

## Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B44
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan "Hubertushof Beek-Ubbergen"
Datum B&W-vergadering:	2 juni 2020
Datum raadsvergadering:	9 juli 2020
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	G.B.M. Klaassen
e-mailadres:	G.Klaassen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-18-64177
Documentnummer:	VB/Raad/20/01040

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. Het Zienswijzenverslag "Bestemmingsplan Hubertushof Beek-Ubbergen" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Hubertushof Beek-Ubbergen ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Wij zijn verheugd uw raad een passende herontwikkeling voor te leggen voor de locatie terrein Hubertushof aan de Rijksstraatweg 223 te Beek.

De herontwikkeling betreft de sloop van de sporthal en de realisatie van 11 grondgebonden woningen. Ter plaatse wordt een passend woonmilieu gerealiseerd, dat is afgestemd met de omgeving en inspeelt op de woningbehoefte en woonvraag. De woningen worden duurzaam gebouwd.

Wij hebben uw raad vorig jaar geïnformeerd over dit herontwikkelingsplan. Uw raad heeft hiervoor op 4 juli 2019 een positieve grondhouding ingenomen en een coördinatiebesluit genomen zodat het bestemmingsplan gelijktijdig met het bouwplan (aanvraag omgevingsvergunning) voor de 11 woningen, in procedure kan worden gebracht.

### Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming sport wordt omgezet naar wonen. De sporthal wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden 11 woningen gerealiseerd.

### Argumenten

*1.1 Het zienswijzenverslag is uw motivering om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.*

De vaststelling van het bestemmingsplan is een verantwoordelijkheid van uw raad. Tijdens de bestemmingsplanprocedure kan iedereen een zienswijze indienen. Het afwegen van de ingediende zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming van een bestemmingsplan.

Daarom dient u ook het zienswijzenverslag vast te stellen. Het zienswijzenverslag is uw motive-

ring waarom u zienswijzen juist wel of niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het zienswijzenverslag laat zien hoe u de belangen van de eigenaar, ontwikkelaar, omwonenden en eventuele overige belanghebbenden hebt afgewogen.

*1.2 De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.*

Voor onze argumenten hiervoor verwijzen wij u naar het zienswijzenverslag.

*2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing van deze herontwikkeling.*

Met deze herontwikkeling geven wij invulling aan een gewenste ontwikkeling voor de kern Beek. Daarbij sluiten we aan op de uitgangspunten zoals genoemd in de structuurvisie Buiten gewoon Ubbergen 2020 en de gemeentelijke woonagenda. Het plan voorziet dan ook in de verwezenlijking van het gewenste gemeentelijk beleid. We verbeteren met dit woningbouwproject de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door een lelijke hal te saneren en het plangebied zodanig stedenbouwkundig in te richten dat het goed past in deze omgeving. Daardoor kunnen we na lange tijd weer kwalitatief goede woningen in Beek realiseren. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan en de op te nemen bestemming voorziet in een goede ruimtelijke ordening voor de omgeving. Daarbij is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid en aan het landelijke en provinciale beleid. Ook is het plan getoetst aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Daarvoor zijn ook divers onderzoeken uitgevoerd die als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd. Het bouwplan voor deze 11 woningen is inmiddels ook goedgekeurd door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap.

*3.1 Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.*

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze herontwikkeling met het op te stellen bestemmingsplan hebben we een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op hem verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

## **Kanttekening**

Geen

## **Financiële onderbouwing**

Het plan is (nog steeds) economisch uitvoerbaar. De herontwikkeling hebben wij vastgelegd middels een anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar heeft een grondexploitatieberekening overlegd waaruit kan worden opgemaakt dat hij het plan kan realiseren. Deze exploitatie hebben wij tezamen met de anterieure overeenkomst al voor uw raad als vertrouwelijk document ter kennisneming ter inzage gelegd bij de griffier.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de huidige coronacrisis geen invloed heeft op de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie en het te realiseren bouwplan voor de 11 woningen. Hij wil ook snel starten met de sloop van de hal en het bouwrijpmaken van de locatie.

### **Duurzaamheid**

Voor het project Hubertushof geldt dat de woningen duurzaam en energie neutraal moeten worden gebouwd. Ten aanzien van duurzaam bouwen mogen nieuw te bouwen woningen ook niet meer op aardgas worden aangesloten. Dat betekent dat er voor andere vormen van verwarmen gekozen moet worden en dienen de woningen zeer goed geïsoleerd te worden. Daartoe worden in het project o.a. de volgende maatregelen getroffen:

- de mogelijkheid voor het toepassen van zonnepanelen;
- luchtwarmte-installaties;
- extra isolatie.

