

Zienswijzenverslag wijzigingsplan Oude Bosweg

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan Oude Bosweg (NL.IMRO.1945.WPOUDEBOSWEG-ONW1) hebben wij op 21 december 2023 in het Gemeenteblad en op de website ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerp wijzigingsplan Oude Bosweg hebben wij drie zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Bewoner Kerkberg, Beek	31 januari 2024	
2	Dirkzwager Legal & Taks, namens omwonenden	1 februari 2024	Dirkzwager spreekt namens negen adressen (14 personen) aan de Van der Veurweg en één adres (2 personen) aan de Van Randwijckweg.
3	Stichting Monument & Landschap Berg en Dal	5 februari 2024	De zienswijze is buiten de terinzageleggingstermijn ontvangen en daarmee mogelijk niet-ontvankelijk. We hebben niet onomstotelijk kunnen vaststellen dat de zienswijze ook buiten de termijn is ingediend. Voor de volledigheid is de zienswijze daarom wel behandeld in dit zienswijzeverslag. De stichting heeft tot doel: Het bevorderen van het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en karakteristieke waarden in het gebied van de gemeente Berg en Dal.

Ontvankelijkheid

Zienswijze 1 en 2 zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. Deze zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Zienswijze 3 is mogelijk niet binnen de termijn ingediend en daarmee mogelijk niet ontvankelijk. Voor de volledigheid zijn alle drie de zienswijzen inhoudelijk behandeld in dit verslag.

Beantwoording zienswijzen

1. Bewoner Kerkberg, Beek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Ik constateer dat college vaak gebruik maakt van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Met als resultaat dat woningen groter worden dan in het bestemmingsplan toegestaan (villa begraafplaats met belemmering van het unieke uitzicht en verstoring van het leefgebied van bosuil en marters), hoger dan volgens het bestemmingsplan want de afwijking 'ruimtelijk aanvaardbaar'.	De gemeenteraad heeft in 2013 besloten om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van één woning. In deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden opgenomen ten aanzien van de bebouwing. Het college mag bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet afwijken van de voorwaarden die de gemeenteraad heeft gesteld. Er zijn in de wijzigingsbevoegdheid geen concrete voorwaarden opgenomen ten aanzien van het maximale volume van de woning of bouwhoogte. De enige voorwaarde ten aanzien van de afmetingen van de woning is een maximale goothoogte van 6 meter. Het wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarde.
Bezwaren van onder meer de Stichting Monument en Landschap worden afgewezen en geluiden vanuit de lokale bevolking blijken te worden genegeerd.	Dit zienswijzenverslag gaat over het voorliggende wijzigingsplan en niet over eerdere plannen die in procedure zijn gebracht. De gemeenteraad heeft reeds in 2013 besloten om middels een wijzigingsbevoegdheid de bouw van één woning toe te staan op de locatie. Dit gegeven is voor het college het vertrekpunt om het initiatief af te wegen. Er is een participatietraject doorlopen waarbij omwonenden de mogelijkheid hebben gekregen om in te spreken. Daarnaast is er met diverse bewoners separaat gesproken. Naar aanleiding hiervan is het plan op diverse punten aangepast. De bouwhoogte is beperkt tot 10 meter en er is een maximum hellingspercentage voor de kap van 55 graden opgenomen. Ons antwoord op de zienswijze van de Stichting Monument en Landschap vindt u verderop in dit zienswijzenverslag.

Met het toestaan van de bouw van een woning op de stuwwal wordt de grens opnieuw opgeschoven. Iedere woning die erbij komt lijkt een uitzondering, maar iedere extra woning is er weer een te veel. De stuwwal van Beek-Ubbergen is uniek maar wordt bedreigd door te veel bebouwing. Dat vraagt om een stringente uitvoering van de bestaande bestemmingsplannen en een hoge mate van zorgvuldigheid bij ontwikkelingen in dit gebied.	Zoals bij de vorige punten beschreven vormt de basis voor het bouwplan een wijzigingsbevoegdheid die de gemeenteraad in 2013 in het bestemmingsplan heeft opgenomen. Door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid respecteren wij het vastgestelde bestemmingsplan. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor de bouw van één woning schept de gemeenteraad verwachtingen bij de eigenaar van de locatie. We kunnen zonder goede ruimtelijke argumenten niet afzien van het invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Bijvoorbeeld omdat er belemmeringen zijn vanuit provinciaal of Rijksbeleid of milieuregelgeving. Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn. Bovendien is het voorliggende plan ruimtelijk aanvaardbaar op basis van de planonderbouwing en de in de planregels opgenomen aanvullende bepalingen voor maximale bouwhoogte en dakhelling. Als we desondanks geen invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid om één woning op de locatie te bouwen, dan is er in onze ogen een strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
<i>Conclusie</i>	
De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan gewijzigd of niet vast te stellen.	

