

Collegevoorstel

Onderwerp:	Vaststelling wijzigingsplan Oude Bosweg, Beek	
Vergadering B&W:	14 mei 2024	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind	
Openbaarheid:	O (uitgezonderd de planschadeovereenkomst)	
Zaaknummer:	Z-23-105389	
Documentnummer:	VB/24/07507	
Ambtenaar:	Max Mesman	
Datum document:	26 april 2024	
Bijlagen:	1. Zienswijzenverslag 2. Wijzigingsplan met toelichting, regels, verbeelding en bijlagen	3. Collegevoorstel ontwerp wijzigingsplan 4. Planschadeovereenkomst
Ter besluitvorming		
Voorstel: 1. In te stemmen met het zienswijzenverslag voor het wijzigingsplan 'Oude Bosweg'. 2. Het wijzigingsplan 'Oude Bosweg' gewijzigd vast te stellen 3. De bijgevoegde planschadeovereenkomst aan te gaan. 4. Te besluiten tot geheimhouding van beslispoint 3 en bijhorende stukken op grond van art. 87 Gemeentewet vanwege het belang genoemd in art. 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid.		
Besluit: De burgemeester neemt – als omwonende- niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming. Niet instemmen met de afwijkingsbevoegdheid voor een zwembad en een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Voor het overige akkoord.		

