

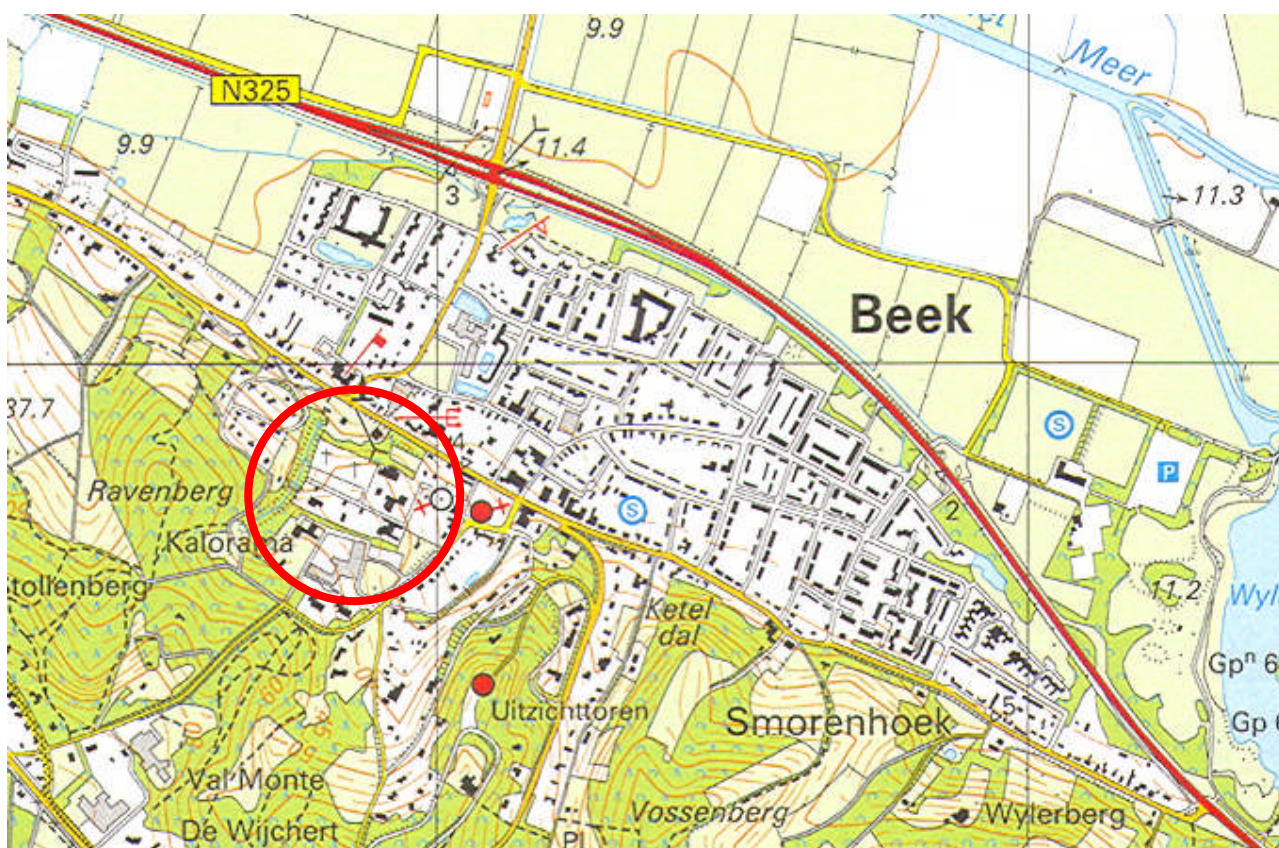
## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Algemeen .....	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied .....	6
1.3.	Vigerende bestemmingen .....	6
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Ontstaansgeschiedenis kern Beek .....	7
2.2.	Karakteristiek van de omgeving .....	9
2.3.	Karakteristiek plangebied .....	11
<b>3.</b>	<b>CULTUURHISTORISCHE WAARDEN</b> .....	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>17</b>
4.1.	Provinciaal & regionaal beleid .....	17
4.2.	Gemeentelijk beleid .....	23
<b>5.</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b> .....	<b>33</b>
5.1.	Uitgangspunten & randvoorwaarden .....	33
5.2.	Stedenbouwkundig ontwerp .....	35
<b>6.</b>	<b>VERKEERSTRUCTUUR EN PARKEREN</b> .....	<b>41</b>
6.1.	Verkeersstructuur .....	41
6.2.	Parkeren .....	42
<b>7.</b>	<b>WATERHUISHOUDING</b> .....	<b>47</b>
7.1.	Algemeen .....	47
7.2.	Beschrijving van het plangebied .....	47
7.3.	Beleidskader en locatiekeuze .....	47
7.4.	Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp .....	48
7.5.	Ontwerp waterhuishouding .....	49
<b>8.</b>	<b>MILIEU</b> .....	<b>51</b>
8.1.	Wet milieubeheer .....	51
8.2.	Bodemkwaliteit .....	53
8.3.	Wet geluidhinder .....	53
8.4.	'Wet Luchtkwaliteit' .....	54
8.5.	Externe veiligheid .....	55

<b>9.</b>	<b>ARCHEOLOGISCHE WAARDEN .....</b>	<b>57</b>
9.1.	Algemeen .....	57
9.2.	Archeologisch onderzoek .....	57
<b>10.</b>	<b>NATUURWETGEVING.....</b>	<b>61</b>
10.1.	Vogel- en habitatrictlijn .....	61
10.2.	Ecologische hoofdstructuur .....	61
10.3.	Flora- en Faunawet.....	62
10.4.	Flora en fauna onderzoek.....	63
<b>11.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID .....</b>	<b>65</b>
11.1.	Voorgeschiedenis .....	65
11.2.	Inspraak en vooroverleg .....	65
11.3.	Zienswijzen eerste ontwerp bestemmingsplan 2009.....	66
11.4.	Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Geest 2011 .....	70
<b>12.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>72</b>
<b>13.</b>	<b>JURIDISCH PLAN.....</b>	<b>74</b>
13.1.	Algemeen.....	74
13.2.	Opbouw regels.....	74
13.3.	Bestemmingen en regelingen.....	75





Ligging plangebied



## 1. INLEIDING

### 1.1. Algemeen

De Geest is een binnenstedelijk verstill gebied in de kern Beek. Het gebied herbergt een aantal bijzondere cultuurhistorische waarden en heeft een karakteristieke uitstraling. Het gebied is echter in verval geraakt, om de bijzondere kwaliteiten te waarborgen zijn er verschillende aanleidingen om het gebied aan te pakken:

- Het plangebied is in de 'Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen' (15 juli 2004) aangeduid als een mogelijke locatie om het woningaanbod ruim wonen in het groen uit te breiden. Het gebied De Geest kan worden gerekend tot de groene woonmilieus. In deze groene woonmilieus wordt met name de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen beoogd (functieveranderinglocaties).
- 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.

Aan Pouderoyen Compagnons is gevraagd om voor De Geest een samenhangend stedenbouwkundig- en landschapsplan te ontwikkelen. Centraal staat hierbij het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en te versterken. Dit door behoud en versterking van o.a.; de beeldkwaliteit, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en door herstel en een duurzame (her)bestemming van waardevolle panden.

#### *Verplaatsing manege Ebbers*

Een groot gedeelte van het midden en zuidelijke deel van De Geest werd gebruikt door de manege Ebbers. Het bedrijf, dat ruim 30 jaar op deze plek gezeten heeft, was in de loop van de jaren gegroeid tot een omvangrijke en goedlopende manege. Door de toegenomen zorg voor het milieu en aangescherpte milieuwetgeving was het moment gekomen dat de bedrijfsactiviteiten en de milieueisen niet langer verenigbaar waren. Het bedrijf is medio 2010 verplaatst naar een minder kwetsbare plek. De vrijgekomen gronden zijn nodig voor de herontwikkeling van de Geest.

Een nieuwe locatie voor de manege is gevonden aan de Alde Weteringweg, aan de noordzijde van de Provinciale weg N325. Hier is

het bedrijf op een verantwoorde manier ingepast in de omgeving en is ook een duurzaam voortbestaan van het bedrijf mogelijk.

### **1.2. Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied is gelegen op de stuwwalhelling en wordt aan de noordzijde begrensd door de Rijksstraatweg. Aan de oostzijde grenzen een aantal woningen en de R.K. kerk met pastorie en tuin. Aan de zuidzijde vormt een hoogopgaande beplantingswal de begrenzing, waarachter het verpleeghuis Kalorama en het Doven- en blindeninstituut gelegen is. Tot slot bevindt zich ten westen van het plangebied het Kastanjedal met daarin de beek de Oorsprong.

### **1.3. Vigerende bestemmingen**

Voor het merendeel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Partiële herziening Uitbreidingsplan in onderdelen dorp Beek. (1963). De aan de zuidzijde gelegen beplantingsstrook is gelegen binnen het bestemmingsplan Kalorama (vastgesteld 2 oktober 1980, goedgekeurd 20 mei 1983).

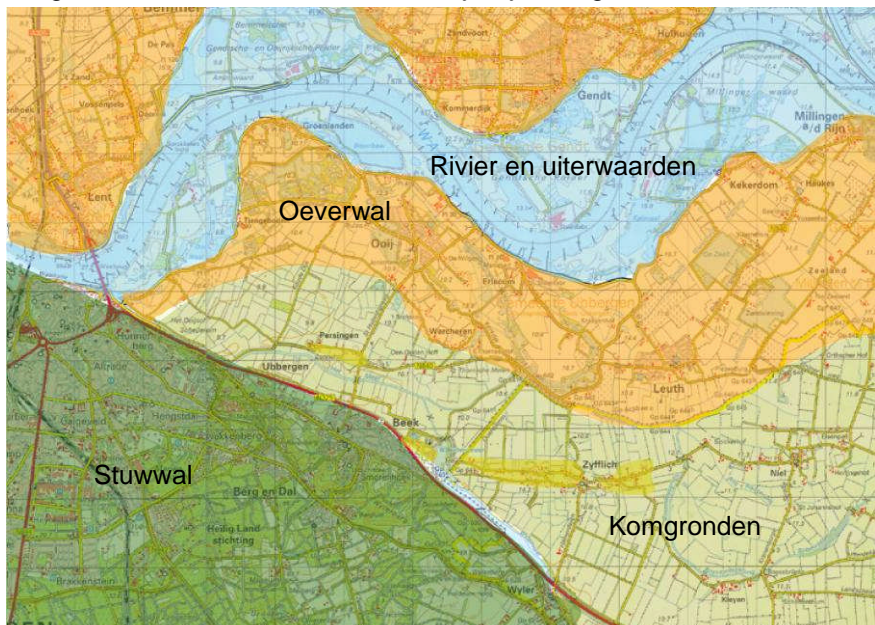
## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis kern Beek

#### *Bepalende geomorfologische gebiedskenmerken*

De stuwwal van Nijmegen-Kleef, aan de voet waarvan het dorp Beek is gelegen, ontstond bij de maximale uitbreiding van het landijs gedurende de voorlaatste ijstijd. Het landijs rukte op tot de lijn Haarlem-Nijmegen en drukte de onderliggende afzettingen opzij en naar voren in de vorm van stuwwallen. Het verschil in hoogte met het omringende gebied is een dominant kenmerk van het Nijmeegse stuwwallengebied: Het hoogste punt ligt ruim tachtig meter boven het aangrenzende rivierengebied. De steile helling was de oorzaak voor het bebost raken daarvan; het gebied was te steil om in cultuur gebracht te worden.

Door het smelten van het landijs kwam het water van de hoger gelegen vlakten naar beneden, hetgeen heeft geleid tot het ontstaan van diep ingesneden beken, waarvan tenslotte alleen de bekende holle wegen, droge dalen en een enkel kleiner beekje zijn overgebleven.

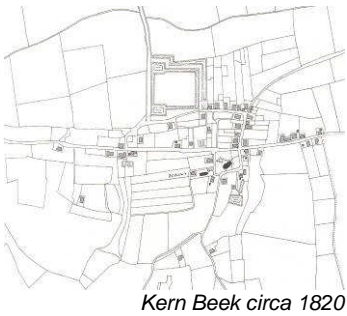


*Geomorfologie omgeving*

#### *Ontstaan en ontwikkeling kern Beek*

Het dorp Beek is van oorsprong agrarisch. Akkers waren gelegen langs de wegen en in de brede dalen van de heuvelrug (langs de Holleweg, in het Keteldal, op de Geest en tegen de westelijke flank van de Ravenberg) en weilanden vlakbij de kom ten noorden van het dorp. Naast deze toch vrij beperkte agrarische mogelijkheden werd een andere gelegenheid tot arbeidsdeling geschapen door de uit de morenewal vloeiende beken (waaraan het dorp trouwens zijn naam heeft te danken).