Ten aanzien van klimaatadaptatie worden maatregelen getroffen voor aan te brengen voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Er worden goede voorzieningen getroffen voor de opvang en infiltratie van het hemelwater. Ook is in het plangebied extra aandacht besteed aan een 'groene inrichting' met het aanplanten van enige bomen en hagen met een klein gazon. Hiervoor zijn maximale inspanningen gedaan omdat de mogelijkheden hiervoor qua ruimte beperkt zijn.

### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Vanwege de bescherming van persoonsgegevens hebben wij in het zienswijzenverslag geen naam en adresgegevens opgenomen.

### **Aanpak/uitvoering**

Wij informeren de ontwikkelaar van dit plan en de indieners van een zienswijze over uw besluit en het verdere proces. We informeren ook de omwonenden over de besluiten, de procedure en het verdere verloop van deze herontwikkeling.

De besluiten worden in de Staatscourant en het Gemeenteblad digitaal bekendgemaakt. Daarin wordt aangegeven dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage liggen en hoe een ieder deze kan inzien en of nog beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Staatscourant en het digitale Gemeenteblad zijn vanaf de publicatiedatum terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden, [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal

De secretaris,  
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,  
mr. M. Slinkman

**Bijlagen digitaal ter inzage**

1.1 Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Hubertushof Beek-Ubbergen

2.1 Het vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen en het aangevraagde bouwplan van de 11 woningen

**Bijlage ter inzage griffier**

1.1 Ingediende zienswijzen (vertrouwelijk ter inzage)

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020.

overwegende dat:

- op het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan Hubertushof Beek-Ubbergen, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1945.BpBeHubertushof-ONW1.gml zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan op enige punten gewijzigd of niet vast te stellen;
- het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen;
- voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in het bestand NL.IMRO.1945.BpBeHubertushof-VSG1.dwg;

**b e s l u i t :**

1. Het zienswijzenverslag Bestemmingsplan Hubertushof Beek-Ubbergen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Hubertushof Beek-Ubbergen ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.1945.BpBeHubertushof-VSG1.gml;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro.

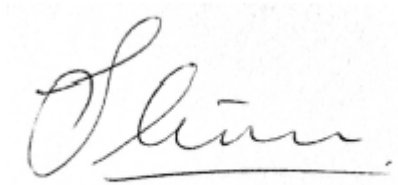
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 9 juli 2020,

De raadsgriffier,

De voorzitter,



J.A.M. van Workum



mr. M. Slinkman



## Zienswijzenverslag Bestemmingsplan “Hubertushof Beek-Ubbergen”

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Hubertushof Beek-Ubbergen” (Rijksstraatweg 223 te Beek) hebben wij op 30 maart 2020 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de website van de gemeente Berg en Dal gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij van 31 maart tot en met 11 mei 2020 voor zienswijzen ter inzage gelegd.

### Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan “Hubertushof Beek-Ubbergen” hebben wij 1 zienswijze ontvangen met enige vragen over het plan. De zienswijze met de gestelde vragen worden hieronder door ons beantwoord.

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend.

### Beantwoording zienswijzen

De zienswijze hebben wij in onderstaande tabel verkort weergegeven met daarachter ons antwoord daarop.

### Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te vullen, aan te passen of niet vast te stellen.

	<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1	Reclamanten zijn van mening dat het plan nog steeds te vol en te veel is. Zij hebben hierover eerder aangegeven dat zij 11 grondgebonden woningen met een bouwhoogte van 10 meter op deze locatie te vol en te hoog vinden.	Wij zijn van mening dat het plan met 11 grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig acceptabel is. De bouwhoogte van het eerste blokje is zelfs lager dan 10 meter.  Wij hebben hierbij overwogen dat sprake is van een inbreidingslocatie waarbij een grote sporthal plaats maakt voor 11 grondgebonden woningen. Een dergelijke invulling nabij het centrum van Beek achten wij ruimtelijk niet bezwaarlijk, te vol of te massaal. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met het volume van de 3 te bouwen blokjes woningen. Zij hebben daarbij aangegeven dat een dergelijke bebouwing qua thema goed past in deze omgeving. In de gemeentelijke structuurvisie “Buitengewoon Ubbergen 2020”

