



College van B&W van Groesbeek
Postbus 20
6560 AA Groesbeek

Betreft: bezwaar tegen verleende vrijstelling en bouwvergunningen 1e fase t.b.v. woningbouw op de locatie Nijerf

Groesbeek, 2 juli 2009

Geacht College,

Hierbij maken wij bezwaar tegen de verleende vrijstelling en bouwvergunningen 1e fase ten behoeve van de bouw van in totaal 24 appartementen en 90 woningen (B 20090026, B 20090028 en B 20090030) op de locatie Nijerf in Groesbeek.

Procedure m.b.t. vrijstelling van het bestemmingsplan buitengebied

Het zou beter geweest zijn als u de uitspraak van de bestuursrechter over het beroep dat wij tegen de eerder verleende vrijstelling (en kapvergunning) hebben aangetekend, had afgewacht alvorens deze bouwvergunningen te verlenen. Voor de vrijstelling t.b.v. de woningbouw refereert u immers aan hetzelfde vrijstellingsbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouw, dat thans onder de rechter is. Mocht de rechter het eerdere besluit vernietigen, wat betekent dit dan voor de verleende bouwvergunningen? Zijn artikel 6.18 en 6.19 van de Algemene Wet bestuursrecht goed toegepast? Afhankelijk van de uitspraak van de rechter zou het bovendien de vraag kunnen zijn of u nog wel gebruik kunt maken van een artikel 19 lid 1 vrijstellingsprocedure (oude WRO).

Onduidelijk is welke aspecten van het bouwplan onder het nieuwe vrijstellingsbesluit vallen. In een mondelinge toelichting is door een van uw ambtenaren gesteld dat de vrijstelling t.b.v. de inrichting van de wijk, inclusief wijziging Drulsebeek, stratenplan, aanleg parkeerplaatsen en groen, een gepasseerd station is en niet meer voor bezwaar open staat en dat het nu alleen zou gaan om de bouw van de individuele woningen waarvoor vrijstelling moet worden verleend. Toch is de tekst van deze reguliere bouwvergunningen 1e fase vergelijkbaar met die van bijvoorbeeld de TD-locatie Spoorlaan waar u wel tegelijk vrijstelling en bouwvergunningen heeft verleend, dus inclusief bouwrijp maken van het terrein en de inrichting van de ruimte rondom de bouwwerken. Bovendien wordt er in de tekst van de verleende bouwvergunningen met geen woord gerept over de eerder verleende vrijstelling van het bestemmingsplan.

Onduidelijk blijft dus of en waar een 'knip' in de procedure zit om, blijkbaar in aansluiting op een eerder verleende vrijstelling ten behoeve van de realisatie van de woonwijk, onder vrijstelling van het bestemmingsplan een bouwvergunning voor een nieuwe woonwijk te verlenen. Ligt bijvoorbeeld

de hoogte van het appartementengebouw al vast door het eerdere vrijstellingsbesluit? En het aantal woningen, ligt dat ook al vast omdat in het eerdere besluit de verkaveling zou zijn vastgesteld? Of wordt hier via de bouwvergunningen 1e fase een nieuw vrijstellingsbesluit voor de gehele woonwijk (uitgezonderd de noordoost-hoek) genomen, inclusief inrichting van de openbare ruimte?

Een andere vraag die de thans door u gevolgde procedure oproept, is of alleen belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp-vrijstellingsbesluit van vorig jaar, nu bezwaar kunnen maken tegen de verleende bouwvergunningen. De tekst van de bouwvergunningen lijkt hiervan uit te gaan, omdat daarin voor de benodigde vrijstelling van het bestemmingsplan verwezen wordt naar het ontwerp-vrijstellingsbesluit dat vorig jaar ter inzage is gelegd en de zienswijzen die daarop zijn ingediend. Maar destijds waren bouwvergunningplichtige activiteiten uitgezonderd van de vrijstelling. Er waren ook toen nog geen bouwtekeningen bekend gemaakt. Nu pas wordt er volgens de stukken vrijstelling verleend voor de bouw van de woningen. Kan een belanghebbende, die geen zienswijze heeft ingediend op het ontwerp-vrijstellingsbesluit, dan nu nog bezwaar maken tegen de verleende bouwvergunningen 1e fase?

Overigens menen wij geconstateerd te hebben dat in de drie ter inzage liggende dossiers van de verleende bouwvergunningen het document met de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de vrijstelling (gedateerd mei 2008) ontbreekt. Er zijn dus geen complete dossiers ter inzage gelegd.

Vanwege alle onduidelijkheden herhalen wij daarom hierbij onze bezwaren tegen de inrichting van de woonwijk. Wij maken bezwaar tegen het grote aantal woningen dat ten koste gaat van het groen in de wijk en verder hebben wij bedenkingen bij de uitgevoerde welstandstoets.