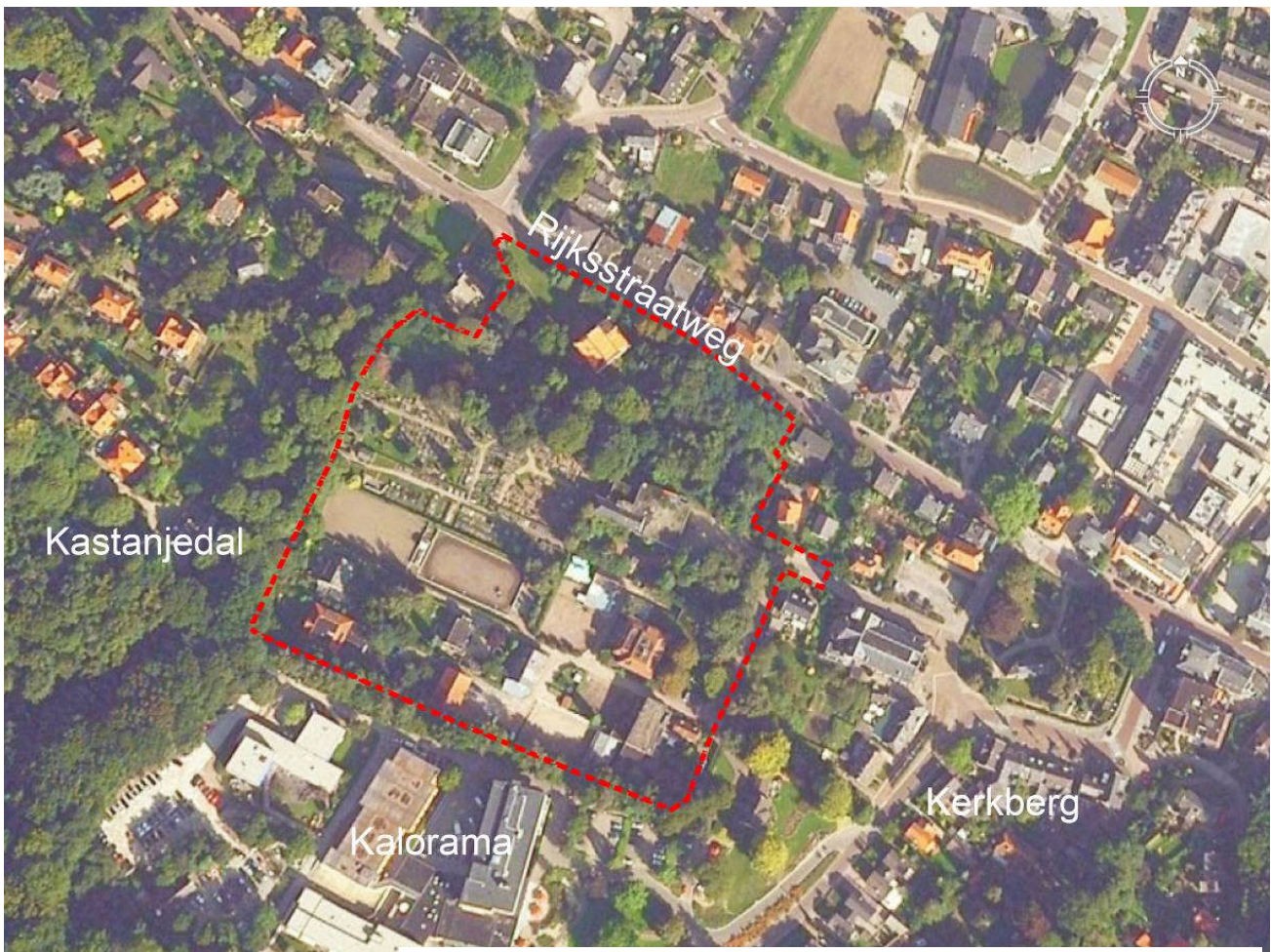
Kern Beek circa 1820

Het water kon goed worden aangewend voor de aandrijving van molens. Een andere mogelijkheid bood het water door zijn grote helderheid. Beek werd een uitgelezen vestigingsplaats voor wasserijen en blekerijen. Deze vooral in de 19<sup>e</sup> eeuw opbloeiende bedrijfstak steunde voor een belangrijk deel op de klandizie uit de stad Nijmegen.



Kern Beek 2004

In het tweede kwart van de 19<sup>e</sup> eeuw gaat de ontwikkeling van Beek een nieuwe fase in, volgend op de aanleg van de tramlijn, doordat veel burgers zich in het landelijke Beek gingen vestigen. Het dorp krijgt een langgerekte vorm, voortkomend uit de bouw van talrijke villa's langs de Rijksstraatweg voor de welgestelde nieuwkomers en beter gesitueerden dorpsnotabelen. Naast woonplaats werd Beek door zijn rijkdom aan natuurschoon en afwisselende landschap, een gezocht recreatiegebied. Deze ontwikkeling heeft zich vrijwel ononderbroken voortgezet in deze eeuw. In het dorp ontwikkelden zich een middenstand en hotelbedrijf, waarop een groot gedeelte van het schaars bewoonde poldergebied, Berg en Dal en Ubbergen zich concentreerden. De dorpsbebouwing kenmerkt zich nu nog door een zeer gevarieerd karakter.



Plangebied

## 2.2. Karakteristiek van de omgeving

### *Rijksstraatweg*

De Rijksstraatweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Kenmerkend voor deze weg is het groene karakter ervan en de vele villa's die eraan gelegen zijn. Naar het westen toe, richting Ubbergen, komt dit beeld aan beiden zijden van de weg voor. Ter hoogte van het plangebied is dit alleen aan de zuidzijde van de weg het geval en wordt de noordzijde van de straatwand gevormd door een dichte bebouwing van, met name, eengezinswoningen.

Aan de Rijksstraatweg grenst zowel openbaar groen in de vorm van bebossing, alsmede veel particulier groen. De achter deze groenafscherming gelegen bebouwing is vrijstaand en soms overhoeks ten opzichte van de Rijksstraatweg gesitueerd, wat onverwachte gezichten oplevert (bijv. Villa Westerbeek).

Het bebouwingsbeeld is voornamelijk 19<sup>e</sup> eeuws en heeft in het algemeen een voornaam karakter. Zij herinnert aan de in de 19<sup>de</sup> eeuw op gang gekomen suburbane ontwikkeling vanuit Nijmegen. Het merendeel van deze villa's zijn wit gepleisterd wat hen, tussen het groen door, opvallend doet uitkomen. De villa's zijn voor een deel voorzien van klassieke bouwelementen, andere zijn in chaletstijl uitgevoerd.

### *Kerkberg*

Aan de oostzijde van De Geest is de Kerkberg gelegen. De Kerkberg vormde vanouds een belangrijke dorpsruimte, met het fraai op het kerkhof gelegen middeleeuwse N.H. kerkje en de negentiende-eeuwse R.K. St. Bartholomeuskerk.

### *Kalorama*

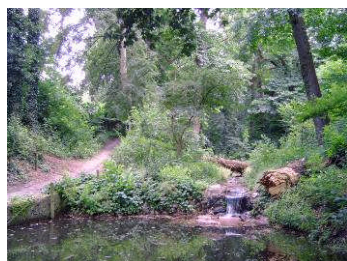
Ten zuiden van het plangebied is het verpleeghuis Kalorama en het Centrum voor Doofblinden gelegen. Het terrein heeft een geheel eigen karakter. Niet alleen door de bijzondere voorzieningen die hier gelegen zijn, maar ook door de afwijkende (grotere) schaal en maat van de gebouwen ten opzichte van de omgeving en hun situering, ruim in het parkachtige groen.

### *Kastanjedal*

De bossen op de stuwwalhelling herbergen grote natuurwaarden. Het Kastanjedal aan de westelijke zijde van het plangebied gelegen behoort tot de 'Heerlijkheid Beek', eigendom van het Geldersch Landschap. De beek de Oorsprong, gelegen in dit dal, voert een goede kwaliteit water en in het gebied zijn veel bijzondere planten en dieren aanwezig.



*Hoofdgebouw Kalorama*



*De Oorsprong*



INVENTARISATIE



Inventarisatie plangebied



Boominventarisatie

Zo treft men bij de bron van de beek het zeldzame essenbronbos aan, met onder andere reuzenpaardenstaart en paarbladig goudveil en in de bron komt een zeldzame platwormsoort (*Planaria alpina*) voor. De kamsalamander, alpenwatersalamander en hazelworm, bevolken de beek en de vijvers en poeltjes eromheen. (bron: [www.Natuurkaart.nl](http://www.Natuurkaart.nl)). De bossen rondom zijn het leefgebied van onder andere vogels, reptielen, kleine zoogdieren maar ook reeën en dassen.

### **2.3. Karakteristiek plangebied**

#### *Algemeen*

De Geest is een binnenstedelijk verstillend gebied in de kern Beek en heeft een karakteristieke uitstraling, waarin het vele groen en de bijzondere panden met cultuurhistorische waarde beeldbepalend zijn.

Het gebied wordt ontsloten door de Kerkberg en de Nieuwe Holleweg. Het voormalige Liefdegesticht is gelegen in de zichtlijn vanaf de Kerkberg. Een ander pand met een bijzondere ligging is Huis Westerbeek gelegen aan de Rijksstraatweg, waar het tevens fungeert als een soort 'landmark' binnen Beek.

Een gedeelte van het plangebied is in gebruik als begraafplaats. Een groot gedeelte van het midden en zuidelijke deel van De Geest werd gebruikt door de manege Ebbers. De gronden van de voormalige manege wachten op een nieuwe invulling. Voor de afscheiding van de verschillende percelen binnen De Geest worden zowel hagen als muren gebruikt. Het parkeren op openbaar terrein vindt verspreid plaats over meerdere kleine parkeerplaatsen en heeft een kleinschalig karakter.

#### *Reliëf*

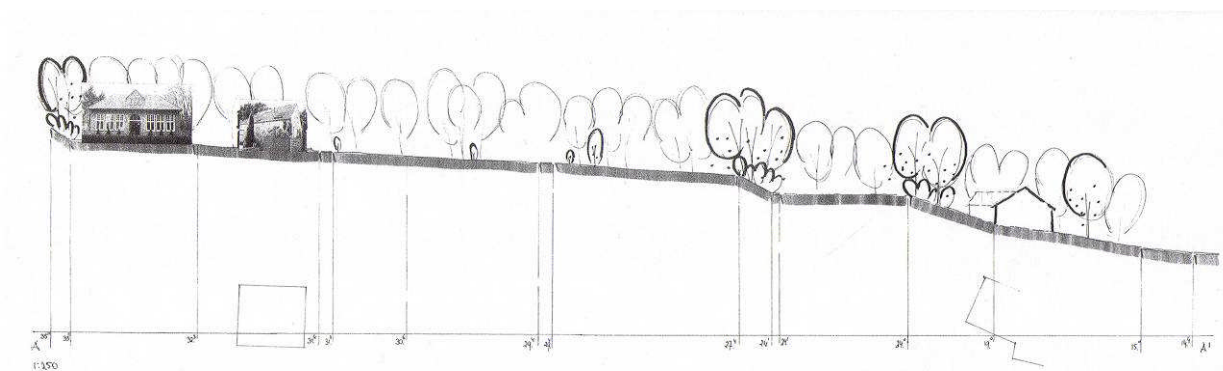
Het plangebied kent naast matig hellende delen, met name aan de noordzijde zeer sterk hellende delen. Globaal helt het gebied van het zuiden naar het noorden. De hoogteligging varieert van circa 35 m +NAP tot circa 14 m +NAP. Aan de voet van de wand is de Rijksstraatweg gelegen.

Daarnaast helt het plangebied tevens af naar westelijke zijde (Kastanjedal) en oostelijke zijde (Elzendal). In de helling zijn een aantal parallel gelegen plateaus te onderscheiden. De plateaus zijn lang en smal van vorm en strekken zich in oost-west richting uit. Daarnaast zijn onderaan de voet van de stuwwal, in het zeer sterk hellende deel, nog twee kleinere plateaus gelegen.