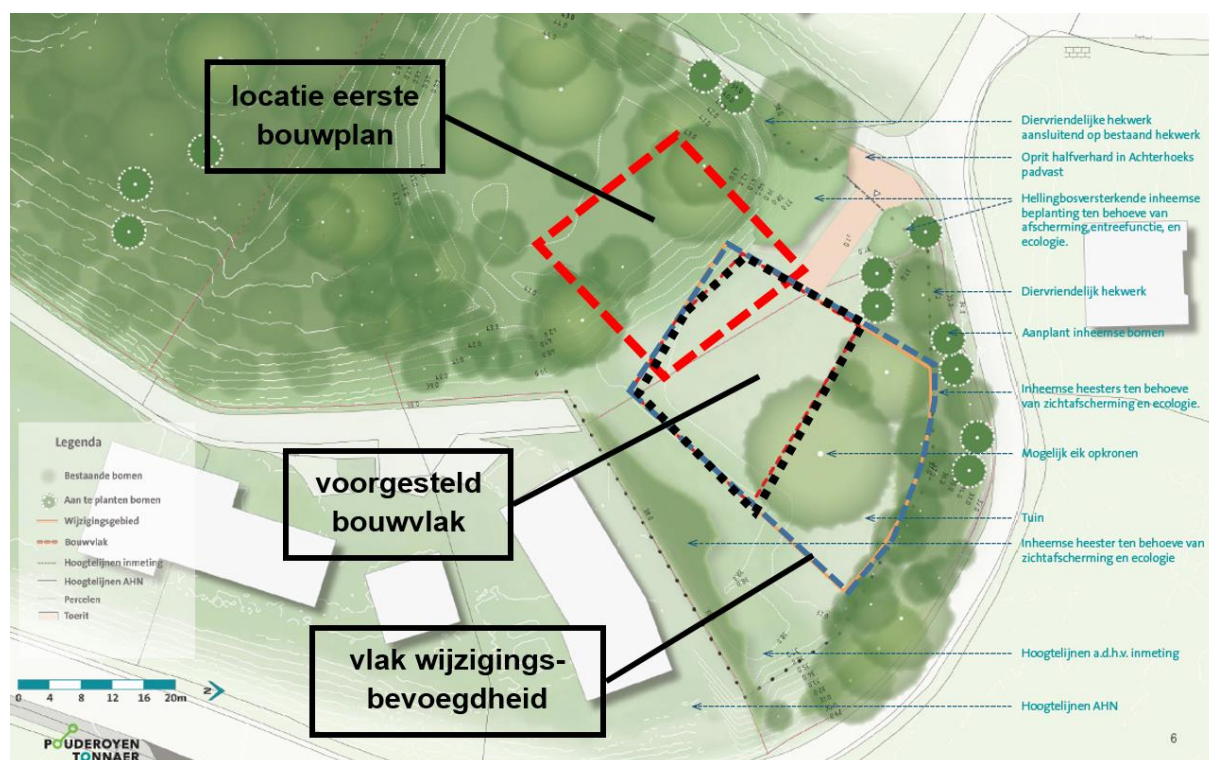
TOELICHTING COLLEGEVOORSTEL

Inleiding

Op 20 oktober 2022 heeft de gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan voor de bouw van één woning aan de Oude Bosweg in Beek niet vast te stellen. De eigenaar wilde toen een woning bouwen die was gelegen tussen het laagste en middelste plateau. De woonlaag zou dan op de derde bouwlaag komen te liggen. De gemeenteraad was tegen dit plan, vanwege de aantasting van het reliëf van de stuwwal en de impact van het bouwwerk op de omgeving.

De eigenaar van de locatie heeft vervolgens besloten om een principeverzoek in te dienen voor de bouw van een woning ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Stuwval en beschermd dorpsgezicht Ubbergen'. De eigenaar heeft zijn verzoek uitgewerkt in een ontwerpwijzigingsplan. De eigenaar wil eerst de bouw mogelijkheden juridisch vastleggen in een wijzigingsplan, voordat hij een bouwplan uitwerkt. Voor het vaststellen van een wijzigingsplan bent u het bevoegd gezag.

Op 19 december 2023 stemde u in met het ontwerpwijzigingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt. Het ontwerpwijzigingsplan lag vervolgens vanaf 22 december 2023 voor zes weken ter inzage. Tijdens de inzagetermijn ontvingen we 3 zienswijzen. De zienswijzen beantwoorden we in het zienswijzenverslag.



Figuur 1: ligging bouwvlak binnen landschapssplan

Beoogd effect

Een door het college vastgesteld wijzigingsplan dat de bouw van één burgerwoning aan de Oude Bosweg in Beek mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijzen zijn beantwoord*

Het ontwerpwijzigingsplan lag vanaf 22 december 2023 voor zes weken ter inzage. In de inzagetermijn ontvingen we 3 zienswijzen. De zienswijzen gaan op hoofdlijn over het volgende:

- het maximaal te realiseren volume van de woning en de bijgebouwen;
- de aantasting van de landschappelijke waarden in de vorm van het reliëf van de stuwwal en flora en fauna ter plaatse;
- de ruimtelijke gevolgen voor de omliggende woningen, onder andere op het gebied van privacy.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het wijzigingsplan op enkele punten aan te passen. 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 aanpassingen zijn gedaan:

- het maximum oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken is teruggebracht naar 50 m²;
- het verbod op het bouwen van een zwembad is toegevoegd;
- er is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor het bouwen van een zwembad;
- er is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor een groter oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 100 m²;
- als laatste is er een aanvullende stikstofberekening gemaakt waarin ook de impact van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen is meegenomen.

De hierboven genoemde bouwregels gelden ook voor de woningen in de omgeving van het plangebied en de stuwwal.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag in bijlage 1.

2.1 *Het wijzigingsplan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan*

Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Voor een toelichting op de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid verwijzen wij naar het collegevoorstel van 19 december 2023 in bijlage 3. Met dat collegevoorstel heeft u een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan "Oude Bosweg".

2.2 *Het nu voorliggende plan is tot stand gekomen na participatie met de omgeving*

De eigenaar heeft een participatieproces doorlopen. Voor een toelichting op dit proces en de resultaten daaruit verwijzen wij naar het collegevoorstel van 19 december 2023 in bijlage 3 en het verslag in bijlage 10 van het wijzigingsplan.

2.3 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De ontwikkeling ziet toe op het realiseren van één nieuwe vrijstaande burgerwoning op de stuwwal. Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat de relevante ruimtelijke en milieuaspecten zijn onderzocht. Uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het realiseren van één vrijstaande woning op de locatie.

