente worden meegenomen.

Afronding

De gespreksleider vraagt tot slot of er nog punten zijn die nog niet aan de orde zijn geweest, maar wel aandacht vragen? De aanwezigen geven aan dat verder geen punten aan de orde zijn.

De gespreksleider dankt iedereen voor zijn inbreng. Hij zegt toe dat het conceptverslag uiterlijk dit weekend in zijn mailbox heeft en dat men vervolgens tot dinsdag 26 september de tijd heeft om te reageren op het verslag, zodat iedereen twee weekenden heeft om het verslag te kunnen lezen.

Reacties op het concept verslag

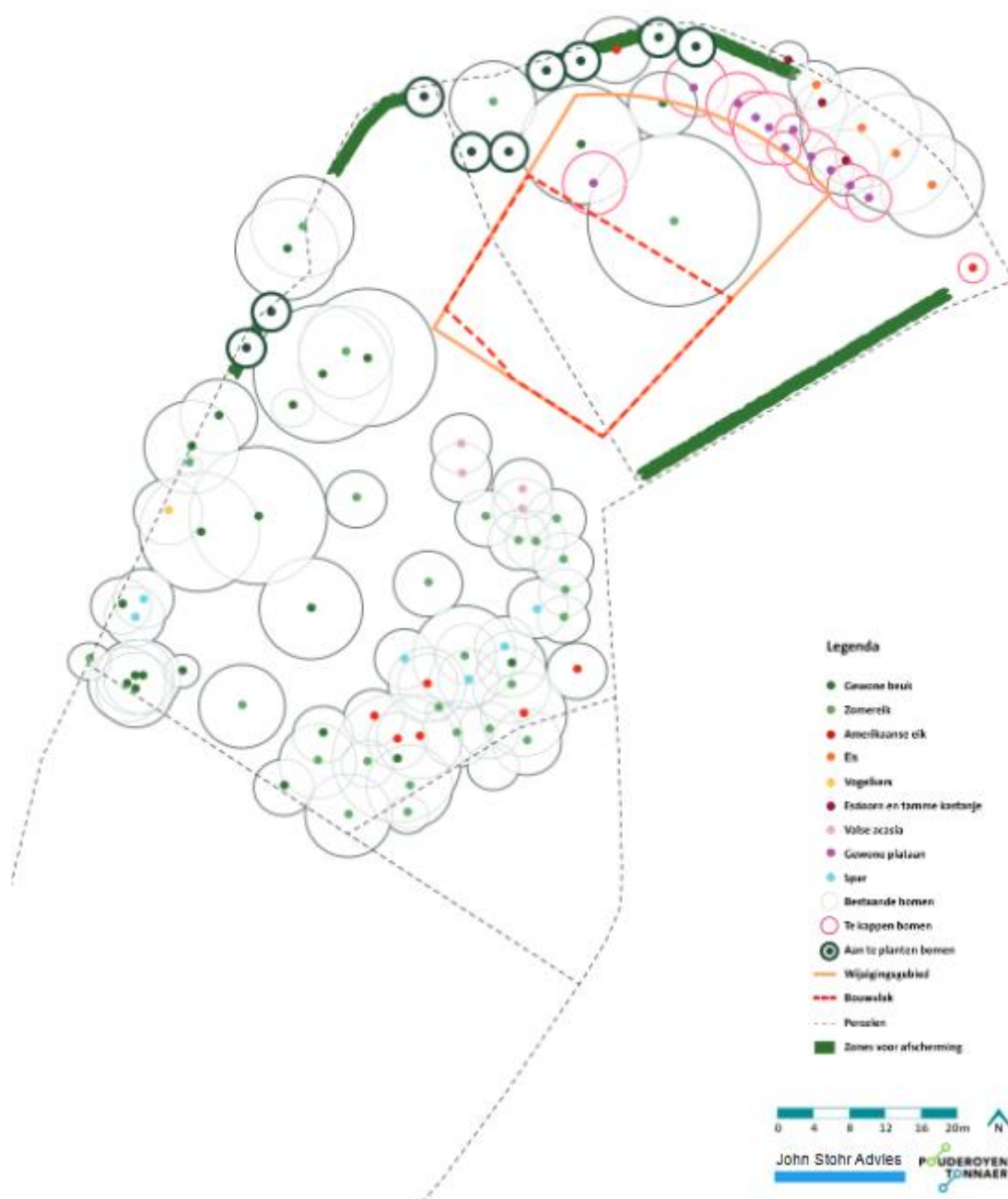
Op het conceptverslag zijn tussen 15 september en 26 september 2023 is één reactie ontvangen:

“Er is één belangrijk punt niet vermeld in het verslag en dat is: De buurt wenst een maximale inhoud van het nieuw te bouwen pand van 1500 m³.”

Deze opmerking is in het verslag opgenomen. Daarmee is het verslag definitief geworden.

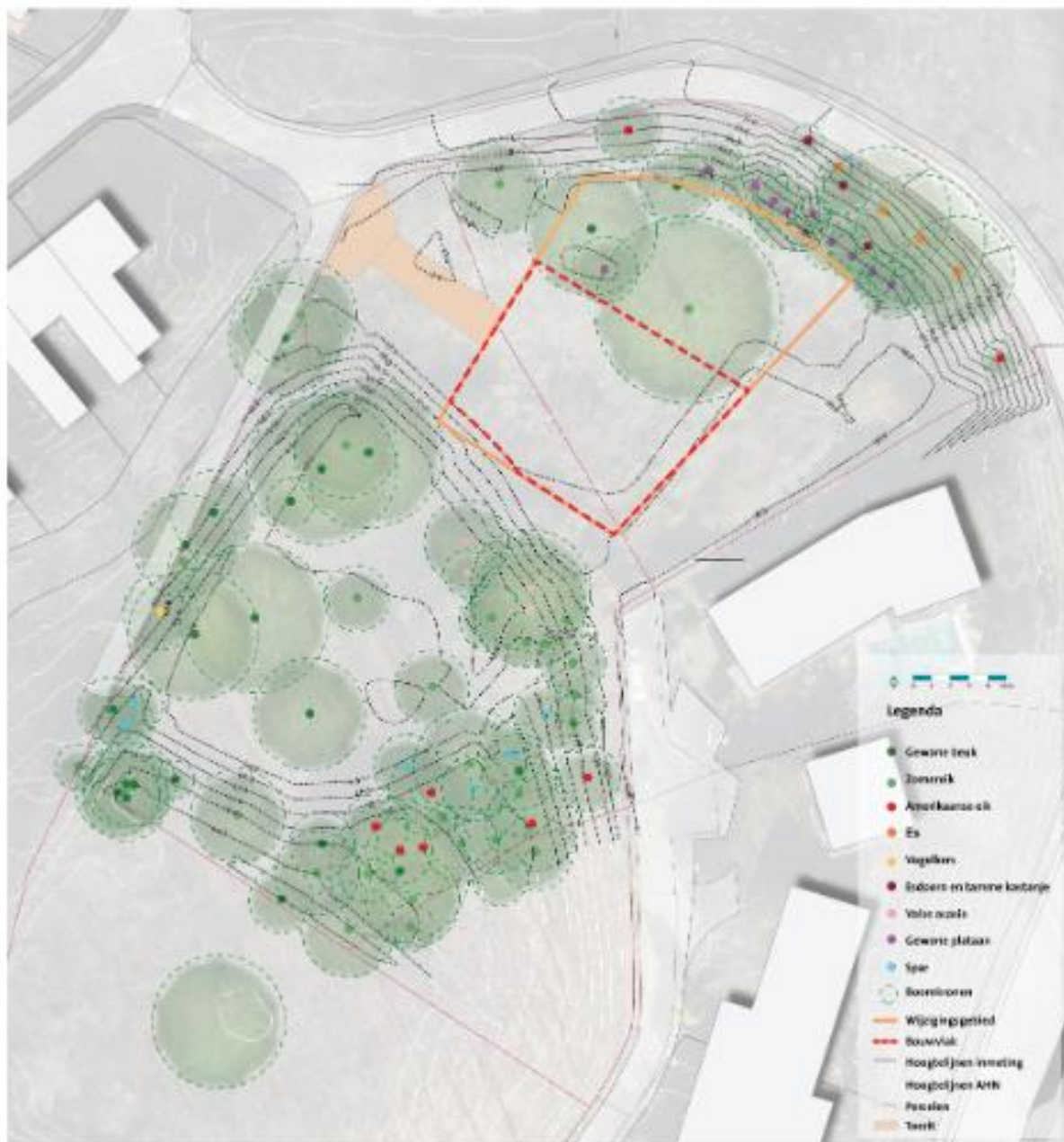
Bijlagen:





2^e participatiebijeenkomst, september 2023 Bouw woning aan de Oude Bosweg

Situering



2^e participatiebijeenkomst, september 2023 Bouw woning aan de Oude Bosweg

Bouwmassa



1 woonlaag met kap. Oriëntatie naar de oostkanten



Binnenzicht



Achterzicht



2 woonlagen met kap. Oriëntatie naar de straat



Binnenzicht



Achterzicht



1 woonlaag en 2 woonlagen met samengedebite kap. De woning volgt de contouren van de boomkruinen. Oriëntatie naar de straat



Binnenzicht



Achterzicht

Wijzigingsplan Oude Bosweg Beek-Ubbergen

Plankeuzen n.a.v. participatiebijeenkomsten

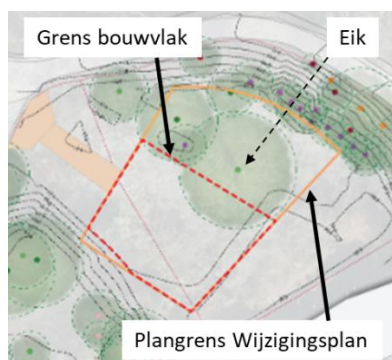
29 september 2023

Een belangrijk punt uit het participatietraject met de omwonenden bij het omzetten van de wijzigingsbevoegdheid in de woonbestemming is het wegnemen van onzekerheden rondom de concrete invulling van de planontwikkeling. Juridisch gezien worden deze onzekerheden weggenomen in de regels en verbeelding van het wijzigingsplan.

De initiatiefnemer, de heer E. Tolkamp, heeft besloten om die onzekerheden naar de participanten nu reeds weg te nemen, door de definitieve keuzen die in het wijzigingsplan juridisch worden vastgelegd nu reeds naar de participanten te communiceren.

In het wijzigingsplan worden de volgende onderdelen juridisch vastgelegd:

- Wijzigingsvlak(oranje) wordt Wonen-2, daarin wordt een bouwvlak (rood) gelegd voor de bouw van de woning (beperking bouwruimte);



- Daarmee wordt de grote eik (noordzijde) en talud (zuidzijde) gespaard. Het bouwvlak is daarmee kleiner dan de bouwvlakken van vergelijkbare vrijstaande woningen met Wonen-2 bestemming, grenzend aan de planlocatie.
- De bijgebouwenregeling uit Wonen-2 wordt overgenomen. Echter worden deze bijgebouwen dan ook alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Er komt dus niet aanvullend een zone bijgebouwen. De zone bijgebouwen is daarmee kleiner dan bij vergelijkbare vrijstaande woningen grenzend aan de planlocatie.
- Bewoners van de Van der Veurweg zien het liefst de woning zo veel als mogelijk in oostelijke richting, op afstand van hun woningen gerealiseerd. Het voorgestelde bouwvlak ligt nu aanzienlijk dichterbij de oostelijke woning (naar Van Randwijckweg 10 is de afstand ca. 13 meter) dan de westelijke woning (kortste afstand tot vd Veurweg dichtstbijzijnd is ca. 34 meter).