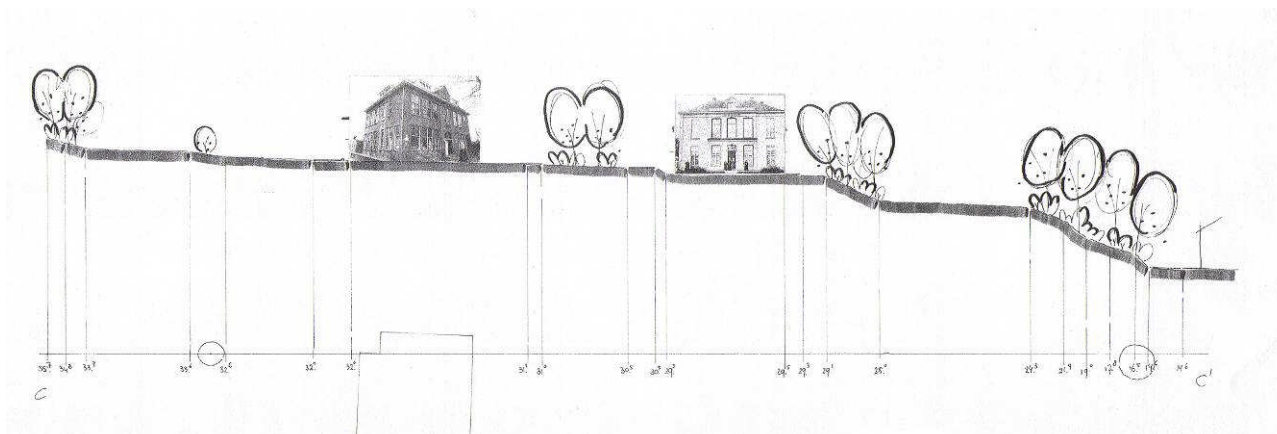


### Groen

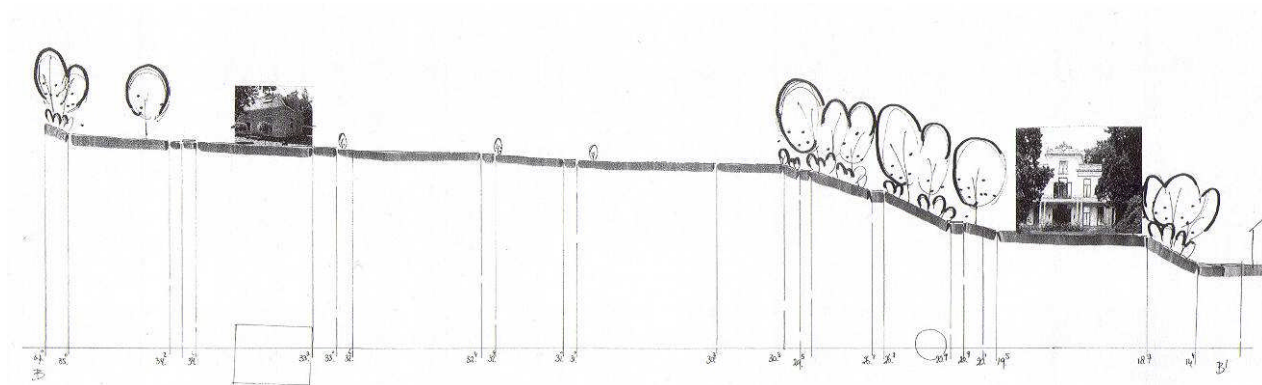
In het plangebied is veel opgaand groen aanwezig in de vorm van bosschages, houtwallen, hagen, boomgroepen en solitaire. Een groot deel hiervan is waardevol inzake vorm, conditie of de beeldbepalende plaats die het groen inneemt in de ruimte (zie kaart Boominventarisatie).



*Doorsnede ter hoogte van de voormalige St. Jozefschool.*



*Doorsnede ter hoogte van het voormalige Liefdesgesticht*



*Doorsnede ter hoogte van Huis Westerbeek*



Huis Westerbeek

Onderaan de voet is de stuwwal bebost. Het aaneengesloten, hoogopgaande groen benadrukt de lineaire structuur van de Rijksstraatweg en geeft haar ter plaatse een besloten karakter. De dichte beplanting vormt een groene wand die niet weergeeft dat er een woongebied achter gelegen is. Iets hoger op de helling zijn in het bos twee plateaus gelegen. Het ene plateau vormt een open plek in het bos, het andere plateau is begroeid met jong opschot.

### Monumenten

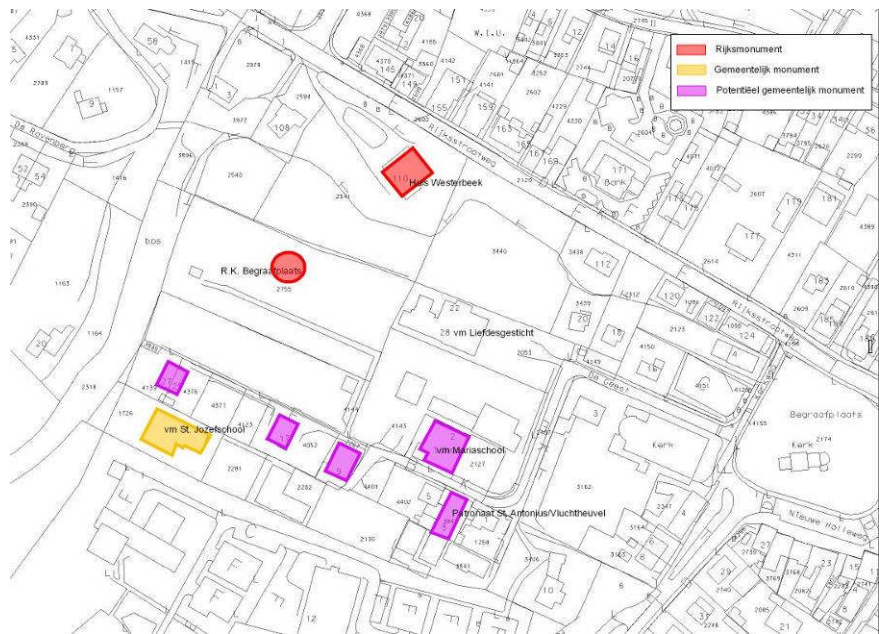
In het gebied komen een drietal Rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Daarnaast staat een groot aantal gebouwen op een inventarisatielijst om te worden geselecteerd en voorgedragen als gemeentelijk monument.



Voormalige St. Jozefschool



Oude kern begraafplaats



Monumenten in plangebied.



Begraafplaats

#### Rijksmonument:

- R.K. begraafplaats;
- Huis Westerbeek, Rijksstraatweg nr. 110.

#### Gemeentelijk monument:

- voormalige St. Jozefschool, de Geest nr. 29.

#### Potentieel gemeentelijk monument:

- voormalige Patroonaat St. Antonius/ de Vluchtheuvel, De Geest nr. 3;
- voormalige Mariaschool, De Geest nr. 2;
- een drietal, in oorsprong laat 19<sup>e</sup> eeuwse boerenwoningen, De Geest nr. 11,17 en 25-27.

Behalve bovenstaande panden was ook het voormalige Liefdegesticht (Kerkberg nr. 22-26-28) opgenomen op de inventarisatielijst van

potentieel gemeentelijk monument. Dit pand is reeds herbouwd. In eerste instantie werd van restauratie van het pand uitgegaan, maar tijdens de bouwvoorberedingen bleek de fundering in een dermate slechte staat te verkeren dat besloten is tot herbouw. Hierbij is de voorgevel in de oorspronkelijke staat teruggebracht.



*Voormalige manege Ebbers*



*Voormalige manege Ebbers*

### *Begraafplaats*

De begraafplaats vormt een grote groene open ruimte binnen De Geest. Er komt nagenoeg geen hoogopgaande beplanting op de begraafplaats zelf voor, enkele coniferen nagelaten. Wel worden de randen aan de west- en noordzijde op een mooie wijze door de bosrand, met daarin enkele forse bomen, omzoomd. Intern is de begraafplaats door beukenhagen in verschillende compartimenten verdeeld. De oude kern, die aangewezen is als Rijksmonument, wordt gevormd door een aantal grafkelders afgedekt met hardstenen zerken. Deze zijn gegroepeerd rondom een ijzeren kerkhofkruis.

### *Manege Ebbers*

De achtergebleven gronden en opstallen (paardenwei, onoverdekte rijbaan, stallen, e.d.) van de voormalige manege tonen de kenmerken van een geleidelijk gegroeid bedrijf en zijn verweven met de omgeving.





*De Vluchtheuvel*



*Voormalig Liefdegesticht*



*De Geest 11*



*De Geest 25-27*

### 3. CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Het plangebied was waarschijnlijk al in de neolithische, maar met zekerheid in de Romeinse tijd bewoond. Het vormde tot diep in de 19<sup>e</sup> eeuw een agrarisch gebied met enkele boerderijen en -aan de zijde van het Kastanjedal, met de beek de Oorsprong- wasserijen. Dergelijke panden zijn, hoewel zij gedurende de laatste 100 jaar wel eens zijn her- en verbouwd, in hun karakteristieke, langgerekte, witgepleisterde basisvorm van één bouwlaag met zadeldak, nog altijd aanwezig aan de zuidwestelijke zijde van De Geest (De Geest 11, 17 en 25-27).

Na de bouw van de huidige R.K. St. Bartholomeuskerk op de kop van De Geest in 1826 ging dit gedeelte van het plateau de Kerkberg heten. De beiden terreinen, Kerkberg en De Geest, waren eigendom van de katholieke kerk in Beek en werden na de bouw van de kerk benut voor realisatie van een conglomeraat van panden en gronden met een katholieke doelstelling. De meeste hiervan zijn nog aanwezig te weten:

- R.K. kerkhof, 1874
- de Vluchtheuvel (De Geest 3), 1910, patronaatsgebouw, daarna benut als cultureel centrum;
- Mariaschool (De Geest 2), 1922, was een lagere meisjesschool en huishoudschool, momenteel kamerverhuur;
- St. Jozefschool (de Geest 29), 1922, jongensschool nu woonhuis.

Niet meer aanwezig of herbouwd:

- Voormalig Liefdegesticht (Kerkberg 22-26-28), 1847 (huidig pand 1875), vond verzorging van ouden van dagen en zieken plaats. Het pand is herbouwd, waarbij de voorgevel in de oorspronkelijke staat is hersteld;
- De Quispel (De Geest), 1954, oude gymzaal, daarna benut als theaterzaal. Het gebouw is in de periode oktober/november 2009 gesloopt onder ecologische begeleiding van bureau Ekoza. (Ekoza, Ecologische begeleiding sloopt de Quispel te Beek-Ubbergen, 23 december 2009)

In de 19<sup>e</sup> en in de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw vormde de Kerkberg en De Geest dan ook het centrum van het openbare katholieke leven in Beek. Dergelijke katholieke ensembles zijn toen op vele plaatsen in Nederland gerealiseerd, maar ze zijn zelden zo compleet bewaard gebleven. Daarbij is de ligging van het Beekse ensemble –op een besloten plateau in een beboste, heuvelachtige setting- uniek te noemen.

Minstens zo opmerkelijk als het behoud van de oorspronkelijke bebouwing (zij het in enkele gevallen in zorgelijk verwaarloosde staat) en het ontbreken van nieuwbouw gedurende de laatste 50 jaar, is het behoud van de groenstructuur en de diverse open ruimten in het gebied. Belangrijke elementen hierin vormen o.a. het sfeervolle kerkhof met de

vele hagen en de oude kern (rijksmonument) met hardstenen zerken rondom een kruis. Daarnaast dragen de gronden van de vm. manege hieraan bij, evenals een beeldbepalende goed onderhouden meidoornhaag langs de landelijke weg die de panden De Geest 17,25 en 27 ontsluit. Tot slot kan de omvangrijke pastorietuin op de Kerkberg genoemd worden.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1. Provinciaal & regionaal beleid

#### *Structuurvisie Gelderland*

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro. In de Wro-agenda 2008-2009 geeft de provincie aan hoe zij toepassing geeft aan de verschillende Wro-instrumenten om haar beleid te realiseren.