2. Dirkzwager namens omwonenden	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Op 24 januari 2022 heeft het college een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dat voorziet in de realisatie van een villawoning op deze locatie. De raad van Berg en Dal heeft uiteindelijk unaniem besloten om het bestemmingsplan niet vast te stellen vanwege de aantasting van de natuurwaarden, aantasting van de landschappelijke waarde en een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. De eerder gesignaleerde bezwaren zijn onverminderd actueel bij de besluitvorming op het ontwerpwijzigingsplan.	Dit zienswijzenverslag gaat over het voorliggende wijzigingsplan en niet over eerdere plannen die in procedure zijn gebracht. De gemeenteraad heeft reeds in 2013 besloten om middels een wijzigingsbevoegdheid de bouw van één woning toe te staan op de locatie. De afweging of woningbouw op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is heeft de gemeenteraad in 2013 al afgewogen. De

	randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid zijn voor het college het vertrekpunt om het initiatief af te wegen. Met het voorliggende plan wordt toepassing gegeven aan de in het bestemmingsplan aanwezige wijzigingsbevoegdheid. De toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid komt toe aan het college van Burgemeester en Wethouders, waarbij de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden in acht moeten worden genomen.
Zo zal ook het nieuwe bouwplan leiden tot een afname van het natuuroppervlak en een verdere versnippering van de resterende natuur. Volgens artikel 4.6 van de toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan bedraagt het bebouwde oppervlakte ca 250 m². Dit gebied zal verloren gaan als het nieuwe bouwplan wordt gerealiseerd. Ook zal de natuur aan de noordkant van de stuwwal verder versnipperd raken en zullen de landschappelijke waarden worden aangetast.	De gemeenteraad heeft in 2013 besloten om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van één woning. De bestemming Natuur wordt daarbij omgezet naar Wonen. Het is evident dat door deze bestemmingswijziging de oppervlakte aan natuurbestemming afneemt. De gemeenteraad heeft ook niet als voorwaarde opgenomen dat de oppervlakte aan natuur gelijk moet blijven. Dat zou de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid namelijk onuitvoerbaar maken. Of te wel het afnemen van de oppervlakte aan natuur is een logisch gevolg van het uitvoering geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Maar de aanvaardbaarheid daarvan heeft de gemeenteraad in 2013 al afgewogen. Het college hoeft deze afweging niet opnieuw te maken.
De bouwhoogte vormt eveneens een bezwaar. Nu het bouwpeil voor hoofdgebouwen is bepaald op +36,5 meter NAP, komt de maximale nokhoogte van de woning op + 46,5 meter NAP te liggen. Dat is ruim 6 meter hoger dan de woningen aan de Van der Veurweg 31 t/m 35, waarvan de nokhoogte ca. +40,5 NAP meter bedraagt. In het eerdergenoemde ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van een woning die 7 meter hoog zou worden. Blijkens de planregels van het ontwerpwijzigingsplan is de maximale bouwhoogte nu 10 meter. Hiermee bestaat dezelfde bezwaarlijke situatie van een woning die boven de gehele omgeving uittorent. Aldus is er wederom sprake van	Dit zienswijzenverslag gaat over het voorliggende wijzigingsplan en niet over eerdere plannen die in procedure zijn gebracht. In de wijzigingsbevoegdheid worden een aantal voorwaarden gesteld ten aanzien van de bebouwing. Er is in de wijzigingsbevoegdheid geen voorwaarde opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van de woning. Wel bedraagt de maximale goothoogte 6 meter. Het ontwerpwijzigingsplan voldoet hier aan. Ondanks dat er in de wijzigingsbevoegdheid geen maximum bouwhoogte is benoemd, hebben wij uit oogpunt van een goede ruimtelijke inpassing en met instemming van de initiatiefnemer een

een verslechtering van de woon- en leefomgeving van de omwonenden in de directe omgeving.	maximale bouwhoogte opgenomen van 10 meter. Praktisch gezien wordt daarmee de bouwmogelijkheid gelimiteerd tot een woning van maximaal 2 bouwlagen met een kap, wat passend is op deze locatie en zich voegt naar de bebouwingskenmerken in de omgeving. Het hoogteverschil tussen de bebouwing is inherent aan het realiseren van bebouwing op de stuwwal. Vanuit de polder loopt de bebouwing richting stuwwal overal op, gemeten in NAP. Zo staat de bebouwing aan de Van der Veurweg ook hoger dan de bebouwing aan de Rijksstraatweg, Elzenweg en de Van Randwijckweg. De percelen aan de Van der Veurweg 31 t/m 35 liggen op ca +33 meter NAP. Het perceel aan de Oude Bosweg ligt op +36,5 meter NAP. Het natuurlijke hoogteverschil bedraagt hierdoor circa 3,5 meter. Daarnaast hebben we in de regels een maximale dakhelling van 55 graden opgenomen en is de bouwhoogte beperkt tot 10 meter. Hiermee is beoogd dat de woning een echte kap krijgt en dat er geen volwaardige derde bouwlaag ontstaat. Van een significante verslechtering van de woon- en leefomgeving is geen sprake, zo oordelen wij, bij de afweging van de aanvaardbaarheid van het bouwplan in relatie tot de omgevingsbelangen.
De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 14.5 van het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid komt blijkens de tekst van het artikel toe aan uw college en niet de raad, zoals ten onrechte in de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad is opgenomen.	In de bekendmaking van de terinzagelegging is inderdaad foutief opgenomen dat de bevoegdheid aan de raad toekomt. Dit heeft indienen er niet van weerhouden om een zienswijze in te dienen. Wij hebben vervolgens beoordeeld dat deze foutieve weergave de belangen van indieners of derden niet heeft geschaad. Er is daarom geen aanleiding de procedure anders in te richten.
Het plangebied is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Op grond van de Omgevingsverordening Gelderland geldt voor gronden die onderdeel zijn van het GNN een bijzonder beschermingsregime, inhoudende dat geen nieuwe functies worden mogelijk gemaakt, tenzij wordt voldaan aan de in dit artikel opgenoemde (cumulatieve) voorwaarden.	In het verleden heeft de provincie de begrenzing van het GNN gewijzigd vanwege het bouwplan, dat uiteindelijk niet door de gemeenteraad is vastgesteld. De initiatiefnemer heeft vervolgens een bouwplan uitgewerkt op basis van de oude begrenzing van het GNN en GO. Dit hebben we voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven bereid te zijn om na vaststelling van het wijzigingsplan de eerdere wijziging van het GNN terug te draaien.

