

29 maart 2011

Aan het College van Gedeputeerde
Staten van de provincie Gelderland

Ontheffingsaanvraag bebouwingscontour De Geest

Geacht College,

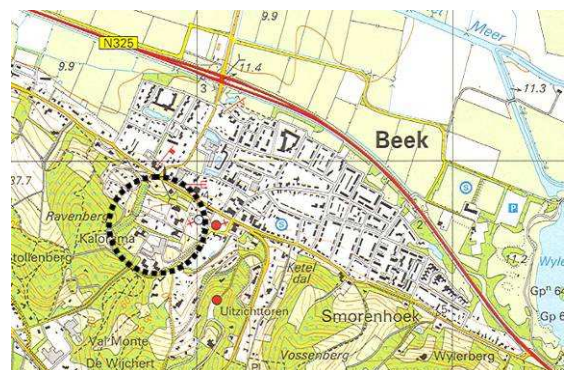
Voorliggende brief bevat de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag voor het bouwen buiten de bebouwingscontour aan de noordzijde van het plangebied De Geest in het dorp Beek (gemeente Ubbergen).

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het project De Geest in de gemeente Ubbergen en betreft het bouwen buiten de woningbouwcontour van de Stadsregio ter plaatse van de twee bestaande, kunstmatige plateaus in de stuwwalheiling (zie afbeelding). Ontheffing wordt gevraagd van het bepaalde in artikel 2.2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG).



Stedenbouwkundig plan De Geest: Binnen de rode cirkels de twee plateaus met daarop drie villa's die buiten de bebouwingscontour gelegen zijn.



Ligging plangebied aan de zuidzijde van de kern Beek

Stedenbouwkundig plan

De Geest is een bijzonder gedeelte van het dorp Beek. Het gebied is gelegen op de stuwwalhelling en wordt aan de noordzijde begrensd door de Rijksstraatweg. De westelijke begrenzing wordt gevormd door het Kastanjedal, ten zuiden ligt het terrein van Kalorama en aan de oostzijde ligt het weggetje De Geest. Het gebied herbergt een aantal bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden en heeft een karakteristieke uitstraling. Het gebied behoorde voorheen tot het religieuze en cultureel centrum van Beek. Het gebied is echter gaandeweg in verval geraakt. Al geruime tijd wil de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het gebied herstellen en waarborgen.

Het plangebied is in de gemeentelijke 'Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen' (15 juli 2004) aangeduid als een mogelijke locatie om het woningaanbod ruim wonen in het groen uit te breiden. Doel is revitalisering van dit karakteristieke gebied in de kern Beek, gericht op versterken van de woonfunctie (omzetting van niet-woonfuncties naar wonen). In deze visie is uitgegaan van bouwen op de plateaus.

In de ontwerp structuurvisie voor de gemeente Ubbergen is deze locatie ook als zodanig opgenomen. De ontwerp structuurvisie is op 22 maart vastgesteld door het College van B&W. De uitsnede van de visie kaart van de ontwerp structuurvisie:



Legenda: het oranje vlak met rode contourlijn betreft het bebouwde gebied. De gele ster enigszins ten zuiden van het plangebied De Geest betreft 'bovenlokale voorzieningen' hier specifiek Kalorama.

Er zijn meerdere redenen om het gebied te revitaliseren:

- Delen van het gebied zijn in verval. Het noodzakelijk onderhoud aan gebouwen blijft achterwege, vooral door het ontbreken van een sterke economische functie.

- De begraafplaats is slecht bereikbaar en behoeft enige uitbreiding.
- De voormalige manege voldeed niet aan de milieueisen en stallen waren zonder vergunning gebouwd. De manege is inmiddels verplaatst. Middels voorgenomen planontwikkeling krijgen de vrijgekomen gronden een nieuwe invulling, waarbij het woonhuis zijn functie blijft behouden.
- Er is sprake van bodemverontreiniging.

Voor de ontwikkeling van dit gebied is, in samenwerking met betrokken partijen, een samenhangend stedenbouwkundig- en landschapsplan opgesteld. Centraal staat hierbij het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en te versterken; dit door behoud en versterking van onder andere de beeldkwaliteit, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, alsmede door herstel en een duurzame (her)bestemming van waardevolle panden (Huis Westerbeek, de Vluchtheuvel en het voormalige Liefdegesticht).