De provincie beschrijft in de Structuurvisie 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 22 januari 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

#### *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

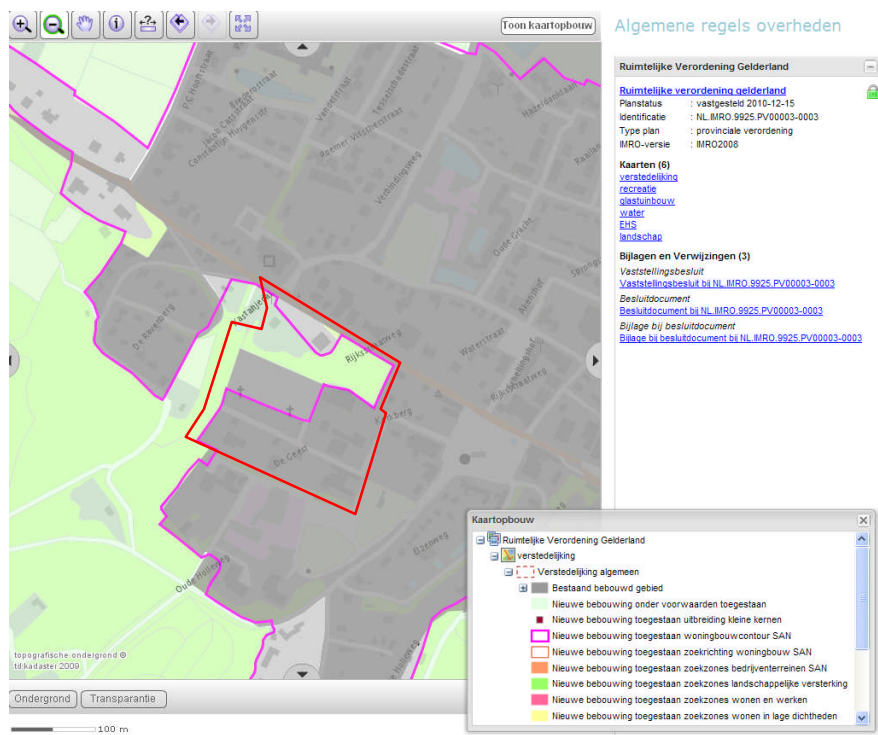
Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts 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 onderstaande uitsnede van de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de RVG is te zien dat het plangebied (rode omkadering) grotendeels behoort tot het 'bestaand bebouwd gebied' (grijze arcering) en is gelegen binnen de woningbouwcontour (roze lijn) van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen.



Het gebied rondom de begraafplaats en het noorden van het plangebied liggen echter buiten bestaand bebouwd gebied en buiten de woningbouwcontour van de Stadsregio. Om op de twee plateaus in het noorden van het plangebied toch woningbouw mogelijk te kunnen maken zullen Gedeputeerde Staten conform artikel 2.5 ontheffing moeten verlenen van het bepaalde in artikel 2.2.

Een aanvraag voor ontheffing is ingediend bij de Provincie. Verwacht mag worden dat de Provincie hier mee instemt, gezien het feit dat geen zienswijze is ingediend bij het ontwerp bestemmingsplan van 2009. In materiële zin is het ontwerp bestemmingsplan voor de betreffende locaties niet verzwaaard ten opzichte van het eerdere plan (zie ook paragraaf 11.3).

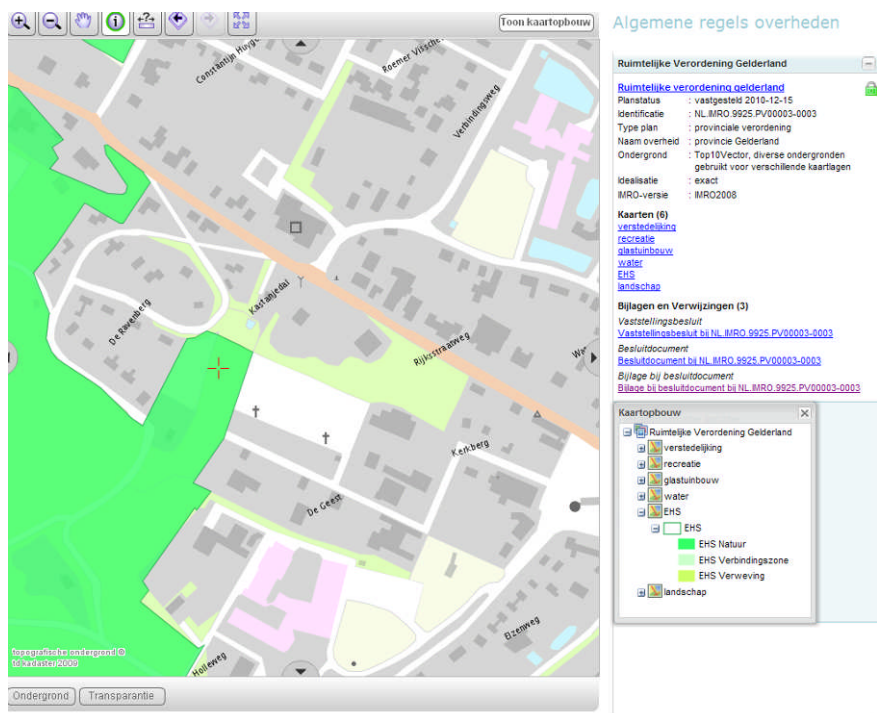


De ontheffing is d.d. 15 juli 2011 door de Provincie Gelderland verleend.

Tevens is in artikel 3 opgenomen dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen, zoals opgenomen in bijlage 9. Het betreft een geconstateerde behoefte van 34.000 netto toe te voegen woningen in de periode 2005 tot en met 2014 voor de Stadsregio.

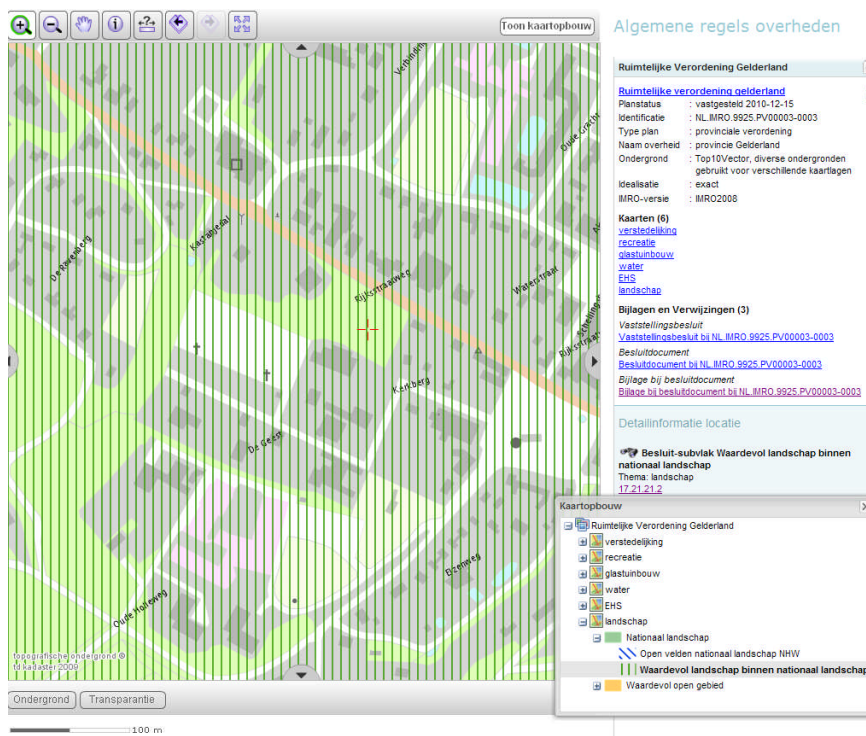
De circa 50 woningen die in het plangebied mogelijk gemaakt worden passen binnen het KWP.

Uit de RVG blijkt tevens dat het plangebied buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen is. Zie onderstaande uitsnede.



De EHS heeft geen externe werking en dus geen verdere invloed op het plangebied.

Tenslotte kan uit de RVG worden opgemaakt dat het plangebied gelegen is in het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/ bekken Groesbeek' binnen 'Nationaal Landschap Gelderse Poort'. Zie onderstaande uitsnede. In artikel 21.2 is opgenomen dat in deze gebieden slechts bestemmingen kunnen worden toegestaan voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen', behouden of versterken.



Ten aanzien van de omgeving van het plangebied kunnen als waardevolle kwaliteiten van het landschap genoemd worden:

- Reliëfrijke stuwwal met gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken;
- Lange zichtlijnen vanaf stuwwal naar het rivierdal van Rijn en Waal;
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing;
- De bebouwing in het reliëfrijke noordelijke deel (o.a. Beek) heeft het karakter van luxe wonen in een park- en bosrijke omgeving, deels landgoedachtig;
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open rivierenlandschap.

Bij de beken bij Beek-Ubbergen is de ruimtelijke (ecologische) verbondenheid tussen de wateren van het hoogste ecologische niveau onderling van essentieel belang is voor hun kwaliteit. Deze samenhang

dient gewaarborgd te blijven en niet doorsneden te worden door bepaalde versturende ruimtelijke ontwikkelingen. Van voorgenomen ontwikkeling mag geen invloed uitgaan op de aan westzijde van de locatie gelegen beek De Oorsprong. Dit is niet het geval.

Verder wordt verwezen naar de beschikking d.d. 15 juli 2011 van de provincie Gelderland inzake de verleende ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (de ontheffingsaanvraag en de verleende beschikking zijn in de bijlage opgenomen):

*“Ten overvloede en ter bepaling van ons standpunt in dezen ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure willen wij thans benadrukken dat wij hebben geconstateerd dat het plan niet in strijd is met deze bepalingen. Op grond van artikel 21.2 van de verordening kunnen in gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking ‘Kernkwaliteiten waardevolle landschappen’ behouden of versterken. Op de bij de verordening behorende kaart ‘landschap’ is het plangebied aangeduid als een dergelijk waardevol landschap binnen nationaal landschap.*

*(...)*

*Wij hebben geconstateerd dat met het bestemmingsplan in zijn totaliteit bovengenoemde kernkwaliteiten worden behouden, en dat hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in de verordening. Hierbij achten wij van belang dat de steile helling van de stuwwal en het scherpe contrast met de naastliggende open polder behouden blijven. Voorts is de kern Beek hier gelegen tussen de stuwwal en deze polder, zodat zichtlijnen reeds onderbroken worden en in ieder geval niet verder worden aangetast door het bestemmingsplan. Ten slotte achten wij de bebouwing passend binnen de derde kernkwaliteit (bebouwing in dorpen), nu de locatie van het plangebied binnen de kern Beek de enige locatie is om in het bestaande dorp een bouwplan van deze omvang en kwaliteit te realiseren.”*

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen kernkwaliteiten van het waardevol landschap aangetast.

#### *Regionaal Structuurplan Stadsregio Arnhem - Nijmegen 2005 - 2020*

De Stadsregio stimuleert de ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van de dorpen binnen haar regio. Door binnen deze dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van deze dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief. De ontwikkeling van de dorpen dient in dit kader aan te sluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en het landschap.

#### Concessieafspraken met de Stadsregio Arnhem Nijmegen:

Op 13 juli 2004 is met de stadsregio de concessie woningbouw 2004 – 2009 overeengekomen. Ten aanzien van de woningdifferentiatie geldt voor de locatie De Geest het volgende:

- minimaal 50% van het aantal te realiseren woningen moet in het betaalbare segment worden gebouwd (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop);
- 75 % van het aantal te realiseren woningen moet tevens geschikt zijn voor bewoning door ouderen;
- het aanbod van woon–zorg mogelijkheden vergroten.

De stadsregio heeft met het voormalige ministerie van VROM het Convenant Woningbouw 2005 – 2009 afgesloten. Op basis van dit convenant dient de regio in deze periode 24.591 woningen te bouwen.

De ontwikkeling van de locatie De Geest past binnen de regionale afspraken en is volgens de Stadsregio ook een gewenste ontwikkeling.

#### *Boswet*

De Boswet heeft tot doel om bossen te beschermen. In het kort zegt de Boswet: wat bos is, moet bos blijven. Bos dat wordt gekapt, moet worden herplant. Als dat niet kan op dezelfde plaats, dan elders (Richtlijn compensatie natuur en bos 1998). Alleen bij een groot maatschappelijk belang wijkt de Boswet.

Onder de Boswet vallen alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are of, als het een rijbeplanting betreft, uit meer dan 20 bomen bestaan. Alleen bos dat buiten de bebouwde kom ligt valt onder de Boswet. De gemeente kan een “bebouwde kom boswet” vaststellen die afwijkt van de bebouwde kom verkeerswet (de “gewone” bebouwde kom). In geval van twijfel kan de gemeente uitkomst geven. Een aantal boomsoorten valt niet onder de boswet. Dit zijn linde, paardenkastanje, Italiaanse populier en treurwilg. Ook éénrijige beplantingen van populier en wilg langs landbouwgronden vallen niet onder de Boswet, net als boomgaarden en kwekerijen van kerstbomen of van bosplantsoen.