	Bovengenoemde werkwijze past de provincie ook toe bij andere bouwplannen waarbij de grenzen van het GNN gewijzigd worden. Juist om te voorkomen, dat grenzen worden verschoven terwijl bouwplannen niet doorgaan of wijzigen. Het is uiteindelijk aan de provincie om af te wegen of een wijziging van de begrenzing van het GNN uitvoerbaar is.
Delen van het plangebied liggen binnen de begrenzing van het GNN. Het wijzigen van de begrenzing na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is niet mogelijk. Zou het college toetsen aan de regels die gelden voor de GNN dan wordt een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegelaten als uit dat onderzoek blijkt dat die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de oppervlak, samenhang of kwaliteit van het GNN. Hiervoor dienen de nadelige gevolgen voor de oppervlakte te worden gecompenseerd.	Zie antwoord hiervoor. De provincie is bevoegd gezag wat betreft het GNN. Voor het bouwplan heeft de initiatiefnemer een landschapsplan opgesteld. Deze gaat in op de natuurwaarden in en rond het plangebied. Dit landschapsplan is vervolgens afgestemd met de provincie.
De toelichting bij het wijzigingsplan moet een beschrijving bevatten van de resultaten van het onderzoek naar de te verwachten effecten van de activiteit op de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het GNN. In de toelichting en het Landschapsplan wordt uitgegaan van de kernkwaliteiten van het gebied als GO. Die kwalificatie is onjuist. De toelichting is daarmee op dit punt onjuist en het Landschapsplan kan in zoverre niet dienen als basis voor de motivering dat het plan geen invloed zou hebben op de kernkwaliteiten van het GNN.	De begrenzing van het GNN is destijds gewijzigd met het vooruitzicht dat er in het gebied GNN-waardige natuurversterking zou plaatsvinden vanwege het bouwplan. Aangezien het bouwplan van destijds niet doorgaat is ook de voorgestelde natuurversterking niet doorgegaan. De status van het beoogde plangebied is daardoor hetzelfde gebleven als toen er een GO-status op zat. Daardoor is het ook te verdedigen dat de provincie de begrenzing van het GNN weer wijzigt naar de oude situatie en dat het bouwplan uit mag gaan van de kernkwaliteiten GO. Uit de update die heeft plaatsgevonden van de quickscan flora en fauna blijken daarnaast ook de geïnterviewde gebiedswaarden niet wezenlijk anders zijn geworden in de afgelopen jaren, waardoor de kernkwaliteiten afdoende geborgd worden.
Verder vinden de bewoners het bezwaarlijk dat er kennelijk heel gemakkelijk wordt 'geschoven' met de begrenzing van het GNN voor de realisatie van een nieuw bouwplan. Hiermee worden de regels die gelden voor de bescherming van kwetsbare natuurgebieden binnen het GNN, effectief zinledig gemaakt.	Het voorliggende plan gaat uit van de begrenzing van het GNN, zoals dat was voorafgaand aan het eerdere bouwplan dat niet door de gemeenteraad is aangenomen. Het is uiteindelijk de provincie die gaat over de begrenzing van het GNN en niet de gemeente.
De nieuwe woning komt op een hoogte van +46,5 NAP te liggen, ruim 6 meter boven alle woningen in de directe omgeving. Op basis van de verbeelding bij het wijzigingsplan mag een hoofdgebouw worden	De locatie kent regels voor bijbehorende bouwwerken. Bij de omliggende woningen kunnen ook (vergunningsvrij) bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De regel rond bijbehorende