Bouwplan

In de ruimtelijke onderbouwing (pag. 10 en 11) bij de onderhavige besluiten wordt gerefereerd aan de door de gemeenteraad vastgestelde Visie op Wonen en Werken (2004). Deze visie vormt de basis voor de gemeentelijke plannen op het gebied van de ontwikkeling van de woningvoorraad in Groesbeek. De strekking van de tekst in de ruimtelijke onderbouwing wijkt echter af van hetgeen in de Visie staat. Zo wordt er gesteld dat er volgens de Visie op Wonen en Werken een capaciteit van 50-70 woningen op deze locatie zou zijn, met het merendeel van de woningen in de traditionele, grondgebonden sfeer. Dit terwijl in de tekst van de Visie zelf wordt gesproken over circa 50 woningen. Ook de toevoeging "Ook appartementen in de sfeer van parkwonen wordt mogelijk geacht." is niet terug te vinden in de Visie.

Op pag. 94 van de genoemde Visie op Wonen en Werken wordt het stedenbouwkundige concept van deze locatie omschreven: "Stedenbouwkundig is het belangrijk het profiel van de aangrenzende woonbuurten ook op deze locatie door te zetten. Hiermee ontstaat aan deze zijde van de Nieuwe Drulsegweg een grotere eenheid. Dit betekent, dat het accent ligt op de ontwikkeling van een traditionele blokverkaveling overgaand in een parkachtig woonmilieu. Hiermee wordt in de te ontwikkelen woonmilieus een duidelijke aanvulling verkregen op de te realiseren stenige centrummilieus. Dit betekent, dat het accent van de herontwikkeling op overwegend grondgebonden, traditionele woningen wordt gelegd. Het exact aantal woningen wordt sterk bepaald door de uiteindelijke woningdifferentiatie. De locatie zal naar schatting ruimte bieden voor circa 50 woningen."

In de Visie op Wonen en Werken wordt het ruimtelijk streefbeeld van de kern Groesbeek als volgt omschreven: "Groesbeek kent een aantal waardevolle groene zones die gehandhaafd dienen te blijven. In het noordelijk deel van de kern loopt een groenzone vanaf de Nieuweweg langs de Dries richting de Panoramaberg en het centrum. Hierdoor dringt het omringende heuvellandschap diep door in de kern. Langs de beken de Groesbeek en de Drulsebeek zijn ruime groenzones aanwezig. De groenzone langs de Drulsebeek sluit aan op het sportpark Zuid. Door een eventuele herstructurering van de sportvelden komen mogelijk gronden vrij voor woningbouw. Bij een

ontwikkeling van deze locatie dienen de bestaande groenzones langs de Drulseweg en de Drulsebeek gerespecteerd te worden. Langs de Gooiseweg is een beeldbepalende groenstructuur aanwezig.”

Naar onze mening wijkt het bouwplan te veel af van dit ruimtelijk streefbeeld en ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing een motivatie hiervoor. Er worden veel te veel woningen op een kleine oppervlakte gepropt.

Daarbij is ten onrechte niet getoetst aan het provinciaal Streekplan dat juist voorziet in bescherming en versterking van landschappelijke waarden. Volgens het Streekplan valt de bouwlocatie onder Waardevol landschap (geen EHS, geen Waardevol open gebied). Voor ruimtelijke initiatieven geldt dat deze mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. In de ruimtelijke onderbouwing vinden we hierover niets terug. Wij vragen ons af of de vorig jaar door de provincie afgegeven verklaring van geen bezwaar alleen betrekking heeft op het eerder verleende vrijstellingsbesluit t.b.v. het (volgens de gemeente) bouwrijp maken van de locatie. Is er voor de woningbouw zelf, waarvoor nu (opnieuw) vrijstelling van het bestemmingsplan wordt verleend, geen nieuwe verklaring van de provincie nodig?

Welstand

Van belang is welk standpunt de welstandscommissie heeft ingenomen en aan welke criteria men het bouwplan heeft getoetst. Op 12 maart 2009 is een positief advies uitgebracht. Er zijn geen stukken van een bespreking in de welstandscommissie. Ook is er door de gemeente geen commissievergadering aangekondigd waarin het bouwplan op de agenda stond. Blijkbaar gaat het om een zgn. stempeladvies (datumstempel en handtekening voor akkoord) dat door de rayonarchitect is afgegeven. Wij vinden deze gang van zaken onvoldoende zorgvuldig. Het gaat hier immers om een geheel nieuwe woonwijk, op de rand van het buitengebied. Belanghebbenden worden op deze manier niet in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de overwegingen van de welstandscommissie en evt. te worden gehoord. In het algemeen hebben we de indruk dat hier niet de werkwijze is gevolgd zoals aangegeven in de Welstandsnota, in het hoofdstuk Juridisch en organisatorisch kader. Wij vinden dit bezwaarlijk, gezien de aard en grootte van het bouwplan.