Tijdens een veldbezoek in onderhavig plangebied, waarbij een medewerker uitvoering groene wetten van de provincie Gelderland aanwezig was (9 juli 2008), werd vastgesteld dat er op twee locaties sprake is van bosverlies. Het betrof hier met name spontane bosopslag op de voormalige tennisbaan van Huis Westerbeek, in leeftijd variërend tussen circa 10 en 15 jaar. Beide locaties maken deel uit van een

houtopstand die een grotere oppervlakte beslaat dan 10 are. De Geest ligt weliswaar binnen de bebouwde kom Boswet, maar valt qua oppervlakte wel onder de Boswet. Daarom is de Richtlijn Compensatie Natuur en Bos van toepassing.

Door afpassen is vastgesteld dat de oppervlakte die gerooid moet worden om de woningbouw mogelijk te maken 9 are bedraagt. Conform de Richtlijn dient er 120 % gecompenseerd te worden. Afgerond komt dit neer op 11 are te compenseren oppervlakte.

In verband met de woningbouw binnen De Geest zijn de manege-activiteiten van manege Ebbers verplaatst naar een agrarisch perceel nabij de sportterreinen van Beek ten noorden van de provinciale weg N 325. (Parallel aan bestemmingswijziging De Geest liep de bestemmingswijziging voor manege Ebbers. Deze is reeds afgerond en verplaatsing heeft plaatsgevonden).

Om de manege aan het zicht te onttrekken is er een 8,0 tot 10,0 m brede bosstrook aangelegd aan de west- en zuidzijde van het perceel. In overleg met de provincie Gelderland was overeengekomen dat indien deze bosstrook beschermd wordt middels de bestemming "Bos" dit kan dienen als compensatie van genoemde 11 are. De beplanting diende dan wel bosbouwkundig verantwoord te worden aangelegd, hetgeen onder andere wil zeggen dat de gekozen boomsoorten moeten passen bij de plaatselijke situatie qua grondsoort en landschap. Ook de plantafstand moest zodanig zijn dat er snel sluiting plaats vindt, bijvoorbeeld bij het gebruik van bosplantsoen 1,0 x 2,0 m of 1,5 x 1,5 m.

In het bestemmingsplan manege Aldeweteringweg zijn bovengenoemde voorwaarden opgenomen. De herplantplicht van de locaties op De Geest wordt hier gerealiseerd. Met het nemen van deze maatregelen voldoet voorgenomen ontwikkeling aan dit beleid.

## **4.2. Gemeentelijk beleid**

*Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen (2004)*

De Totaalvisie schetst de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskernen (waaronder Beek) in de gemeente Ubbergen voor de periode t/m 2014.

### **Profiel gemeente Ubbergen.**

De gemeente Ubbergen telt 9.369 inwoners per 1 januari 2009. Deze inwoners zijn gehuisvest in 4.035 woningen, 173 wooneenheden en 3 bijzondere woongebouwen met een capaciteit van tezamen 373 plaatsen. In de gemeente Ubbergen is de bevolking de afgelopen 10 jaar verder

vergrijsd en ontgroend. Het aandeel 55-plussers groeit gestaag. De komende (10) jaren zal deze vergrijzing zich verder doorzetten. Beek en Berg en Dal zijn de meest vergrijsde kernen van de gemeente. Dit heeft in hoofdzaak te maken met de aanwezigheid van voorzieningen voor ouderen (verzorgingstehuis, verpleeghuis en serviceflats) in deze kernen.

Met de vaststelling van de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen in 2004 en de nota 'Naar vitale kernen' in 2006 heeft de gemeenteraad besloten dat het noodzakelijk is dat Ubbergen zich ontwikkelt als woongemeente met een gemêleerde bevolkingsopbouw en dat het hiervoor noodzakelijk is dat met name betaalbare woningen worden gebouwd voor huishoudens met kinderen (gezinnen) in aantrekkelijke woonmilieus. De gemeente heeft daarom gekozen voor een groeistrategie met de keuze om vooral gezinnen aan de gemeente te binden, ten behoeve van draagvlak voor scholen, voorzieningen en verenigingen. De nieuwe bewoners zullen echter met name van buiten de gemeente komen, daarvoor is het nodig dat 'wervende' woonmilieus worden gerealiseerd (kindvriendelijk, scholen in de nabijheid, bereikbaarheid met auto, veiligheid, rust).

Hiervoor is het nodig dat circa 550 woningen worden gebouwd in de periode 2008 - 2015. Dit is vastgelegd in het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma dat door de gemeenteraad op 7 februari 2008 is vastgesteld. De locatie De Geest maakt onderdeel uit van dit programma. De nieuwbouw op De Geest draagt bij aan de lokale woon/zorgbehoefte door middel van het realiseren van voor deze doelgroep mede geschikte appartementen.

#### **Profiel kern Beek.**

De kern Beek is de grootste kern met circa 1.477 woningen, 97 wooneenheden, 2 bijzondere woongebouwen (Instituut Kalorama en verzorgingstehuis 't Höfke met tezamen circa 300 plaatsen. In totaal wonen in Beek per 1 januari 2009 circa 3.531 inwoners.

#### **Centrumdorp van de gemeente Ubbergen**

Beek is een levendige woonplaats met een sterk imago. Beek heeft als centrumdorp van de gemeente Ubbergen een belangrijke voorzieningenfunctie. Deze functie wil de gemeente vasthouden door een modern en samenhangend voorzieningenaanbod te ontwikkelen. Een bijzonder element bij deze voorzieningen is een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg. Voor de versterking van Beek als centrumdorp zijn er momenteel 3 ontwikkelingen:

- **Kulturhus**; een integrale ontwikkeling van (commerciële) dienstverlening en collectieve voorzieningen, waarbij dwarsverbanden worden gelegd tussen commerciële dienstverlening, sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting, onderwijs (Brede School) en kinderopvang.

Voor de ontwikkeling van het Kulturhus heeft de gemeente in het kader van de provinciale Kulturhusregeling subsidie ontvangen;

- uitbreiding van het centrum; de gemeente voert een ruimtelijk concentratiebeleid voor de vestiging van detailhandel (centrumgebied);
- modernisering van zorginfrastructuur bij 't Höfke en Kalorama. Op termijn ligt een verdere extramuralisering van de zorg van beide instellingen voor de hand.

Door deze ontwikkelingen ontstaat centraal in de kern een 'voorzieningendriehoek'. Binnen deze driehoek streeft de gemeente naar samenhangende ontwikkelingen op het terrein van wonen (woonzorg-, beschutte- en clusterwoningen), welzijn en zorg. Hoewel buiten de 'driehoek' gelegen vervult Kalorama samen met het Centrum voor Doofblinden een belangrijke functie in de zorginfrastructuur van Beek. Een verdere uitbouw van de woonservicedriehoek berust op de samenwerking tussen Verpleeghuis Kalorama, Centrum voor Doofblinden, 't Höfke, Oosterpoort (woningcorporatie) en de gemeente. Momenteel is de gemeente gestart met het opstellen van een nieuwe centrumvisie voor Beek in combinatie met een kerngerichte uitwerking van Beek inzake wonen, zorg en welzijn.

De woningbehoefte in Beek zal de komende jaren mede bepaald worden door mensen met een zorgbehoefte. Immers door de verwachte extramuralisering rond 't Höfke (na 2010) neemt de behoefte aan zorgwoningen toe. Deze vraag doet zich met name voor in het centrumdorp Beek.

#### Leefbaar dorp voor iedereen

Beek biedt ook aantrekkelijke woonmilieus voor huishoudens met kinderen. Dat is ook in de toekomst belangrijk, in verband met de gewenste gemêleerde bevolkingsopbouw. Wat betreft de sportfaciliteiten onderzoekt de gemeente mogelijkheden voor uitbreiding en vernieuwing hiervan. De groei van de werkgelegenheid in Beek blijft beperkt tot een lichte groei in de commerciële en niet-commerciële dienstverlening (detailhandel en kleinschalige horeca in het centrum en zorgaanbod rond Kalorama).

Voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen zet de gemeente samen met Oosterpoort in op:



1. een versterking van het centraal en levendig woonmilieu (met name in en rond het centrum van Beek), het wonen in groene wijken en het ruim in het groen wonen (o.a. op De Geest). Bij de groene woonmilieus gaat het met name om de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen en sloop/nieuwbouw van verouderde woningen (functieveranderings- en herstructureringslocaties);
2. transformatie van woonmilieus die (op termijn) niet meer voldoen aan de woonwensen. Het gaat dan om 'besloten woonmilieus'.
  - Bij besloten woonmilieus die grenzen aan het (nieuwe) centrumgebied richt de gemeente zich op verdichting van het woonmilieu door stapeling van (een beperkt aantal) woningen. Wonen in en aan het centrum in hogere dichtheden maakt het voorzieningencentrum voor meer mensen op korte afstand bereikbaar. Bovendien komt deze 'oprekking' van het centrumdorpse woonmilieu de levendigheid en de uitstraling van het centrum ten goede. De uitbreiding van het centraal en levendig woonmilieu vindt plaats binnen de 'voorzieningendriehoek';
  - Verder van het centrumgebied zet de gemeente in op verdunning en herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw. Hier biedt Beek meer ruimte aan de ontwikkeling van het ruimere, groene woonmilieu.

#### Naar een bouwprogramma voor Beek

Op korte termijn liggen de meest urgente tekorten bij goedkopere koopwoningen en middeldure eengezinswoningen. Met dit woningaanbod wil de gemeente huishoudens aan Beek binden en daarmee een evenwichtige bevolkingssamenstelling realiseren.

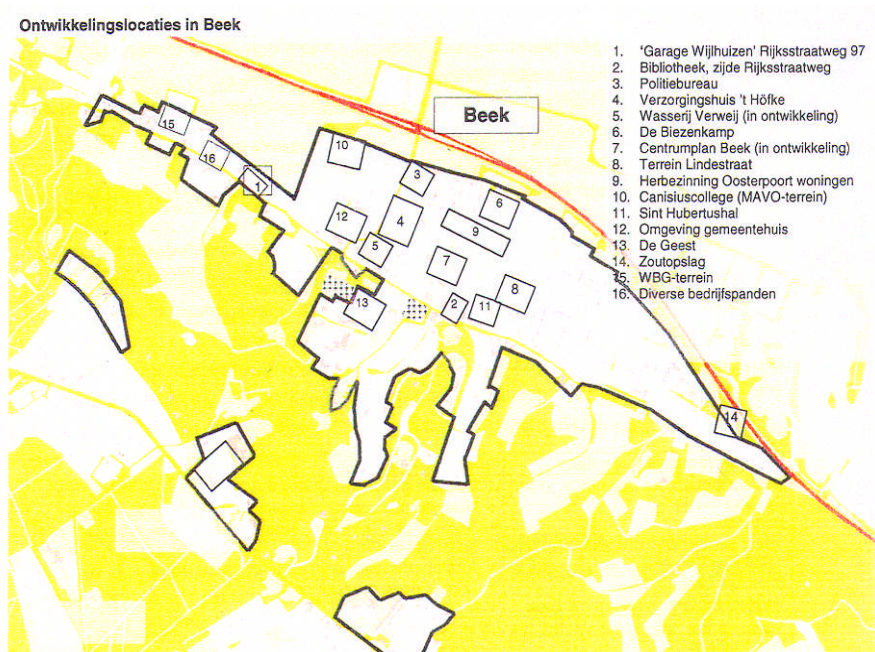
Daarnaast wil de gemeente met haar woningbouwprogramma inspelen op de vergrijzing in Beek. De vraag naar zorgwoningen zal onder invloed van de 'extramuralisering' verder toenemen. Daarom worden een groot aantal woningen zodanig gebouwd dat deze eveneens geschikt zijn voor woonzorgwoningen en beschutte woonvormen.

Appartementen in de koopsector zijn voorlopig niet aanvullend nodig. Recent is een aantal van deze appartementen ontwikkeld. Daarmee, zo leert ook de praktijk, is voorzien in de lokale vraag.

Het kwalitatief woningbouwprogramma 2008 voor de kern Beek over de periode 2008 tot 2015 richt zich op de ontwikkeling van circa 230 – 250 woningen en appartementen op de volgende locaties.

- Omgeving Gemeentehuis, capaciteit van 19 woningen en 16 appartementen ( eind 2009 volledig gerealiseerd);
- Mavo-terrein, capaciteit van 19 woningen en 20 appartementen (inmiddels gerealiseerd);

- Lindestraat, capaciteit van 33 woningen (eind 2009 volledig gerealiseerd);
- De Geest, capaciteit van circa 50 woningen en appartementen (in procedure);
- voormalige Bibliotheek, capaciteit van circa 5 woningen;
- Herstructurering Baron van Voorst tot Voorst en Col. Ekmanstr., gezamenlijk 30 woningen;
- 't Höfke, capaciteit pm;
- Hubertushal, capaciteit pm
- incidentele particuliere ontwikkeling, capaciteit van circa 14 woningen.