Deze bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen zijn vertaald in het "ontwerp bestemmingsplan De Geest".

Naast de bestaande functies in het gebied wordt ruimte geboden aan de bouw van ca. 48 wooneenheden in de bestaande bebouwing en als nieuwbouw. Ca. 60% van de woningen valt in de betaalbare sector.

De voorgenomen ontwikkeling is alleen realiseerbaar als de plateaus ook bebouwd kunnen worden.

Planproces tot heden

Reeds decennia lang zijn er pogingen gedaan om voor een herstructurering van het plangebied De Geest. De voorgaande plannen zijn uiteindelijk niet tot uitvoering gekomen. Het huidige planproces is gestart in 2004.

In de planvorming is de bebouwing van de plateaus altijd onderdeel van het totale plan geweest. Begin 2008 is een inspraakperiode geweest op grond van het voorontwerp bestemmingsplan en eind 2009 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen.

In het kader van het vooroverleg en de zienswijzen zijn door de Stadsregio en de provincie ook geen opmerkingen of zienswijzen ingediend gericht op de bebouwingscontour.

Ook zijn door de provincie een tweetal subsidies toegekend in het kader van de ISV regeling. Deze subsidie aanvragen betroffen de herstructurering van het hele plangebied.

Inmiddels zijn de niet-woonfuncties (manege Ebbers, de Jeu des Boules baan, theaterzaal en de sauna) verplaatst en is de in vervallen staat verkerende bebouwing (voor zover niet cultuurhistorisch van belang) gesloopt.

De Vluchtheuvel wordt momenteel deels gerestaureerd (voorzijde) en deels vernieuwd. Het vm. Liefdegesticht is reeds herbouwd. Huis Westerbeek zal worden gerestaureerd.

Tevens heeft op een aantal locaties sanering van de bodem plaatsgevonden. Op andere locaties moet dit nog worden gedaan. De boven- en ondergrondse openbare infrastructuur is nog niet vernieuwd.

Al deze activiteiten brengen de nodige kosten met zich mee, waarin door de ontwikkelende partijen is geïnvesteerd.

Wijziging van het stedenbouwkundige plan

Eind 2009 is het ontwerp bestemmingsplan De Geest ter visie gelegd. Daarop zijn vele zienswijzen ingediend.

Als gevolg van de maatschappelijke discussie over de planontwikkeling, is vervolgens een plan van aanpak opgesteld over het vervolg, dit plan van aanpak is door de gemeenteraad vastgesteld.

Een belangrijk onderdeel daarvan was om een proces te starten met een breed overleg met belangengroeperingen. En daarnaast besprekingen te voeren met bewoners en omwonenden van het plangebied. Hieruit zijn aanpassingen van het plan geresulteerd, zie hieronder voor toelichting.

Uit oogpunt van zorgvuldigheid was in het plan van aanpak opgenomen, dat opnieuw een ontwerp bestemmingsplan ter visie zou worden gelegd. Bijkomend aspect was dat niet alle onderzoeken ter visie hadden gelegen, bij voortgang van het proces zou dit tot juridische problemen kunnen leiden.

Het voorliggende gewijzigde plan komt op belangrijke punten tegemoet aan veel zienswijzen. Als belangrijkste kan genoemd worden dat het appartementen complex aan de Rijksstraatweg is vervallen. Tegen dit complex waren veel bezwaren op basis van stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten. In het gewijzigde voorliggende plan zijn hier nu 2 bouwkavels voorzien. Daarnaast is de bebouwing op het plateau ten noorden van de begraafplaats teruggebracht van twee villa's naar één villa, waarbij deze villa zo veel mogelijk aan de oostzijde van het plateau (weg van het Kastanjedal) gesitueerd is.