gerealiseerd met een bouwvolume van 1.500 m³. Daarbij komt nog dat buiten het bouwvlak 125 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht met een bouwhoogte van 5 meter, ofwel 650 m³ aan bouwvolume. In totaal kan er dus maximaal 2.125 m³ aan bouwvolume worden gerealiseerd binnen de nieuwe bestemming. Ter illustratie: het doorsnee bouwvolume van de omliggende woningen bedraagt maar ca 350 m³. Er komt dus niet alleen een fors hoger, maar ook een fors groter bouwwerk, waarbij een groot gebied zal worden versteend.	bouwwerken is dat hoe groter het achtererf is, hoe meer er gebouwd mag worden. Daarbij willen we opmerken dat kelders zijn uitgesloten. We hebben vastgesteld dat de bouwregels van Wonen-2 niet goed zijn opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan. De bestemming Wonen-2 gaat uit van een bouwmogelijkheid van bijbehorende bouwwerken van maximaal 50 m². Deze bouwmogelijkheid hebben de bewoners van de woningen aan de Van der Veurweg ook. De volgende artikelen passen wij aan zodat de regels conform de bestemming Wonen-2 zijn: Artikel 3.2.4: bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m² Artikel 3.2.6: uitsluiten bouw zwembad Artikel 3.3.1: afwijkingsmogelijkheid voor bouw zwembad Artikel 3.3.2: afwijkingsmogelijkheid voor een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot 100 m² Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw, zoals opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan, niet te vergelijken met de inhoud van de woningen aan de Van der Veurweg. Daar is sprake van aaneengeschakelde bebouwing langs een weg. Het voorliggende wijzigingsplan gaat uit van de bouw van een solitaire villa omringd door bos. Het maakt daardoor ook geen onderdeel uit van het straatbeeld van de Van der Veurweg. Dat vanuit sommige standpunten aan de Van der Veurweg (fragmenten van) de nieuwe woning zichtbaar zouden kunnen zijn, maakt niet dat de nieuwe woning van gelijk volume zou moeten zijn als de woningen aan de Van der Veurweg. De planologisch toegestane bouwhoogte van de woningen aan de Van der Veurweg 31 t/m 41 is verder vastgesteld op een maximum goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De maximum bouw- en goothoogte zoals opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan is daarmee gelijkwaardig aan deze van de
---	---

	omliggende woningen. De hoogtebepalingen gemeten vanaf maaiveld zijn daarmee vergelijkbaar. En bovenal ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie.
In de toelichting bij het wijzigingsplan wordt opgemerkt dat de woning door het ingegraven plateau in de steile helling die deze locatie met zich meebrengt, de planlocatie vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar zou zijn. De bewoners betwisten dat. De hogere ligging van het plangebied, in combinatie met de bouwhoogte van 10 meter, maken dat het bouwwerk eenvoudig zichtbaar zal zijn vanuit de omliggende woningen. Zelfs vanaf de polder zal het bouwwerk naar verwachting nog zichtbaar zijn. De foto's zijn geschoten vanaf het grondniveau van de stuwwal, zonder dat hierbij rekening is gehouden met de plaatsing van een 10 meter hoog bouwwerk.	Het beoogde bouwplan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het is geen eis dat de woning niet zichtbaar mag zijn. In een dorpse woonomgeving als aan de Van der Veurweg is het algemeen normaal te aanvaarden dat vanuit woningen zicht is naar andere woningen. Zichtbaarheid van een woning is een subjectief gegeven. Het is namelijk afhankelijk van je referentie en verschilt per bewoner. Door de keuzes die in het landschapsplan zijn gemaakt, verwachten wij dat de woning landschappelijk goed ingepast wordt en daardoor minder in het oog springt. Vanwege de afstand van de woningen van indieners tot aan het bouwvlak waarbinnen de woning in het wijzigingsplan gerealiseerd dient te worden, achten wij de planologische mogelijkheid waarbij één woning wordt gebouwd, aanvaardbaar.
Bij vaststelling van het wijzigingsplan dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke gevolgen van het plan voor de omgeving. De aantasting van zicht en privacy zijn dergelijke gevolgen. In de visie van de bewoners kan uw college daarbij niet in redelijkheid ervoor kiezen om aan het belang dat met de realisatie van het plan gemoeid is meer gewicht toe te kennen dan aan de belangen van de bewoners bij het behoud van hun huidige uitzicht en het voorkomen van een aantasting van hun privacy. Zeker nu hier bewust is gekozen voor het realiseren van een zeer hoge woning (10 meter) op een hoger gelegen gebied, met uitzicht over de gehele omgeving. Dat betekent dat de privacy-aantasting en horizonvervuiling groter is dan in het geval de woning op gelijke hoogte van de omliggende woningen zou worden gerealiseerd. Bovendien gaat het hier om het belang van één toekomstige villa-eigenaar tegenover het belang van meerdere omwonenden in het gebied (en het belang bij het behoud van het kwetsbare reliëf op de stuwwal). Dat ene belang kan niet zo zwaar	De bouw van een woning heeft impact op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Deze impact moet wel in perspectief worden gezien. In de omgeving zijn al verschillende woningen aanwezig. Die hebben momenteel al invloed op het woon- en leefklimaat van de omwonenden. De toevoeging van één woning verandert daar slechts beperkt iets aan. Maar van onevenredige aantasting van privacy of onaanvaardbare zichtbenadeling is geen sprake. Ook gezien de afstand tot omliggende woningen en de (te realiseren) landschappelijke inpassing. Met het landschapsplan en analyse van de omgeving, die ten grondslag liggen aan het wijzigingsplan, is voldoende onderzocht en aangetoond dat aspecten als zicht en privacy voor omwonenden voldoende zijn geborgd.