Kaartbeeld 'Ontwikkelingslocaties in Beek' uit de Totaalvisie, de bebouwingscontour 1996 is in zwart afgebeeld.

#### Woningbouwprofiel locatie De Geest

Binnen het plangebied zijn de volgende adressen aanwezig.

- Rijksstraatweg 110 (vrijstaande woning – Huis Westerbeek);
- De Geest 1 (aangebouwde woning, aan de Vluchtheuvel);
- De Geest 2 (complex van 16 onzelfstandige wooneenheden – voormalige Mariaschool);
- De Geest 3 (verenigingsgebouw de Vluchtheuvel);
- De Geest 11 (vrijstaande woning);
- De Geest 17 (vrijstaande woning);
- De Geest 25 (halfvrijstaande woning);
- De Geest 27 (halfvrijstaande woning);
- De Geest 29 (vrijstaande woning – voormalige Jozefschool);
- Kerkberg 22 (Liefdegesticht, bewoond);

Van deze adressen zijn 8 adressen als woning geregistreerd bij het CBS-Woningstatistiek en is het adres De Geest 2 bij het CBS-Woningstatistiek geregistreerd als een complex met 16 onzelfstandige wooneenheden (kamers).

Het plangebied heeft een totale capaciteit van 56 woningen/appartementen en één complex (voormalige Mariaschool) met 16 kamers, onzelfstandige wooneenheden:

- 7 woningen en het complex met 16 kamers blijven bestaan;
- 1 bestaand bouwrecht;
- 48 Woningen/appartementen worden toegevoegd.

Deze nieuwbouw bestaat uit:

- 13 vrijstaande woningen (duur);
- 7 appartementen (duur);
- 28 appartementen (sociaal).

Bij de beoordeling sociaal / duur wordt uitgegaan van onderstaande prijzen (prijsspeil 1 juli 2008), te weten:

sociale huur:	tot €.499,-- (zgn. aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens);
middeldure huur:	van €.499,-- tot €.631,-- (maximale kale huur, fiatteringsgrens)
sociale koop:	€.140.000,-- tot €.160.000,-- vrij op naam;
betalbare koop:	maximaal €.172.000,-- vrij op naam;
dure huur:	vanaf €.631,--
dure koop:	vanaf €.172.000,--.

De nieuwbouw wordt ontwikkeld door ontwikkelaars, onder regie van de gemeente Ubbergen. In een realisatieovereenkomst (9 mei 2008) is de prijs en kwaliteit van de te realiseren (nieuwbouw) woningen en het openbare gebied vastgelegd.

Van het bouwprogramma wordt 58 % gerealiseerd in het zogenaamde betaalbare segment. Het bouwprogramma past hiermee binnen de uitgangspunten van de concessie van de Stadsregio en het kwalitatief woonprogramma van de gemeente.

Het accent is gelegd op het bouwen van appartementen (in bestaande cultuurhistorische panden). De appartementen zijn toegankelijk c.q. geschikt voor bewoning door ouderen en worden bijvoorkeur gebouwd met een certificaat Woonkeur.

Alle nieuw te bouwen woningen en appartementen zullen zo mogelijk voldoen aan de eisen voor toegankelijkheid (conform het Handboek Toegankelijkheid), het convenant duurzaam bouwen (nationaal pakket),

eisen voor energiezuinig (verlaagde energie prestatie coëfficiënt) en waterbesparend bouwen en het Politiekeurmerk voor veilig wonen.

In de Totaalvisie is de gewenste ontwikkelingsrichting beschreven voor de locatie de Geest. Gesteld wordt dat dit gebied een geheel eigen entiteit vormt binnen de kern Beek. Het behoort niet tot het woonmilieu van de Rijksstraatweg en sluit niet aan bij de aangrenzende centrumdorpse woonmilieus. De groene uitloper van de stuwwalhelling, die ter plaatse van De Geest beleefbaar is vanaf de Rijksstraatweg, vormt een belangrijke ruimte in de ruimtelijke structuur van Beek.

De gemeente heeft in de Totaalvisie een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld voor het gebied:

- Het groene beeld van de uitloper van de stuwwal aan de Rijksstraatweg handhaven;
- De gemeente hecht aan de landschappelijke kwaliteit van De Geest. Dat betekent bouwen in lage dichtheden, woonmilieutypering; ruim in het groen;
- Handhaven van aanwezige karakteristieke bebouwing;
- Vrijhouden van bestaande zichtlijnen naar villa's;
- Alleen bouwen op de plateaus;
- Aan de zuidzijde van De Geest steunt de gemeente het initiatief van Oosterpoort en Kalorama voor de ontwikkeling van wonen met zorg. Voor het andere deel van De Geest ligt nieuwbouw in het luxere marktsegment voor de hand;
- Woningtype; vrijstaande woningen en/ of villa's, deels ook ontwikkeling van appartementen in villa's;
- Woningen met een duidelijk gezicht, in aansluiting bij de karakteristieke woonvormen (bestaande woningen en villa's);
- Panden voorzien van grote, groene gecultiveerde voorruimten;
- Onderzoek naar ontsluitingsmogelijkheden vanuit Kalorama;
- De manege zal moeten worden verplaatst;
- De begraafplaats heeft behoefte aan uitbreiding van opslagruimte en wenst een betere bereikbaarheid;
- Infiltratie van regenwater afkomstig van verhard oppervlak binnen het gebied realiseren.

De gemeente heeft voor de periode 2010 – 2020 inmiddels een nieuw woningbouwprogramma opgesteld, hierin is De Geest opnieuw opgenomen. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Daarbij is tevens rekening gehouden met de recente demografische ontwikkelingen en prognoses uit het WoOn 2009 en de regionale woonverkenning 2010. In de regionale verstedelijkingsvisie is voor de gemeente Ubbergen voor de periode 2010 – 2020 een netto plancapaciteit van ca. 570 woningen opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit beleid.

### *Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020*

De Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020, met de bijbehorende visiekaart, geeft aan hoe de gemeente Ubbergen de komende 10 jaar met haar grondgebied omgaat. De structuurvisie stelt ontwikkelingen voor die moeten leiden tot een aantrekkelijke en leefbare woongemeente en noemt de acties die daarvoor nodig zijn. De structuurvisie is op 6 oktober 2011 vastgesteld.

In de structuurvisie streeft de gemeente o.a. naar een gedifferentieerd Woningbouwprogramma in Beek, zodat er voor verschillende groepen op de woningmarkt keuzemogelijkheden zijn. Accenten in dit programma zijn:

- Toevoeging van middeldure huurwoningen en goedkopere en middeldure koopwoningen om de doorstroming op gang te brengen;
- Toevoeging van woonzorgwoningen en beschutte woonvormen om de vraag van ouderen (inclusief de extramuralisering) op te vangen.

De landschappelijke en ecologische waarde van de beboste stuwwalhelling, de beken en het open poldergebied beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van Beek tot de invulling van inbreiding-, herstructurering- en functieveranderinglocaties. De locatie De Geest is in de structuurvisie opgenomen als een woningbouwlocatie in de kern Beek. Over deze woningbouwlocatie is al eerder overeenstemming bereikt met de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland in het kader van de Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen van 2004.

De gemeente draagt er zorg voor dat bij de invulling van locaties in Beek, zoals De Geest, de Waterstraat, het centrum van Beek, en de Baron van Voorst tot Voorstraat/Colonel Ekmanstraat, een duidelijke relatie wordt gelegd met lokale kwaliteiten als water, reliëf en karakteristieke bebouwing (villa's).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit beleid.

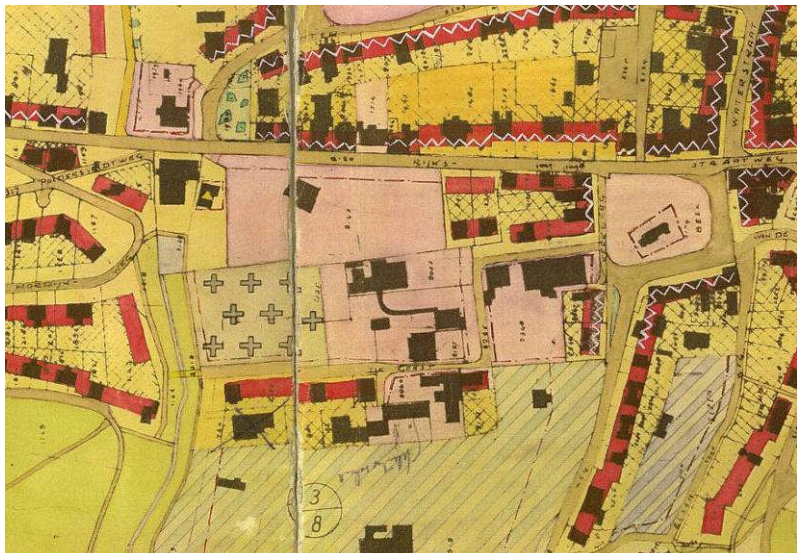
*Regionaal landschapontwikkelingsplan: Omarm die veelkleurigheid*

Het LOP voorziet niet in specifiek beleid met betrekking tot het plangebied, wel wordt in het algemeen aangegeven dat op de Nijmeegse stuwwalellingen de natuur- en belevingswaarden kunnen worden versterkt door een meer natuurvolgend bosbeheer. Ecologisch moet het gebied behouden worden door versnippering te voorkomen.

In voorgenomen ontwikkeling is voor de gronden met de bestemming bos door de gemeente een meer natuurvolgend bosbeheerplan opgesteld. (Bosbeheerplan de Geest, januari 2011)

*Vigerend bestemmingsplan*

Voor het merendeel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Partiele herziening Uitbreidingsplan in onderdelen dorp Beek (1963). Het merendeel van de gronden heeft de bestemming Bijzondere doeleinden B. Hier 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. Ten westen hiervan liggen gronden bestemd voor eengezinswoningen. De daarachter gelegen gronden zijn bestemd voor begraafplaats (weg, berm, water, beplanting). De aan de zuidzijde gelegen gronden zijn bestemd voor eengezinswoningen.



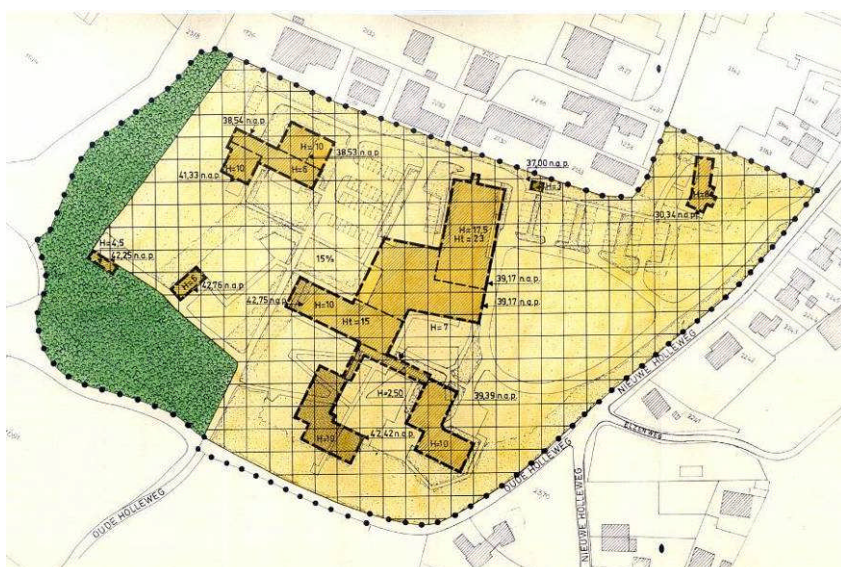
*Vigerende bestemmingen plangebied*

Ten aanzien van de beplantingsstrook aan de zuidzijde van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kalorama (1980). Voor de



beplantingsstrook geldt de bestemming bijzondere doeleinden. Dit is een dubbelbestemming. Op deze gronden mogen uitsluitend de volgende functies worden opgericht: een verpleegtehuis met een medisch behandelcentrum inclusief beddenhuizen, verblijfsgebouwen voor verplegenden, een kapel en de verder bij een dergelijk centrum behorende annexen waaronder één dienstwoning, alsmede ontsluitingswegen en parkeerterreinen.

De gronden zijn mede bestemd voor behoud en herstel van de aldaar voorkomende natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. Met het oog op het conserveren van die waarden is bij iedere bestemming een aanlegvergunning geëist voor werkzaamheden die afbreuk zouden kunnen doen aan het aspect van de bestemming.