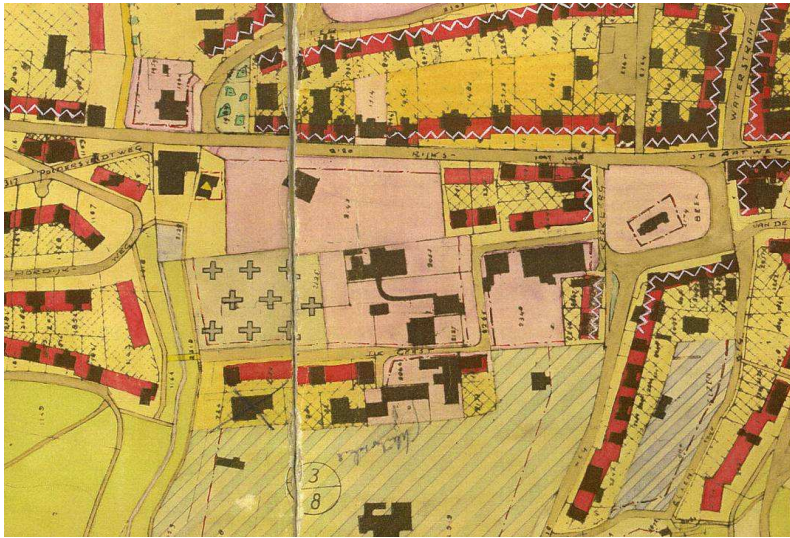
Om dit mogelijk te maken en het plan toch financieel haalbaar te laten zijn, heeft een lichte verdichting plaatsgevonden in het zuidelijke deel van het plangebied.

Het gewijzigde stedenbouwkundige plan is op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het gewijzigde stedenbouwkundige plan heeft dezelfde contouren als het oorspronkelijke plan, de contouren zijn niet gewijzigd.

Wettelijk kader

Vigerend bestemmingsplan

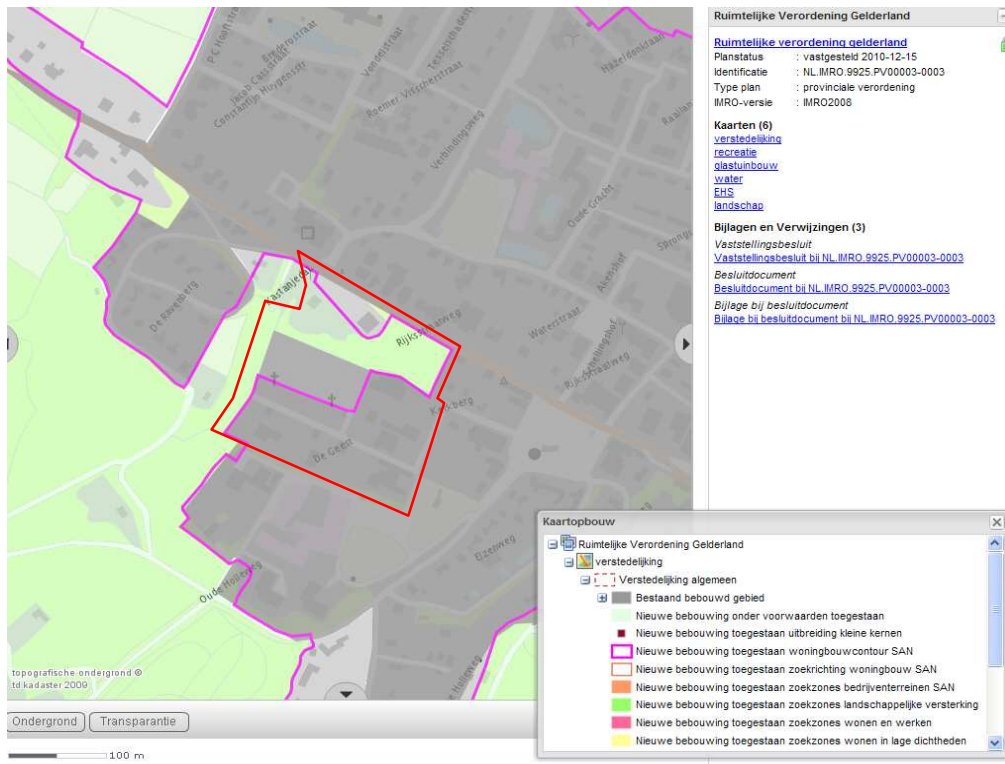
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Partiële herziening Uitbreidingsplan in onderdelen dorp Beek (1963). De bestemming voor de gronden van het westelijke plateau zijn eengezinswoningen en Bijzondere doeleinden B (mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht bestemd voor de publieke dienst of daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijk te stellen inrichtingen als een kerk, klooster, school, verenigingsgebouw e.d., elk met ten hoogste één woning). Het oostelijke plateau kent uitsluitend de bestemming Bijzondere doeleinden B.