wegen dat de andere gerechtvaardigde belangen in redelijkheid terzijde kunnen worden geschoven.	
Vooropgesteld staat in de toelichting dat het landschapsplan uitgaat “van het behoud van reeds aanwezige boombeplanting en van toevoeging van nieuwe aanplant die tevens gebiedsversterkend is”. Deze stelling is echter niet juist, omdat op nagenoeg het gehele onderste plateau bomen en beplanting aanwezig zijn.	Het is evident dat waar je gaat bouwen aanwezig groen verwijderd moet worden. Dit betreft echter geen volwassen bomen. Bij de keuze van de bouwlocatie is in het participatieproces met omwonenden bekeken welke groenelementen gespaard kunnen worden. Dat heeft er toe geleid dat de helft van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak heeft gekregen. Daarbinnen staan geen bomen van waarde. Uit de uitgevoerde inmeting van bomen op het terrein, die de basis vormt voor en onderdeel is van voor het landschapsplan, blijkt voldoende dat met dit plan geen waardevolle volwassen bomen verwijderd behoeven te worden en dat er per saldo, door de aanplant van nieuwe bomen, kwaliteiten toegevoegd worden.
Uit de quickscan volgt dat alleen een berekening van de stikstofemissie is gemaakt voor de bouw van de woning. Het wijzigingsplan maakt het echter ook nog mogelijk dat nog 125 m ² , ofwel 650 m ³ aan bouwvolume aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd.	Met de quickscan is voldoende inzichtelijk gemaakt dat de realisatie en het gebruik van de woning niet zal leiden tot een depositietoename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar NOx op beschermde gebieden. Desgewenst kunnen we een berekening maken, maar dan graag na besluitvorming over de omvang bijgebouwen. Er is een nieuwe (aanvullende) berekening gemaakt waarin de impact van de bijgebouwen ook is opgenomen.
In de structuurvisie ‘Buitengewoon Ubbergen 2020’ is opgenomen dat wordt ingezet op “het open houden van het zicht op de stuwwal, vanaf de ruimtelijke dragers van de structuur van Beek”. Het voorliggende initiatief, waarbij een deel van de stuwwal wordt verhard en volgebouwd, staat diametraal op deze doelstelling.	De structuurvisie is vastgesteld, voordat de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een woning aan de Oude Bosweg in het bestemmingsplan is opgenomen. Dus bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad al een afweging gemaakt aan de structuurvisie. Om nu dezelfde structuurvisie aan te halen om geen invulling te geven aan het realiseren van één woning is bovendien strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De impact van de woning op de voorgestelde locatie is conform de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.
De raad heeft bovendien de motie ‘Omgevingswet en de bescherming van waardevolle gebieden’ aangenomen, waarin de raad vraagt om beleid of nadere afspraken om invloed te krijgen op ontwikkelingen in	Een motie is geen raadsbesluit en ook geen vastgesteld beleid en daarmee geen afwegingskader voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid.

beschermde gebieden, wordt gewezen op overwegingen uit het coalitieakkoord. Deze afspraak in het coalitieakkoord zou moeten maken dat er weinig tot geen ruimte is voor initiatieven op de stuwwal, die zien in een grote mate van versterking en ten koste gaan van aldaar aanwezige natuur, soorten en reliëf.	Betreffende motie heeft een algemene doelstelling op hoofdlijnen en leidt er niet toe dat daarop bestaande planologische mogelijkheden, in dit geval tot wijziging van een bestemmingsplan op basis van een tevoren afgewogen wijzigingsbevoegdheid, niet geëffectueerd kan worden. Daarbij zegt de motie niet direct iets over het betreffende bouwplan. Ook een coalitieakkoord is geen beleid en daardoor geen afwegingskader. Het geeft alleen de ambities weer van de raadscoalitie.
Verder is het plan in strijd met het Landschapsontwikkelplan 2015 - 2025 (LOP) omdat het LOP inzet op een consoliderende en conserverende strategie ten aanzien van bebouwing en menselijke invloed. Nieuwe aanpassingen dienen per saldo bij te dragen aan de kwaliteit. Daar is hier geen sprake van.	Het LOP is het afwegingskader om de landschappelijke inpassing te beoordelen. In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven in hoeverre het bouwplan past binnen het LOP. Het landschappelijke inpassingsplan versterkt de kwaliteiten van het bos en is derhalve in overeenstemming met het LOP. Het LOP is geen beleidsstuk waarin wordt vastgelegd waar en in welke vorm al dan niet gebouwd mag worden.
Er valt niet te bezien hoe een dure villawoning past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Nergens wordt het realiseren van duurdere koopwoningen als noodzakelijk of gewenst genoemd.	Binnen het woningbouwbeleid wordt voor plannen met 5 of meer woningen gestuurd op betaalbaarheid (30% sociale huur, 20% middelduur). Omdat dit plan slechts 1 woning betreft liggen hier geen betaalbaarheidseisen.
Het provinciaal beleid, specifiek de omgevingsvisie, zou wel van toepassing zijn, omdat de provinciale omgevingsvisie niet alleen van toepassing is op stedelijke ontwikkelingen. Verder is het plan in strijd met de basisdoelen omdat de provinciale omgevingsvisie stelt dat de provincie zich inspant voor "een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap". Het plan resulteert in aantasting van de natuur en landschap op de stuwwal.	De bouw van één woning is geen provinciaal belang. De effecten van de bouw van deze woning op de omgevingswaarden GNN en GO is wel een provinciaal belang. Hieraan hebben wij getoetst. De provincie is akkoord met de plannen in relatie tot de van toepassing zijnde planregels uit de verordening en de meer generiek geformuleerde omgevingsdoelen uit de omgevingsvisie en de provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend. Daaruit volgt voor ons de bevestiging dat er geen strijdigheden zijn met de Gelderse Omgevingsvisie.
Volgens bewoners zijn er aanwijzingen dat de percelen mogelijk worden verkocht aan een derde. Daarmee kan een derdepartij verantwoordelijk worden voor de uitvoering van het bouwplan en het bijbehorend landschapsplan. Dit vormt in de visie van de bewoners	Het al dan niet verkopen van de grond, voor of na realisatie van het bouwplan vormt geen onderdeel van het afwegingskader bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Het verkopen van de grond doet geen afbreuk aan handhavingsmogelijkheden ten