2.4 Er is een landschapsplan opgesteld voor het bouwen binnen de Groene ontwikkelingszone

Het bouwplan vindt plaats binnen de Groene Ontwikkelzone (GO). Hiervoor is een landschapsplan opgesteld waar de provincie akkoord mee is. Voor een toelichting hierop verwijzen wij naar het collegevoorstel van 19 december 2023 in bijlage 3.

3.1 We sluiten een planschadeovereenkomst af met de initiatiefnemer

We sluiten met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst af. De initiatiefnemer betaalt eventuele planschade.

Kanttekening

2.1 Gezien de ingebrachte zienswijzen komt het wijzigingsplan niet tegemoet aan de wensen van omwonenden voor een (veel) kleiner bouwvolume

De indieners van de zienswijzen hebben aangegeven dat wat hun betreft het voorgestelde bouwvolume niet in verhouding staat met de rijwoningen aan de Van der Veurweg. In het zienswijzenverslag hebben we gemotiveerd waarom volgens ons het volume van de nieuw te bouwen woning aan de Oude Bosweg niet te vergelijken is met het volume van de rijwoningen aan de Van der Veurweg.

In de wijzigingsbevoegdheid is geen voorwaarde opgenomen voor een maximum bouwvolume. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende woningen aanwezig met verschillende volumes. Het is hierdoor niet eenduidig te bepalen welk bouwvolume maatgevend zou moeten zijn. In de directe omgeving staan ook woningen met een vergelijkbaar volume, zoals Van der Veurweg 27 en 29. Een kleiner volume leidt ons inziens niet tot een kleinere impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden (als die al significant wordt aangetast). Het beperkt wel de bouw mogelijkheden van de initiatiefnemer.

De indieners van de zienswijzen vinden tevens dat een grote woning afbreuk doet aan de natuurwaarden in het gebied. Het klopt dat ter plaatse van het bestemmingsvlak wonen de nu aanwezige natuurwaarde afneemt. Het volume van de woning heeft daarbij niet zoveel invloed. Het deel van het bestemmingsvlak dat niet bebouwd wordt, wordt waarschijnlijk ingericht als tuin. Vanwege de ligging binnen het GO dient de initiatiefnemer de natuur in de omgeving te versterken. Daarvoor heeft hij een landschapsplan opgesteld. Door het bouwplan gaat de natuur elders in het gebied er op vooruit.

2.2 Formeel ligt het plangebied nog deels binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Voor het eerste bouwplan, dat door de gemeenteraad is afgewezen, heeft de provincie de begrenzing GNN/GO aangepast. We hebben de provincie gevraagd om de grenswijziging terug te draaien aangezien het bewuste bouwplan niet doorgaat. De provincie heeft aangegeven de begrenzing te willen aanpassen als het wijzigingsplan is vastgesteld. Gezien het voornemen van de provincie is een landschapsplan opgesteld voor het bouwen binnen GO (Groene Ontwikkelingszone).

Financiële onderbouwing

We sluiten met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst af. De initiatiefnemer betaalt eventuele planschade. Voor de ruimtelijke procedure is de initiatiefnemers leges verschuldigd. Op basis van de plankostenscan wordt hiervoor een vast bedrag van € 5.445,- in rekening gebracht.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer moet een voorstel doen met toepassing van ons duurzaamheidskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven.

Communicatie

Wij informeren de initiatiefnemer over uw besluit. De indieners van de zienswijzen worden tevens geïnformeerd over uw besluit en de beantwoording van hun zienswijzen. De publicatie van het wijzigingsplan wordt bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het zienswijzenverslag en het wijzigingsplan leggen we het plan nogmaals 6 weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Wanneer er binnen deze termijn geen beroep wordt ingesteld of verzocht wordt om een voorlopige voorziening, treedt het wijzigingsplan op de dag na afloop van deze termijn in werking.

Advies van adviserende Teams

Het wijzigingsplan is tot stand gekomen met afstemming van de diverse relevante vakspecialisten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

De bijlagen zijn openbaar, met uitzondering van de planschadeovereenkomst.

Bijlagen

1. Zienswijzenverslag
2. Wijzigingsplan met toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
3. Collegevoorstel ontwerp wijzigingsplan
4. Planschadeovereenkomst