		<p>gaan we er ook vanuit dat een dergelijk aantal woningen op deze plek passend is.</p> <p>De bouwhoogte van 10 meter voor de te bouwen woningen hanteren we ook voor de woningen in de directe omgeving. Waaronder de woning van reclamanten. Ook is rekening gehouden met het geaccidenteerd terrein waarop de woningen worden gebouwd. De te bouwen blokjes zullen daarom trapsgewijs worden gebouwd. Daarbij wordt rekening gehouden met het peil. Het Gelders Genootschap heeft ook een positief advies gegeven over het bouwvolume van de 3 te bouwen blokjes.</p>
2	De inrit aan de Rijksstraatweg is smal en erg onoverzichtelijk. Door een toename van de verkeersbewegingen zal dit volgens reclamanten tot grote problemen gaan leiden.	De huidige breedte van deze inrit is ca 3,5 m. Dit vinden we te smal. De breedte van een toegangsweg moet minimaal 4,5 meter zijn voor autoverkeer in twee richtingen. De ontwikkelaar heeft zijn plan al in een eerder stadium hierop aangepast. Hij heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar van het aangrenzend perceel waardoor de ontsluiting een breedte krijgt van 5,1 m. De ontsluiting is dan ook ruim voldoende breed en ook verkeersveilig voor dit plan.
3	Is er in het kader van de Wet natuurbescherming een gedegen vleermuizenonderzoek gedaan conform de hiervoor opgestelde protocollen?	<p>Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn alle planologisch relevante aspecten onderzocht. Zie hoofdstuk 4 van de toelichting en de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het vleermuizen onderzoek verwijzen wij naar de quickscan natuurwetgeving (flora en fauna onderzoek - bijlage 7 van de toelichting).</p> <p>Het plangebied bevat geen holle bomen. Geleidende beplanting is afwezig en daarom dient het plangebied niet als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. De tennishal heeft een dak van gedeeltelijk golfplaten en gedeeltelijk damwanden. De ruimte onder de dakplaten is niet bereikbaar voor vleermuizen doordat de goot hier ver onderuit steekt. De spouwmuren hebben geen open stootvoegen. Op de kopse kanten is gedeeltelijk damwand bevestigd. De ruimte hierachter</p>



		<p>is afgedicht, waardoor ook deze niet bereikbaar is voor vleermuizen. De zolder van de tennishal is erg licht. Tijdens de inspectie werden hier dan ook geen vleermuizen of vleermuisuitwerpselen waargenomen. Een kelder is in de bebouwing afwezig.</p> <p>De squashhal heeft een plat, bitumen dak met aansluitende daktrim. De spouwmuren zijn niet voorzien van open stootvoegen of andere openingen. Dit gebouw is daarmee niet toegankelijk voor vleermuizen of kleine, grondgebonden zoogdieren.</p>
4	<p>De bodem is verontreinigd met o.a. zware metalen. Dient hiervoor geen schone grond verklaring te worden afgegeven, komt er een vervolgonderzoek, wordt de grond gesaneerd zodat het terrein schoon wordt opgeleverd en wordt een schone grond verklaring afgegeven?</p>	<p>Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn alle planologisch relevante aspecten onderzocht. Zie hoofdstuk 4 van de toelichting en de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bodemonderzoek verwijzen wij naar het verkennend bodemonderzoek (bijlage 2 van de toelichting).</p> <p>Tijdens het onderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse van de zandlaag onder de klinkerverharding schoon is. In de andere bodemlagen zijn lichte gehalten aan metalen en PAK gemeten. In de kleilaag zijn plaatselijk matig verhoogde gehalten aan lood aangetoond. Er is sprake van een diffuse verontreiniging. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodem is voldoende onderzocht. De resultaten van het onderzoek geven geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunning. Als er grond van de locatie wordt afgevoerd dient dat wel naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.</p>
5	<p>De maatvoering van de huidige beheerderswoning wordt vastgelegd. Wat houdt dit precies in?</p>	<p>In het vast te stellen bestemmingsplan leggen we de huidige maatvoering van de lage beheerderswoning vast. Dit betekent dat in het vast te stellen bestemmingsplan de bestaande bouw- en goothoogte en het bouwvlak zijn opgenomen en niet een bouwhoogte van 10 meter. Door het opnemen van de bestaande maatvoering wordt de privacy van de aangrenzende bewoners geborgd.</p>