een extra onzekerheid of in de toekomst de beoogde landschappelijke inpassing wel tot stand zal komen en wordt gehandhaafd.	aanzien van het landschapsplan. De regels van het wijzigingsplan zijn namelijk op iedereen van toepassing. Of te wel: ook een nieuwe eigenaar moet zich aan het wijzigingsplan houden.
De bewoners kunnen zich niet vinden in het doorlopen participatietraject en de verslaglegging van de bijeenkomsten. Niet alle bewoners zijn uitgenodigd voor de participatiebijeenkomsten. De bewoners begrijpen echter dat de kring van participanten is beperkt tot de direct omwonenden van het plangebied, hetgeen te beperkt is. De bewoners kunnen zich niet verenigen in de insteek van het participatieproces. De insteek vanaf het begin is geweest dat er een nieuwe woning moest komen. Het resultaat stond bij voorbaat vast. Het participatieverslag geeft een verkeerd beeld van de oorzaak van het (gebrek aan) draagvlak in de buurt.	Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden, waarbij omwonenden meerdere malen zijn betrokken. Zoals wij kunnen beoordelen zijn in dit participatieproces de verschillende beweegredenen van omwonenden aan de orde gekomen. Ook zijn alle verslagen aan de genodigden toegestuurd en zijn alle reacties die daarop zijn gegeven ook weer onderdeel geworden van de definitieve verslaglegging. Daarom is het niet duidelijk waarom participanten zich niet kunnen vinden in de verslaglegging. Het uitnodigen van mensen die wat verder weg wonen, leidt meestal niet tot nieuwe inzichten. De direct aanwonenden kunnen vaak het beste aangeven waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden met zijn bouwplan. Het gaat tenslotte er om dat een initiatiefnemer de belangen en wensen vanuit de omgeving, waar het plan redelijkerwijs invloed op heeft, mee neemt in zijn afwegingen. De mening van verderaf wonenden is in dat kader minder relevant, omdat deze redelijkerwijs geen betrekking heeft op het relevante omgevingsbelang. Waar mogelijk heeft de initiatiefnemer opmerkingen verwerkt in zijn bouwplan. De initiatiefnemer is niet verplicht om alle opmerkingen te verwerken. De verslagen van de bijeenkomsten zijn teruggekoppeld aan de aanwezigen. Zij kregen de gelegenheid om op de verslagen te reageren. Het ligt voor de hand dat de insteek van het participatietraject de bouw van de nieuwe woning is; de vraag daarbij is hoe de woning wordt gesitueerd en gebouwd, niet of er een woning wordt gebouwd. Deze mogelijkheid is namelijk door de gemeenteraad in het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

	Tenslotte willen we opmerken dat het doorlopen van participatie geen verplichting is voor een wijzigingsplanprocedure.
<i>conclusie</i>	
De zienswijze geeft aanleiding om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn terug te vinden bij de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

3. Stichting Monument & Landschap Berg en Dal	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Van de ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is reeds meer dan 10 jaar geen gebruik gemaakt. Ook bij een wijzigingsplan moet op ruimtelijke gronden de afweging worden gemaakt of door het plan de in het gebied aanwezige waarden als natuur, reliëf en bos, voldoende in stand blijven. De huidige eigenaar heeft geen rechten om een woning te bouwen. Het is namelijk een bevoegdheid en geen verplichting om de bestemming te wijzigen. Niet meewerken geeft geen schadeplicht voor de gemeente	De basis voor het bouwplan vormt een wijzigingsbevoegdheid die de gemeenteraad in 2013 in het bestemmingsplan heeft opgenomen. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor de bouw van één woning schept de gemeenteraad verwachtingen bij de eigenaar van de locatie. We kunnen zonder goede ruimtelijke argumenten niet afzien van het invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid. Bijvoorbeeld omdat er belemmeringen zijn vanuit provinciaal of Rijksbeleid of milieuregelgeving. Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn. Ook niet wat betreft natuur, reliëf (wordt niet aangetast) en bos. Als we desondanks geen invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid om één woning op de locatie te bouwen, dan is er in onze ogen een strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de door de raad vastgestelde structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020. De locatie is gelegen in een gebied waarvan aangegeven is dat ingezet wordt op verdunning waarbij Beek meer ruimte biedt aan de ontwikkeling van een groener en ruimer woonmilieu. Vanwege de landschappelijk en ecologisch waarde worden op deze locatie geen ontwikkelmogelijkheden gezien.	De structuurvisie is vastgesteld, voordat de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een woning aan de Oude Bosweg in het bestemmingsplan is opgenomen. Dus bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad al een afweging gemaakt aan de structuurvisie. Om nu dezelfde structuurvisie aan te halen om geen invulling te geven aan het realiseren van één woning is hierdoor strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De impact van de woning op de voorgestelde locatie is conform de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De toevoeging van de hoogtebeperking van 10 meter en de dakhellingsvoorwaarde leidt tot een goede ruimtelijke inpassing van het geheel.