Bestemmingsplan Kalorama 1980

NB: de gemeente heeft het voornemen voor het Kaloramaterrein en de kern Beek nieuwe bestemmingsplannen op te stellen.

Ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling is een bestemmingsplan wijziging van het vigerend bestemmingsplan Partiële herziening Uitbreidingsplan in onderdelen dorp Beek (1963) noodzakelijk.



## 5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### 5.1. Uitgangspunten & randvoorwaarden

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is het ontwerpprincipe; 'De Geest, een eigen wereld binnen Beek' gehanteerd.

Hierbij zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten aangehouden:

- De waardevolle landschappelijke kwaliteit van het gebied de Geest behouden en zo mogelijk versterken (o.a. reliëf, hagen, bomen);
- Alleen in lage dichtheden bebouwen waarbij de woonmilieutyping 'ruim in het groen' aangehouden wordt;
- Inspelen op de karakteristieke hoogteverschillen in het terrein;
- Het groene beeld van de beboste stuwwalhelling respecteren door alleen op de twee aanwezige plateaus in het terrein bouwen;
- Respecteren van de cultuurhistorische waarden; dit betekent onder andere het handhaven van de karakteristieke bebouwing, zoals Huis Westerbeek, het voormalig Liefdegesticht en de Vluchtheuvel;
- Ten aanzien van de beeldkwaliteit; woningen met een duidelijk gezicht ontwikkelen, in aansluiting bij de karakteristieke woonvormen (bestaande villa's en woningen);
- Behoud van de R.K. begraafplaats, waarbij tevens een betere bereikbaarheid en uitbreiding van ruimte voor opslag gewenst is;
- Vrijhouden bestaande zichtlijnen naar villa's en het zicht vanaf de stuwwal richting de Ooijpolder;
- Aandacht voor natuurwaarden op het terrein;
- Afkoppelen van het hemelwater en in de bodem infiltreren;
- Parkeren op een kleinschalige manier oplossen, verspreid over het terrein; waarbij de berekening van de parkeercapaciteit gebaseerd is op de publicatie 182 van het CROW, 3<sup>e</sup> gewijzigde druk, september 2008.



Ruimtelijke structuur De Geest

### *Bouwprogramma:*

Door de gemeente Ubbergen is voor het plangebied het volgende woningbouwprogramma geformuleerd, waarbij het percentage van de dure sector als maximum geëist;

- 50 % sociale sector;
- 50 % dure sector.

### Programma:

- 13 Vrijstaande woningen (duur);
- 7 Appartementen (duur);
- 28 Appartementen (sociaal).

In totaal worden er 20 woningen in het dure segment en 28 woningen in het sociale segment gerealiseerd. Hiermee ontstaat een verhouding van 42 % dure en 58% sociale wooneenheden. Het woningbouwprogramma past hiermee binnen de uitgangspunten van de gemeente.

## **5.2. Stedenbouwkundig ontwerp**

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is als belangrijkste ruimtelijk uitgangspunt gehanteerd dat de huidige sfeer van het plangebied behouden dient te blijven. 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 van karakteristieke panden (zoals o.a. Huis Westerbeek en de Vluchtheuvel), herbouw van het voormalige Liefdegesticht) en het respecteren van het opgaande groen en de begraafplaats.

### *Ruimtelijke structuur*

De ruimtelijke indeling van de Geest wordt gekenmerkt door smalle, langgerekte, oost-west gerichte plateaus, evenwijdig met de helling van de stuwwal mee. De hoger gelegen zuidelijke plateaus vormen tezamen een relatief open ruimte in de dicht begroeide stuwwal. Hier bevindt zich momenteel de meeste bebouwing. In aansluiting hierop wordt op het hoogst gelegen plateau de bebouwing verder verdicht. Deze bebouwing vormt samen met de daar gelegen beplanting de zuidelijke begrenzing van het gebied De Geest.

Op de lager gelegen plateaus wordt de bebouwing ingepast in het bestaande ritme van de al aanwezige panden. De eengezinswoningen met ruime tuinen zijn gelegen aan een woonpad. De Vluchtheuvel, Mariaschool en een nieuw appartementengebouw zijn gegroepeerd rondom een grote groene ruimte waarin twee oude lindes het beeld bepalen.



Stedenbouwkundig plan De Geest



De Vluchtheuvel wordt deels gerestaureerd (voorzijde) en deels vernieuwd (achterzijde). Het gebouw wordt intern opgedeeld in een 12-tal appartementen.

In het voormalige Liefdegesticht was een sauna gehuisvest. Vanwege de slechte staat waarin het pand verkeerde is het recent afgebroken. Het pand is reeds herbouwd, waarbij de voorgevel in de oorspronkelijke staat is hersteld. In het 'vernieuwde' Liefdegesticht zijn 15 appartementen ondergebracht. Het centraal gelegen pand krijgt een representatieve voorruimte en vormt het herkenningspunt bij het binnengaan van De Geest. Dit is de entree van het gebied. De weg voert vanaf hier de berg op naar de hoger gelegen woonplateaus.

Onderaan de voet is de stuwwal bebost en is de bebouwingsgraad laag. Het hier gelegen Huis Westerbeek is een belangrijke 'landmark' in het dorp Beek en behoudt dan ook in de nieuwe ontwikkeling zijn eigen sfeer en ruimte. Het Huis Westerbeek wordt gerestaureerd en krijgt een woon - annex kantoorfunctie.

Daarnaast zijn er, ten zuidwesten en ten oosten van Huis Westerbeek, in het bos twee kleine plateaus gelegen. Beide plateaus hebben een private ligging. Hier kunnen, met behoud van de groene uitstraling van de beboste stuwwal, drie vrijstaande woningen (één op het westelijke en twee op het oostelijke plateau) gebouwd worden waarbij de vorm en uitstraling ervan ondergeschikt blijft aan Huis Westerbeek en het Liefdegesticht. De ontsluiting van de drie woningen verloopt, indirect, via de oprit van het Liefdegesticht.

#### *Wegenstructuur*

De ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling vindt plaats vanaf de Kerkberg/De Geest aan de oostzijde van het plangebied. De Kerkberg gaat ter hoogte van het voormalig Liefdegesticht over in De Geest en voert het gebied binnen, tegen de berg op, alwaar hij zich vertakt in een tweetal parallelle woonpaden.

Tussen De Geest en Kalorama kan ter hoogte van de Vluchtheuvel desgewenst een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd worden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om vanuit het plangebied een ommetje te maken via het wandelpad in het Kastanjedal.

Parkeren geschiedt zowel op eigen terrein als verspreid over het terrein in kleine parkeerhoven.

#### *Groen*

Het bos aan de noord- en de westzijde en de houtwallen aan de zuid- en de oostzijde vormen samen de omlijsting van De Geest.



Deze groene lijst vormt het ruimtelijk kader waarbinnen het woongebied De Geest gelegen is. Om dit kader duidelijk herkenbaar te laten zijn dienen de bosschages en houtwallen voldoende groot van maat te zijn en een gelaagde opbouw te hebben. Dit is tevens van belang om de bosschages en houtwallen ook voor de flora en fauna interessant te laten zijn.

Een groot deel van de groene lijst is al aanwezig. In het algemeen wordt het bestaande groen zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig aangevuld. Wel is op de plateaus in het bos enige kap ten behoeve van de nieuwbouw noodzakelijk. Dit betreft voornamelijk jong opgeschoten beplanting. Aangezien de kwaliteit en levensvatbaarheid van een groot aantal bomen in de bosschages te wensen overlaat, wordt daarnaast het opschonen van het bos en het eventueel beperkt aanplanten van passende soorten zoals esdoorn, haagbeuk en tamme kastanje aanbevolen. Dit is opgenomen in een groen- en beheerplan (Bosbeheerplan de Geest, gemeente Ubbergen, januari 2011). De groene lijst is gedeeltelijk gelegen in de openbare ruimte en gedeeltelijk op particulier terrein (ter plaatse van de zone langs de Rijksstraatweg).

Binnen dit kader is de 'eigen wereld' van de Geest aanwezig. In het gebied is een informele groenstructuur aanwezig. Het beeld wordt hier hoofdzakelijk bepaald door het groen in de tuinen, daarnaast trekken enkele laanbomen, solitair en boomgroepen de aandacht. De waardevolle hagen langs de voormalige rijbaan De Geest zijn behouden en begrenzen nu de tuinen van woningen. Daarnaast worden een aantal nieuwe hagen als erfbegrenzing aangelegd. In de koopovereenkomsten van de vrijstaande woningen worden bepalingen opgenomen over de instandhouding en het onderhoud van deze hagen.

#### *Water*

Opvang en infiltratie van hemelwater vinden binnen het plangebied plaats. Gezien de vele hoogteverschillen dienen er verspreid over het terrein meerdere kleine bergingspunten gerealiseerd te worden. Het hemelwater wordt naar de retentiepunten geleid. Aan het einde van het woonpad nabij het Kastanjedal is bijvoorbeeld een dergelijk retentiegebied gelegen. Daarnaast wordt om het aantal bergingspunten in de openbare ruimte te minimaliseren, in beginsel ervan uitgegaan dat het hemelwater dat op particulier terrein valt ook op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd wordt.

#### *Begraafplaats*

Het bestaande deel van de R.K. begraafplaats met Rijksmonument blijft in zijn huidige staat behouden. De uitbreiding van de begraafplaats vindt ten zuiden van het Liefdegesticht plaats. Met de uitbreiding wordt de begraafplaats ruimtelijk verweven in de stedenbouwkundige structuur van het gebied en zorgt op deze manier mede voor het behoud van open

groene ruimten in De Geest. Vanaf de Kerkberg/De Geest wordt een nieuwe toegang gecreëerd waardoor een directere route ontstaat tussen de kerk en de begraafplaats.

#### *Wonen*

Het plan voorziet in de volgende woningtypen; vrijstaande woningen en appartementen.

#### *Beeldkwaliteit*

De beoogde beeldkwaliteit ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte wordt in het separate Beeldkwaliteitplan De Geest (februari 2011) beschreven. Dit beeldkwaliteitplan dient, na vaststelling, als aanvulling op de welstandsnota.



Ontsluingsstructuur De Geest

## 6. VERKEERSTRUCTUUR EN PARKEREN

Duurzaam Veilig of eigenlijk Duurzaam Veilig Verkeer is een initiatief van de verschillende Nederlandse overheden om de verkeersveiligheid van het wegverkeer te vergroten. Onderdeel hiervan is het categoriseren van wegen, stroomwegen (nationale en regionale hoofdwegen, t.b.v. doorstroming van gemotoriseerd verkeer), gebiedsontsluitingswegen (verbindt plaatsen en/of gebieden met elkaar) en erftoegangswegen (ontsluiten van 'erven'). De maximumsnelheid op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom bedraagt (over het algemeen) 30 km/uur.

De gemeente Ubbergen werkt hier aan mee. Recentelijk is ook de Rijksstraatweg heringericht en is een 30 km/uur weg geworden.

In Duurzaam Veilig wordt geopteerd op een zo sober mogelijke inrichting. In aansluiting hierop kunnen in De Geest verkeerskundige voorzieningen dan ook sober ingericht worden. Het gebied De Geest wordt volledig onderdeel van een erftoengangsgebied waarvan de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt.

### 6.1. Verkeersstructuur

De ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling vindt plaats vanaf de Kerkberg/De Geest aan de oostzijde van het plangebied. De Kerkberg gaat ter hoogte van het voormalig Liefdegesticht over in De Geest en voert het gebied binnen, tegen de berg op, alwaar hij zich vertakt in een tweetal parallelle woonpaden. Huis Westerbeek wordt via de Rijksstraatweg ontsloten.

De straat De Geest vertakt zich ter plaatse van de Vluchtheuvel in een tweetal parallelle woonpaden. De woonpaden betreffen kleinschalige doodlopende straten en worden ingericht als verblijfsgebied. De straten krijgen een informeel, dorps profiel zonder apart voetpad. Het niveauverschil tussen de rijbaan, parkeren en groenstrook dient klein gehouden te worden.

De drie woningen op de twee plateaus in de bossage aan de noordzijde van het plangebied worden, indirect, via de oprit van het Liefdegesticht ontsloten. Het betreft geen openbare weg, maar een eigen weg.

Vanuit het plangebied bestaat de mogelijkheid om een ommetje te maken via het wandelpad in het Kastanjedal. Dit wandelpad verbindt het woongebied aan de westzijde met de Rijksstraatweg. Daarnaast kan er desgewenst een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd worden tussen De Geest en Kalorama.

## 6.2. Parkeren

Bij de beoordeling van het aantal parkeermogelijkheden hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de planontwikkeling. Een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen mag buiten beschouwing worden gelaten.