We hadden graag willen weten aan welke welstandscriteria namens/door de commissie is getoetst. Op de kaart Bebouwingstypen 'Kom Groesbeek' is de locatie niet ingevuld. Heeft men dan alleen getoetst aan de algemene welstandscriteria? Heeft het ruimtelijk streefbeeld zoals verwoord in de Visie op Wonen en Werken nog een rol gespeeld bij de beoordeling? Hoe denkt de commissie over het appartementengebouw waar de Visie op Wonen en Werken spreekt over grondgebonden, traditionele woningen? Op welke criteria is het huizenblok met de blinde achterwand beoordeeld? Etc., etc.. Voor de duidelijkheid: we hebben het hier niet over architectonische aspecten van individuele woningen, maar vooral over de stedenbouwkundige inpassing van het geheel. Heeft er een toetsing van de stedenbouwkundige inpassing plaatsgevonden en door wie en op grond van welke criteria en afwegingen? Wij vinden hierover niets terug in de ruimtelijke onderbouwing of in stukken van de welstandscommissie.

We lichten ons bezwaar tegen de welstandstoets toe aan de hand van twee van de algemene welstandscriteria:

Voor 'dorpsranden' is onder de algemene toetsingscriteria het volgende te lezen: 'De randen van de dorpen hebben naar het buitengebied in het algemeen een groene uitstraling waardoor karakter van de gemeente, groene dorpen in een open landschap, benadrukt wordt. Vaak grenzen achtertuinen of boomsingels aan het buitengebied waardoor een groene rand gevormd wordt. Bij bouwaanvragen in de dorpsranden dient dan ook te worden aangetoond dat rekening is gehouden met deze kwaliteit.' Het komt ons voor dat het bouwplan voor de Trefferslocatie (nota bene vallend onder het bestemmingsplan buitengebied) bij uitstek tot de dorpsranden gerekend moet worden. We kunnen wat betreft dit bouwplan onmogelijk spreken van een 'groen dorp in een open

landschap', want er komt nauwelijks groen in de wijk.

Een ander algemeen welstandscriterium is 'Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte'. 'Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm past binnen de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en de stedenbouwkundige context', aldus de Welstandsnota. Wij betwijfelen zeer of deze bouwplannen wel passen in het landschap en in de reeds bebouwde omgeving. Dat geldt zeker voor het appartementengebouw, maar ook voor de andere woningen waarvan er teveel op een kleine oppervlakte worden gepropt.

De WMG is daarom van mening dat de welstandscommissie op grond van de algemene toetsingscriteria en onder verwijzing naar het ruimtelijk streefbeeld uit de Visie op Wonen en Werken geen goedkeuring aan het plan had mogen verlenen. Tevens betekent dit dat de gemeente het welstandsadvies niet (zonder meer) had mogen overnemen.

Appartementengebouw

Wij vinden het appartementengebouw aan de hoge kant en niet passen in de omgeving die gekenmerkt wordt door laagbouw / eengezinswoningen. Welke algemene, gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria de welstandscommissie op dit gebouw heeft toegepast, is niet bekend. Het welstandsadvies had dus niet zonder meer overgenomen mogen worden.

Groen in de wijk

Volgens de WMG komt er veel te weinig groen in de nieuwe woonwijk. Er kan niet worden gesproken van een "parkachtig woonmilieu". De oorzaak hiervan is waarschijnlijk dat er te veel woningen staan ingepland op deze locatie. Daardoor komt het groen in de verdrukking. Het terrein zou moeten worden opgehoogd, waardoor het bestaande groen niet behouden kan worden. Dit mag misschien gelden voor de houtopstanden in het midden van het terrein, maar voor de randen is dit zeker niet noodzakelijk.

Het openbaar groen in de wijk zal voornamelijk bestaan uit een beperkt aantal bomen. Daarnaast wordt voor de totstandkoming van een "groen en dorps karakter" van de wijk een beroep gedaan op de particuliere bewoners. Op de grens tussen voortuinen en openbare ruimte komen beukenhaagjes van maximaal 1 meter (!) hoog. Zijtuinen worden afgeschermd met beukenhagen die hooguit 1,80 m hoog mogen worden. De bewoners worden verantwoordelijk gehouden voor instandhouding en onderhoud van deze hagen. Gezien de voorkeur van veel mensen voor onderhoudsvrije tuinen valt dan ook niet te verwachten dat men heel erg zijn best zal doen om deze hagen op een goede manier te beheren.