Het ontwerpwijzigingsplan maakt een woning mogelijk van 1.500 m³, een bouwhoogte van circa 10 meter en het bouwvlak is circa 450 m². Het bouwvlak is daarmee niet verkleind ten opzichte van het door de raad verworpen vorige ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast mag buiten het bouwvlak nog 125 m² aan bijgebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte, dat betreft 375 m³, de inhoud van een reguliere woning. In totaal dus liefst 1.875 m³.	De locatie kent regels voor bijbehorende bouwwerken. Bij de omliggende woningen kunnen ook (vergunningsvrij) bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De regel rond vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken is dat hoe groter het achtererf is, hoe meer er gebouwd mag worden. Daarbij willen we opmerken dat het voorliggende wijzigingsplan de bouw van kelders uitsluit. Zoals we bij zienswijze 2 reeds beschreven hebben voeren we een aantal aanpassingen in de bouwregels door, waarbij de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken omlaag gaat naar maximaal 50 m². Bovenal achten wij de bouwvolumes die mogelijk gemaakt zijn in het wijzigingsplan ruimtelijk inpasbaar. Door toevoeging van een maximale bouwhoogte aan het plan, als ook een maximale hellingshoek voor het dak, borgt de gemeente te meer de goede ruimtelijke inpassing van de woning en mogelijke bijgebouwen.
Het bouwvolume steekt schril af ten opzichte van dat van de omliggende woningen aan de Van der Veurweg, die hoogstens in de buurt komen van de inhoud van een reguliere woning van circa 350 m³ groot.	Uitgangspunt van het wijzigingsplan is de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. In de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid staan geen eisen rondom inhoud. Gezien de inbreng in het participatietraject hebben we toch gemeend om een maximum volume voor het hoofdgebouw op te nemen. Daarbij is het uitgangspunt dat het volume in relatie moet staan tot de omvang van het perceel. Dus hoe groter het perceel, hoe groter het volume kan zijn. De afmetingen van de percelen van de rijwoningen aan de Van der Veurweg zijn niet te vergelijken met de locatie. Het ligt daardoor ook niet voor de hand om de afmetingen van deze woningen als uitgangspunt of vergelijk te hanteren voor de maximale inhoud van het hoofdgebouw.
De benodigde graafwerkzaamheden en bomenkap zullen leiden op grote impact op de aanwezige flora en fauna. We hebben ervaren dat naast de directe bomenkap als gevolg van een bouwplan er in de opvolgende jaren veel meer bomen sterven door de ontstane vrije windvang. Ook maakt dit plan graven binnen boomkronen mogelijk, waardoor bomen sterven.	Uitgangspunt is het vlak waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Het uiteindelijk gekozen bouwvlak houdt zoveel mogelijk rekening met waardevolle bomen op het perceel. Het is evident dat waar je gaat bouwen aanwezig groen verwijderd moet worden. Dit betreft echter geen volwassen bomen. Bij de keuze van de bouwlocatie is in het participatieproces met

	omwonenden bekeken welke groenelementen gespaard kunnen worden. Dat heeft er toe geleid dat de helft van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid een bouwvlak heeft gekregen. Daarbinnen staan geen bomen van waarde. Uit de uitgevoerde inmeting van bomen op het terrein, die de basis vormt voor en onderdeel is van voor het landschapsplan, blijkt voldoende dat met dit plan geen waardevolle volwassen bomen verwijderd behoeven te worden en dat er per saldo, door de aanplant van nieuwe bomen, kwaliteiten toegevoegd worden.
Wederom heeft slechts 1 veldonderzoek plaatsgevonden. In het oorspronkelijke rapport is aangegeven dat niet uit te sluiten is dat beschermde soorten voorkomen. Dit zou moeten blijken uit een jaarrond onderzoek, hetgeen ontbreekt.	Alleen wanneer uit de quickscan zou blijken dat jaarrond onderzoek nodig is, wordt dit voorgeschreven. Nu dit uit de quickscan niet blijkt, is er ook geen aanleiding voor een jaarrond onderzoek. Het verrichtte onderzoek is actueel en gedaan volgens de geldende richtlijnen door een deskundige. Daarmee is er geen noodzaak voor een jaarrond onderzoek.
De Nee, Tenzij-toets ontbreekt bij het wijzigingsplan.	Op het gebied van soortbescherming is het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan; het 'nee, tenzij-principe'. De onderzoeken bij het wijzigingsplan tonen aan dat er geen schade ontstaat. Daarmee wordt voldaan aan het 'Nee, tenzij-principe'.
Ondanks het belang dat onze stichting vertegenwoordigt en de zienswijze die door ons op het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, zijn wij door de ontwikkelaar niet uitgenodigd voor overleg of een omgevingsdialoog. Het plan is daarmee niet voldoende vooraf afgestemd met belanghebbenden. Dit wrekt omdat ook bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan reeds geen enkele initiatief ten behoeve van participatie met omwonenden werd genomen. Voor onderhavig plan zijn blijkbaar alleen omwonenden betrokken.	Het doorlopen van participatie is geen verplichting voor een wijzigingsplanprocedure. De uitvoering van het participatieproces ligt bij de initiatiefnemer. Die heeft besloten om vooral in gesprek te treden met de direct omwonenden. Die ervaren de meeste impact van het bouwplan. De initiatiefnemer is ook niet in gesprek getreden met andere belangorganisaties op het gebied van natuur, landschap en cultuur. Daarmee is geen participatie gevoerd nu aan de wet- en regelgeving op dit gebied wordt voldaan en bovendien wij er van overtuigd zijn dat met het landschapsplan de waarden van natuur en landschap per saldo worden versterkt.
Voor het vorige bouwplan is voor het ontwerpbestemmingsplan het Gelders Natuur Netwerk (GNN) verlegd zonder overleg met natuur- en	Dit zienswijzenverslag gaat over het voorliggende wijzigingsplan en niet over eerdere plannen die in procedure zijn gebracht.