Viaerende bestemmingen

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op onderstaande uitsnede van de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de RVG is te zien dat het plangebied De Geest (rode omkadering) ten dele behoort tot het 'bestaand bebouwd gebied' (grijze arcering) en ten dele buiten de woningbouwcontour valt (roze lijn).



Kaart 'Verstedelijking' RVG

Om op de twee plateaus in het noorden van het plangebied woningbouw mogelijk te kunnen maken, wordt conform artikel 2.5 ontheffing aangevraagd van het bepaalde in artikel 2.2.

Ontheffing

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt.

Op grond van artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland worden ontheffingen slechts verleend wanneer wordt aangetoond dat:

1. deze redelijkerwijs niet kunnen worden gerealiseerd binnen de in artikel 2.2 genoemde gebieden;
2. deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de begrenzing van de in artikel 2.2 onder b, c, d en e genoemde gebieden. In dat geval wordt bij de ontheffing de begrenzing van het gebied opnieuw bepaald.

Onderbouwing ontheffingsaanvraag, algemeen

De planontwikkeling voor het gebied De Geest bevindt zich in een vergevorderd stadium. Het plan is reeds 2x in procedure geweest, als voorontwerp bestemmingsplan en als ontwerp bestemmingsplan.

Op grond van maatschappelijke overwegingen is een heroverwegingstraject gevolgd voor de aanpassing van het stedenbouwkundige plan. En vervolgens het opnieuw ter visie leggen van een ontwerp bestemmingsplan.

Door de Stadsregio en door de provincie zijn op het punt van de bebouwingscontour geen opmerkingen gemaakt op het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan. In materiële zin kan daarmee gesteld worden dat het nieuwe ontwerp bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht. Om procedureel een en ander correct te laten verlopen, is deze ontheffingsaanvraag ingediend.

Ook is door de provincie tweemaal een ISV bijdrage toegekend voor de herstructurering van De Geest. Deze bijdragen zijn aangevraagd voor het gehele plangebied, inclusief de betreffende plateaus.

De bouwblokken op de plateaus maken integraal onderdeel uit van het gehele plan voor De Geest. Zonder deze beide locaties is het gehele plan economisch niet uitvoerbaar.

Ad 1.

Mogelijke alternatieven, buiten het plangebied, binnen bebouwingscontour gemeente Ubbergen

Het stadium van planvorming is inmiddels zodanig ver gevorderd, inclusief meerdere malen afstemming met de provincie, dat het lastig is om een vergelijkbare locatie te vinden voor deze planontwikkeling. Het gebied waarvoor ontheffing wordt gevraagd vormt een integraal onderdeel van de hele planvorming. Het is onlosmakelijk verbonden aan de ontwikkeling en de financiële haalbaarheid van het plan. Delen van het plangebied zijn al in ontwikkeling, inclusief sanering van vervallen opstallen en bodemvervuilinglocaties, vooruitlopend op de overige planontwikkeling.

Binnen het gemeentelijk deel van de stuwwal zijn buiten het plangebied en binnen de bebouwingscontour geen andere, vergelijkbare bouwlocaties beschikbaar. In beginsel is er in de dorpen in de polder, zoals Ooij en Leuth, wel bouwruimte beschikbaar binnen de contouren rond deze kernen, doch hier is geen sprake van locaties die kwalitatief vergelijkbaar zijn met die in de Stuwwal.

Bovendien hebben bouwlocaties elders eveneens een financiële waarde als bouwgrond. Het toevoegen van dergelijke locaties aan een plangebied leidt tot een verhoging van het financiële tekort.

Derhalve kan worden gesteld, dat er buiten het plangebied redelijkerwijs geen alternatieven mogelijk zijn.

Realiseren binnen bestaand bebouwd gebied, binnen het plangebied

In het kader van de zienswijzen is onderzocht of er in het plangedeelte binnen de bebouwingscontour verdichting mogelijk is, zodat de bebouwing op de plateaus beperkt zou kunnen blijven en het plan toch financieel haalbaar blijft. Hieruit is naar voren gekomen dat een zekere verdichting van het plangebied binnen de bebouwingscontour mogelijk is zonder het karakter van de Geest aan te tasten. Dit maakte het mogelijk de bebouwing op de plateaus terug te brengen van 14 woningen (12 appartementen + 2 woningen) tot 3 woningen. Dit is opgenomen in voorliggend stedenbouwkundig plan. Bij verdere verdichting zal het rustieke landelijke karakter en de groene sfeer verloren gaan.