Parkeerplaatsen

Ook het te ruim bemeten aantal parkeerplaatsen op openbaar terrein gaat ten koste van het openbaar groen. Volgens de parkeernormen zouden er 197 parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeerbalans voorziet in een veel groter aantal parkeerplaatsen dan nodig, namelijk 211 waarvan 135 parkeerplaatsen op openbaar terrein en 66 op particulier terrein. In deze berekening zit dan ook nog een correctie voor woningen met garages en opritten, omdat volgens de ruimtelijke onderbouwingsgarages nogal eens als "opslagruimte" worden gebruikt. Daarom telt de gemeente opritten en garages niet als volwaardige parkeerplaatsen mee.

Het werkelijke aantal beschikbare parkeerplaatsen is dus veel groter dan nodig zou zijn op grond van de parkeernormen. Als we uitgaan van parkeren op eigen terrein, waar mogelijk, zijn veel minder parkeerplaatsen op openbaar terrein nodig. Indien de bewoners van de tweekappers en vrijstaande woningen op hun eigen oprit of in hun eigen garage parkeren, en de bewoners van het appartementengebouw zoveel mogelijk de parkeerkelder benutten, is het voldoende om (197

minus 50+34+16) 97 parkeerplaatsen op openbaar terrein aan te leggen. Met dit aantal is aan de parkeernormen voldaan, ontstaat er meer ruimte voor openbaar groen, en is er geen noodzaak de houtopstanden langs de randen van het plangebied te kappen. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Nieuwe Drulsegweg kunnen dan komen te vervallen, waardoor er meer ruimte is om het bestaande groen te sparen. In plaats daarvan doet de gemeente het omgekeerde door het aantal parkeerplaatsen op openbare terrein zo groot mogelijk te maken. Onduidelijk is of hierbij een afweging is gemaakt met het belang van voldoende openbaar groen (aansluiting op streefbeeld uit Visie op Wonen en Werken).

Drulse beek

Ondanks dat een deel van de aanvraag, woningen langs de Drulse beek, is ingetrokken, ligt de Drulse beek nog steeds in het onderhavige bouwplan waarvoor u nu een drietal bouwvergunningen gaat verlenen. De Drulse beek is onderdeel van de ecologische verbinding tussen het Groesbeeks Bos (bosvijver De koepel) en Natura 2000-gebied De Bruuk. In het bestemmingsplan buitengebied staat de beek op de plankaart aangeduid als "A-watergang tevens ecologische verbindingzone". In 2001 is de Drulse beek ter hoogte van het sportcomplex verlegd. De watergang heeft toen een natuurlijker verloop gekregen met natuurlijke oevers.

De Drulse beek is in het Waterhuishoudingsplan van de provincie Gelderland aangewezen als SED-water (Specifiek Ecologische Doelstelling). SED-wateren kennen enige menselijke beïnvloeding, maar hebben een ecologische waarde of kunnen die door een relatief geringe inspanning krijgen. Morfologie, kwaliteit, watervoerendheid en stroming zijn daarbij belangrijke criteria. Het beleid van de provincie is gericht op herstel en bescherming van de natuurwaarden van deze wateren. Het provinciaal beleid hiervoor wordt o.a. uitgevoerd door de waterschappen. Zie het Uitvoeringsplan waterbeheer Groesbeek/Ooijpolder 2007/2009 van Waterschap Rivierenland. Daarin staat het doel van inrichtings- en beheermaatregelen bij SED-wateren beschreven. Voor details verwijzen wij u naar ons beroepschrift tegen de eerder verleende vrijstelling.

Het verplaatsen, rechttrekken en beschoeien van de Drulse beek en het verkleinen van de oeverzone rondom de beek zijn in tegenspraak met de ecologische doelstelling die de provincie nastreeft met deze SED-watergang. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt elke motivatie waarom dit geoorloofd zou zijn. Overigens is onduidelijk welke positie het waterschap thans inneemt.

Tenslotte

Zoals wij al eerder te kennen hebben gegeven, zijn we geen principieel tegenstander van woningbouw op deze locatie. Wij bepleiten een bouwplan dat voorziet in behoud en mogelijk versterking van de ecologische functie van de Drulse beek, meer groen in de wijk (enige parkeerplaatsen laten vervallen), behoud van de houtwal aan de zijde van de Drulsegweg en een in de (groene) omgeving passende stedelijke inpassing (welstand).

Uiteraard zijn wij bereid ons bezwaar toe te lichten.

Hoogachtend,
Werkgroep Milieubeheer Groesbeek

mw. J. van der Vegt
voorzitter