milieuorganisaties. Ontwikkelingen binnen het GNN zijn alleen mogelijk als sprake is van groot openbaar belang en als er geen reëel alternatieven aanwezig zijn. Het college gaf hiervoor aan dat dit gedaan is om tot een ruimtelijk betere situering van de woning te komen. Door deze verlegging van de GNN past de nu voorziene woning hier niet meer in. Er is dus opnieuw een procedure benodigd, die nog niet doorlopen is. Wij zijn benieuwd op welke wijze het college op de eerdere redenering terugkomt. Gaat de eerder beredeneerde verbetering dan nu een verslechtering worden?	Uitgangspunt van dit bouwplan is de situatie die bestond voor wijziging van de begrenzing van de GNN. De provincie draait de wijziging dus terug. De daadwerkelijke situatie is in de tussentijd niet veranderd. Er zijn geen natuurversterkende maatregelen uitgevoerd. Het voorliggende bouwplan kent een landschapsplan, dat als doel heeft om de natuurwaarden in de omgeving te versterken. De begrenzing van het GNN is destijds gewijzigd met het vooruitzicht dat er in het gebied GNN-waardige natuurversterking zou plaatsvinden vanwege het bouwplan. Aangezien het bouwplan van destijds niet doorgaat is ook de natuurversterking niet doorgegaan. De status van het beoogde plangebied is daardoor hetzelfde gebleven als toen er een GO-status op zat. Daardoor is het ook te verdedigen dat de provincie de begrenzing van het GNN weer wijzigt naar de oude situatie en dat het bouwplan uit mag gaan van de kernkwaliteiten GO. Uit de update die heeft plaatsgevonden van de quickscan flora en fauna blijkt daarnaast dat ook de geïnventariseerde gebiedswaarden niet wezenlijk anders zijn geworden in de afgelopen jaren, waardoor de kernkwaliteiten afdoende geborgd worden.
De notitie beoordeling stikstof is onvoldoende ter onderbouwing van het onderhavige plan. De berekening gaat onder meer uit van een woning van 1.500 m³ en houdt geen rekening met de mogelijkheid die het plan biedt tot het bouwen van bijgebouw van 375 m³.	Met de quickscan is voldoende inzichtelijk gemaakt dat de realisatie en het gebruik van de woning niet zal leiden tot een depositietoename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar NOx op beschermde gebieden. Ter aanvulling is een nieuwe berekening gemaakt waarin de impact van de bijgebouwen ook is opgenomen.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft aanleiding om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn terug te vinden bij de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen stellen wij voor het wijzigingsplan op de volgende punten aan te passen:

<i>Aanpassing</i>	<i>Onderdeel van het wijzigingsplan</i>
1. We hebben vastgesteld dat de bouwregels van Wonen-2 niet goed zijn opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan. De bestemming Wonen-2 gaat uit van een bouwmogelijkheid van bijbehorende bouwwerken van maximaal 50 m². De volgende artikelen passen wij aan zodat de regels conform de bestemming Wonen-2 zijn: Artikel 3.2.4: bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m² Artikel 3.2.6: uitsluiten bouw zwembad Artikel 3.3.1: afwijkingsmogelijkheid voor bouw zwembad Artikel 3.3.2: afwijkingsmogelijkheid voor een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot 100 m² 2. In de berekening ten aanzien van de stikstofdepositie zijn de bijgebouwen niet meegenomen. Een aanvullende berekening waarin deze bijgebouwen wel zijn meegenomen is aangeleverd en toegevoegd aan de onderbouwing van het wijzigingsplan.	1. Planregels wijzigingsplan 2. Bijlage 2 Notitie beoordeling stikstof

Aldus vastgesteld door het college van Berg en Dal d.d. , 14 mei 2024