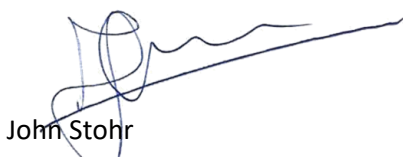


Bovendien is het reliëf tussen de westelijke woningen en de planlocatie gunstig voor afscherming van zicht en de privacy dus ook fysiek gewaarborgd is. Het besproken bouwvlak wordt daarom zo gehouden; een evenwichtige inpassing naar alle woningen in de omgeving.

- De inhoud van de woning wordt gemaximeerd op 1.500 m³. Dit is een beperking tot een volume dat zeker passend is in relatie tot de omgeving en kleiner dan andere vrijstaande woningen aan o.a. de Van Randwijckweg. Wonen - 2 bevat geen inhoudsmaat, dus dit is een (gevraagde) beperking van de ruimte die een excessieve woning grootte voorkomt.
- Goothoogte en nokhoogte: conform de wijzigingsbevoegdheid wordt een goothoogte van maximaal 6 meter opgenomen, gemeten vanaf bestaand maaiveld, dat ook – op bouwrijp maken na – niet in hoogte zal wijzigen. In de wijzigingsbevoegdheid is geen maximale bouwhoogte opgenomen, maar deze wordt in het wijzigingsplan *wel* opgenomen. De maximale bouwhoogte wordt op 11 meter bepaald, ook weer afgestemd op een aanvaardbaar bouwvolume op deze plek.
- De regeling voor kelders onder het hoofdgebouw, die in Wonen-2 is opgenomen, wordt geschrapt en niet toegepast. Er worden daarmee geen kelders mogelijk gemaakt en is er geen risico op verstoring van grondwaterstromen.
- In het landschapsplan wordt het rooien van niet inheemse bomen geschrapt. In het landschapsplan wordt daarmee niet langer voorzien in het kappen van bomen.
- Diervriendelijk hekwerk ter vervanging van bestaand hekwerk blijft wel opgenomen in het landschapsplan. Dit zal een flinke verbetering opleveren voor de kleine wilde dieren in het bosgebied, die dan niet meer door loslopende honden kunnen worden verjaagd.
- De inrit wordt uitgevoerd in een Achterhoeks padvast, dus diervriendelijk. Dit is in het landschapsplan opgenomen als verplichting. Daarnaast wordt rond de toerit inheemse struik- en struweelaanplant in het landschapsplan opgenomen, zodat de ecologische waarde maximaal wordt ingevuld en zicht naar de locatie wordt afgeschermd.
- Het landschapsplan wat een meerwaarde geeft aan de natuur wordt in het kader van de wijzigingsbevoegdheid niet vereist, maar wordt wel als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het wijzigingsplan, wat een duidelijke verbetering is voor de natuur en de bereidwillendheid van initiatiefnemer aantoonst en borgt.
- De participanten hebben gevraagd de ontwikkeling duurzaam te laten zijn. Het wijzigingsplan is daarvoor niet het geëigende plan. Initiatiefnemer sluit met de gemeente gelijktijdig met het wijzigingsplan een anterieure overeenkomst, die samen met het wijzigingsplan borgt dat de nieuwbouw en terreininrichting duurzaam zal plaatsvinden. De gemeente borgt zo extra eisen aan duurzaam en energieneutraal bouwen, waaraan mee moet worden gewerkt in de fase van bouwen. Gedacht kan dan worden aan bv: Zonnepanelen, dimbare en naar beneden gerichte diervriendelijke verlichting langs de onverharde inrit, de inrit wordt uitgevoerd als Achterhoeks padvast, hergebruik hemelwater, weinig erfverharding, een insectenmuur, gescheiden afval watersysteem, composteren en hernieuwbare en duurzame grondstoffen gebruiken.

De initiatiefnemer zegt toe dat hij deze plankeuzen in het bij de gemeente in te dienen Ontwerp-Wijzigingsplan zal opnemen.

Namens de initiatiefnemer E. Tolkamp,



John Stohr
Gespreksleider participatietraject Oude Bosweg