		De functie van deze woning verandert echter wel. Geen bedrijfswoning maar een zelfstandige woning.
6	Er zijn binnen het plangebied te weinig parkeerplaatsen. De huidige beheerderswoning bestaat uit twee wooneenheden aangezien een deel van de ruimte wordt verhuurd. Er moet daarom ruimte worden geboden voor 26 ipv 24 parkeerplaatsen. Bovendien parkeren bewoners boven de winkel aan de Rijksstraatweg ook op het terrein van de Hubertushal. Daarom neemt de parkeerdruk op de Rijksstraatweg wel degelijk toe.	<p>In het vast te stellen bestemmingsplan leggen we de bestaande legale woonsituatie vast. We gaan daarom uit van één woning. In het geldend bestemmingsplan “Kern Beek” heeft de Hubertushal de bestemming ‘Sport’. Het gebruik van de beheerderswoning dient conform het geldend bestemmingsplan nu nog ten dienste van deze bestemming te staan. Als de beheerder een deel verhuurt als een tweede zelfstandige wooneenheid is dit in strijd met de bestemming sport. Hiervoor is ook geen ontheffing of vergunning verleend. Met het vast te stellen bestemmingsplan leggen we eveneens vast dat sprake moet zijn van één woning.</p> <p>De bewoners boven de winkel dienen nu al gebruik te maken van de parkeerplaatsen op de Rijksstraatweg. Dit blijft zo. Het Hubertusterrein is particulierterrein. Ook in de nieuwe situatie blijft dit privaat eigendom van en voor de nieuwe bewoners. Dit is met de ontwikkelaar overeengekomen en wordt notarieel vastgelegd als mandelig erf behorende bij de 12 woningen in het plangebied.</p> <p>Voor de parkeerbehoefte is daarom terecht rekening gehouden met 12 woningen. De parkeernorm volgens de ASVV 2012 ligt tussen de 1,6 en 2,4. Het gemiddelde hiervan (2,0) dient voor deze locatie te worden aangehouden voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen. Dit doen we om enige marge te hebben voor de toekomst. Vooral bij gebiedjes die door hun ligging weinig mogelijkheden tot “overflow” hebben naar naastgelegen straten, voor parkeergelegenheid op piekmomenten (inclusief bezoek) en voor groei in de toekomst, is dit extra belangrijk. Dat is ook bij de Hubertushal het geval.</p>
7	Hoe gaat de gemeente om met geluidsoverlast voor omwonenden tijdens de sloop en bouw. Wordt er gestuurd op het zo kort mogelijk houden van de periode van overlast en kan er schade worden verhaald?	We hebben in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesproken dat voorafgaand aan het starten van de werkzaamheden (herontwikkeling van het exploitatiegebied) nog nadere afspraken zullen worden gemaakt. Dit doen we om het

		<p>overlast van o.a. de werkzaamheden en het bouwverkeer voor de omgeving te beperken. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat de ontwikkeling van het plan geheel voor rekening en risico is van de ontwikkelaar. Dit betekent dat eventuele kosten en schade als gevolg van deze ontwikkeling voor rekening van de ontwikkelaar zijn.</p>
8	Voldoet het plan aan het klimaatakkoord van Parijs	<p>Ten behoeve van deze planontwikkeling zijn alle relevante beleidskaders en planologisch relevante aspecten onderzocht. Ten aanzien van het aspect klimaat betreft dit o.a. de luchtkwaliteit, stikstof en duurzaam bouwen. Zie hoofdstukken 3 en 4 van de toelichting en de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan (o.a. bijlagen 2 t/m 4 van de toelichting).</p> <p>Voor het project Hubertushof geldt dat de woningen duurzaam en energie neutraal moeten worden gebouwd. Ten aanzien van duurzaam bouwen mogen nieuw te bouwen woningen ook niet meer op aardgas te worden aangesloten. Dat betekent dat er voor andere vormen van verwarmen gekozen moet worden en de woningen zeer goed geïsoleerd dienen te worden. Daartoe worden in het project o.a. de volgende maatregelen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de mogelijkheid voor het toepassen van zonnepanelen;</li> <li>- luchtwarmte-installaties;</li> <li>- extra isolatie.</li> </ul> <p>Ten aanzien van klimaatadaptatie worden maatregelen getroffen voor aan te brengen voorzieningen en de inrichting van het plangebied. Er worden goede voorzieningen getroffen voor de opvang en infiltratie van het hemelwater. Ook is in het plangebied extra aandacht besteed aan een 'groene inrichting' met het aanplanten van enige bomen en hagen met een klein gazon. Hiervoor zijn maximale inspanningen gedaan omdat de mogelijkheden hiervoor qua ruimte beperkt zijn.</p>

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 9 juli 2020,

De raadsgriffier,  
J.A.M. van Workum

De voorzitter,  
Mr. M. Slinkman