Ad 2.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Een groot gedeelte van het midden en het zuidelijke deel van de Geest werd gebruikt door manege Ebbers. De manege was uit milieuoogpunt op deze locatie niet te handhaven. Het bedrijf dat al ruim 30 jaar op deze plek zat, was in de loop van de jaren gegroeid tot een omvangrijke en goedlopende manege. Door de toegenomen zorg voor het milieu en aangescherpte milieuwetgeving (Wet geurhinder en Veehouderij) was het moment gekomen dat de bedrijfsactiviteiten en de milieueisen niet langer verenigbaar waren en het bedrijf is reeds verplaatst naar een minder kwetsbare plek. Met het verplaatsen van de manege zijn tevens de verouderde en vervallen opstallen verwijderd. De vrijgekomen gronden krijgen een nieuwe invulling met vrijstaande woningen ruim in het groen, passend bij het landelijke karakter van het gebied.

Daarnaast vindt bij de voorgenomen ontwikkeling behoud en herstel van een groot aantal cultuurhistorische waarden binnen het plangebied plaats.

De Vluchtheuvel en het voormalige Liefdegesticht zijn karakteristieke panden met een oorspronkelijk katholieke doelstelling. De Vluchtheuvel wordt momenteel deels gerestaureerd (voorzijde) en deels vernieuwd. Het Liefdegesticht is al herbouwd en het Huis Westerbeek zal gerestaureerd gaan worden.

De R.K. begraafplaats - rijksmonument - blijft in zijn huidige staat behouden. Vanaf de Kerkberg/De Geest wordt een nieuwe toegang gecreëerd waardoor een directere route ontstaat tussen de kerk en de begraafplaats.

Op de plateaus zijn 3 villa's geprojecteerd met een allure en situering die aansluit bij villa's die in het verleden in de Stuwwal werden gebouwd. De monumentale villa Westerbeek wordt volledig in zijn waarde gelaten.

Conclusie

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan is als belangrijkste ruimtelijk uitgangspunt gehanteerd dat de oorspronkelijke sfeer van het plangebied behouden/hersteld dient te worden. De Geest blijft herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer, een 'eigen wereld' binnen het dorp Beek. Dit is mogelijk door o.a. het hanteren van een lage bebouwingsdichtheid, het handhaven en renoveren van de karakteristieke panden (zoals o.a. Huis Westerbeek, de Vluchtheuvel en het voormalige Liefdegesticht) en het respecteren van het opgaande groen en de begraafplaats. Dit brengt echter hoge kosten met zich mee, mede door de noodzaak tot het verplaatsen van de niet-woonfuncties (o.a. manege, Jeu de Boules baan), het saneren van de vrijgekomen gronden en het realiseren van een substantieel aandeel betaalbare woningen (bijna 60%). Om het plan financieel haalbaar te maken is de bouw van de drie villa's op de twee plateaus noodzakelijk, maar ook ruimtelijk passend, gezien de vergelijkbare ligging van meerdere villa's in de stuwwalhelling rond Beek. Een alternatieve locatie met vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit en die wel binnen de woningbouwcontour ligt is binnen de gemeente Ubbergen niet voorhanden.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan in materiële zin geen gewijzigd plan is ten opzichte van het eerdere ontwerp bestemmingsplan, welke ter visie heeft gelegen. Indien dit vorige ontwerp bestemmingsplan zou worden vastgesteld, met het meenemen van bovenstaande wijzigingen, dan zou een beroep kunnen worden gedaan op het overgangsrecht.

Op grond daarvan mag worden verondersteld dat de provincie Gelderland geen bezwaar heeft tegen bebouwing buiten de bebouwingscontour. Immers, zowel bij het voorontwerp bestemmingsplan van 2008 als het ontwerp bestemmingsplan van 2009 heeft de provincie op dit punt geen zienswijze ingediend.

Hierbij doen wij een verzoek tot verruiming van de woningbouwcontour ter plaatse van de noordzijde van het plangebied de Geest, waarbij de twee plateaus binnen de woningbouwcontour worden opgenomen.