Voor de deelgebieden Liefdesgesticht, Mariacollege en Vluchtheuvel is reeds op 16 december 2008 een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO verleend. Het aspect parkeren is in dat kader reeds beoordeeld. Het ontwerpbestemmingsplan past de verleende vrijstelling van 16 december 2008 in. Ook de bestaande parkeersituatie van de begraafplaats kan formeel buiten beschouwing worden gelaten.

Uit oogpunt van een zorgvuldige planontwikkeling worden in de parkeerbalans de bestaande woningen en functies wél meegenomen in de parkeerbalans.

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied noodzakelijk zijn wordt algemeen de CROW-publicatie 182, 3<sup>e</sup> gewijzigde druk, d.d. september 2008, Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, gehanteerd. Het gemeentelijk parkeerbeleid sluit hierop aan. De gemeente Ubbergen is conform de stedelijkheidsgraad van Nederlandse gemeenten een niet stedelijke gemeente. De locatie is gelegen in de rest van de bebouwde kom. De parkeerbalans is opgesteld met een bandbreedte, indien het aantal parkeerplaatsen onder de minimale bandbreedte uitkomt kan verwacht worden dat er in zo'n gebied een tekort aan parkeerplaatsen zal zijn. In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages van de opgenomen functies. Zo is het aanwezigheidspercentage voor woningen 's avonds 100%, in de middag 60% en 's ochtends 50%. Begraafplaatsen daarentegen hebben alleen overdag begrafenissen (overdag 100%). Daarnaast wordt ook aangegeven hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein mee worden gerekend.

Binnen het gebied de Geest wordt een parkeerverbod ingesteld. Hierdoor is het verboden in het gehele gebied op de weg of op andere plekken dan de parkeervakken te parkeren. Parkeren wordt alleen toegestaan in parkeervakken.

### Programma

Het programma bestaat uit de mogelijkheid van 48 nieuwe woningen, waaronder 35 appartementen die reeds een bestaande bouwtitel hebben (Het Liefdesgesticht, De Vluchtheuvel en het Mariacollege). In het gebied zijn reeds 7 bestaande woningen en een locatie met bouwrecht van 1 woning, zodat het totaal op 56 woningen uit zal komen. Er is een pand aanwezig waar kamers worden verhuurd, in het pand bevinden zich 16 kamers. Verder is er ook een begraafplaats aanwezig. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de parkeernorm van de genoemde functies.



**Tabel: parkeernorm**

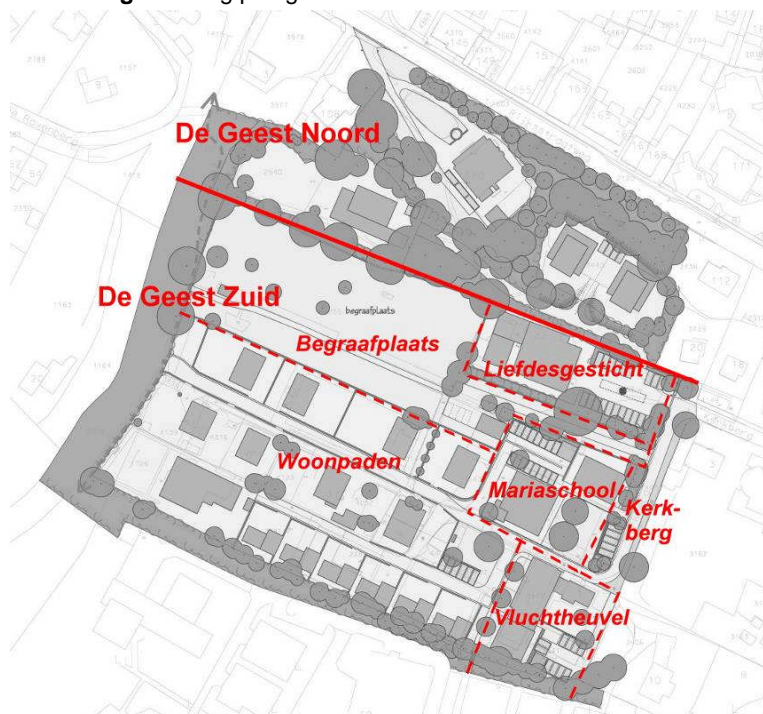
Functie <sup>1</sup>	parkeernorm		per	Aandeel bezoekers
	Minimaal	Maximaal		
Woning duur	2,0 pp	2,2 pp	woning	0,3 pp
Woning middenduur	1,8 pp	1,9 pp	woning	0,3 pp
Patiowoningen	1,8 pp	1,9 pp	woning	0,3 pp
Appartementen middenduur	1,8 pp	1,9 pp	woning	0,3 pp
Appartementen goedkoop	1,4 pp	1,7 pp	woning	0,3 pp
Kamerverhuur	0,2 pp	0,6 pp	Kamer	0,2 pp
Begraafplaats	15 pp	30 pp	begravenis	Nvt.

### Plangebied

Het bestemmingsplan is in te delen in twee hoofdgebieden, de Geest Noord en de Geest Zuid. In de afbeelding 'Indeling plangebied' is dit weergegeven. Het gebied de Geest Zuid kent verder een opsplitsing in een aantal deelgebieden.

De deelgebieden zijn: Liefdegesticht;  
- Mariaschool;  
- Vluchtheuvel;  
- Kerkberg;  
- Woonpaden en  
- Begraafplaats.

**Afbeelding: Indeling plangebied**



<sup>1</sup> de indeling van de woningen in de klassen duur, middelduur en goedkoop is niet vastgelegd op een bepaalde kostprijs. In het algemeen worden vrijstaande woningen getypeerd als duur, twee-onder-één-kap woningen als middelduur en tussenwoningen als goedkoop.

In de afbeelding 'parkeerplaatsen in openbaar gebied' is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen (en waar) in openbaar gebied worden of zijn gerealiseerd. Daarnaast is ook aangegeven hoeveel parkeerplaatsen op niet openbaar gebied worden of zijn gerealiseerd.

**Afbeelding:** parkeerplaatsen in openbaar gebied



In het hoofdgebied De Geest Noord zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. (Zie de bijlage voor de bijbehorende berekening)

In onderstaande tabel parkeerbalans 'hoofdgebied De Geest Zuid (dagperiode)' is de parkeerbalans van alle deelgebieden (inclusief de parkeervakken aan de Kerkberg) opgenomen voor de dagperiode. (Zie de bijlage voor de bijbehorende berekeningen per deelgebied).

**Tabel:** parkeerbalans hoofdgebied De Geest Zuid (dagperiode)

<i>deelgebied</i>	<i>Overschot</i>	
	<i>Minimaal</i>	<i>Maximaal</i>
Woonpaden	3,1	3,1
Vluchtheuvel	-0,3	-2,4
Mariaschool	6,4	1,0
Liefdesgesticht	0,0	0,0
Begraafplaats	-11,0	-26,0
Kerkberg	12,0	12,0
<b>Totaal</b>	10,2	-12,3

In de dagperiode is er alleen bij zeer drukke begrafenissen een tekort aan parkeerplaatsen. Deze kunnen vooral rond de kerk parkeren.

In de tabel parkeerbalans 'hoofdgebied De Geest Zuid (avondperiode)' is de parkeerbalans van alle deelgebieden (inclusief de parkeervakken aan de Kerkberg) opgenomen voor de avondperiode. (Zie de bijlage voor de bijbehorende berekeningen per deelgebied).

**Tabel:** parkeerbalans hoofdgebied De Geest Zuid (avondperiode)

<i>deelgebied</i>	<i>Overschot</i>	
	<i>Minimaal</i>	<i>Maximaal</i>
Woonpaden	1,2	1,2
Vluchtheuvel	-7,1	-10,7
Mariaschool	0,6	-8,2
Liefdesgesticht	-3,8	-6,9
Begraafplaats	0	0
Kerkberg	12,0	12,0
<b>Totaal</b>	2,9	-12,6

In de avondperiode zijn er voldoende parkeerplaatsen, soms kan er een tekort ontstaan.

Resumerend zijn er zowel in de dag- als in de avondperiode voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig.

Bovendien worden verdere maatregelen getroffen ter voorkoming van mogelijke overlast. Dit is het instellen van een parkeerverbod in het gebied en het aanbrengen van verwijsborden naar parkeerplaatsen. Hierdoor worden mogelijke bronnen van overlast tegengegaan.

Dit geldt met name bij de situatie van een begrafenis. Twee kerken van Beek-Ubbergen staan in het verlengde van De Geest, aan de Kerkberg en de Nieuwe Holleweg. Bij begrafenissen dienen de deelnemers aan de rouwstoet op het daarvoor bedoelde parkeerterrein bij de kerk(en) te parkeren en niet in de openbare ruimte op De Geest.



Waterhuishouding De Geest

## **7. WATERHUISHOUDING**

### **7.1. Algemeen**

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het waterhuishoudingsplan “Geohydrologisch onderzoek en watertoets, Plangebied de Geest te Beek” (Grontmij, 15 september 2006), zoals dat in samenwerking met het waterschap Rivierenland en de gemeente Ubbergen is opgesteld, ligt aan deze waterparagraaf ten grondslag.

In het kader van de planontwikkeling van ‘de Geest’ te Beek is op 8 augustus 2006 is overleg gevoerd met Pouderoyen, waterschap Rivierenland, gemeente Ubbergen en Grontmij. In bijlage 4 van het waterhuishoudingsplan is het besprekingsverslag opgenomen. De afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant in het kader van het bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

### **7.2. Beschrijving van het plangebied**

De onderzoekslocatie ligt in een gestuwd gebied. Derhalve kunnen grote hoogteverschillen optreden over korte afstanden (circa NAP + 14 m tot NAP +35). De bodem bestaat uit zwak siltig, grindhoudend matig fijn tot zeer grof zand met een humeuze toplaag van 30 tot 50 cm. Echter, plaatselijk komen storende (klei en/of leem)lagen in de ondergrond voor, waarop het geïnfiltreerde hemelwater zou kunnen blijven hangen. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse komt relatief diep voor. De boringen en grondkaarten veronderstellen voldoende mogelijkheden voor infiltratie. In de praktijk worden echter lokaal storingslagen aangetroffen, waarop geïnfiltreerd hemelwater kan blijven hangen. In het plangebied komen geen watergangen voor. Nabij het plangebied is de Oorsprong gelegen, welke een HEN water is.

### **7.3. Beleidskader en locatiekeuze**

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan 2002-2006 van het waterschap Rivierenland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel).



De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater.

#### **7.4. Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp**

##### *Grondwater*

In het gebied moet voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. In het plangebied worden de volgende minimale waarden aangehouden:

- Wegen: 0,7 m beneden wegpeil;
- Groen: 0,5 m beneden maaiveld;
- Bebouwing met kruipruimtes: 1.0 m beneden vloerpeil.

Aangezien de GHG ter plaatse van het plangebied relatief diep is gelegen (op meer dan 1,2 m diepte), zijn er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

##### *Afvalwater*

Afvalwater afkomstig uit het plangebied kan worden aangesloten op het gemengd rioolsysteem van Beek.

##### *Hemelwater*

Het hemelwater voert af naar een aan te leggen hemelwaterstelsel. Dat stelsel moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Hemelwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden op de plaats waar het valt. De maximale afstand van de plaats waar het hemelwater valt tot de infiltratie- / bergingsvoorzieningen is maximaal 100 m.
- Hemelwater dat terecht komt op de openbare ruimte moet binnen de openbare ruimte en binnen het plangebied worden geïnfiltreerd en/of geborgen.
- Hemelwater dat terecht komt op particulier terrein moet op particulier terrein worden geïnfiltreerd en/of geborgen. Dat betekent dat een geschikte en toereikende infiltratie- en bergingsvoorziening moet worden aangebracht. Deze voorziening moet via een noodoverlaat op het hemelwaterriool in de openbare ruimte worden aangesloten. Deze voorwaarde moet worden opgenomen in de bouwregels.

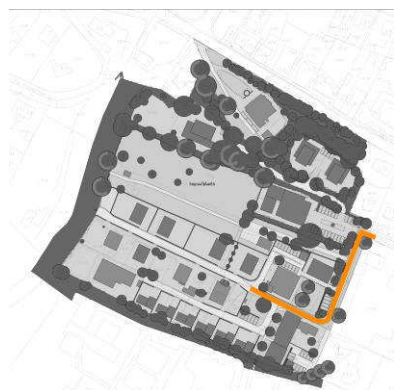
##### *Bronmaatregelen*

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen (DUurzaam BOuwen, DUBO).

Ook voor de overige verharding geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling van het water zoveel mogelijk te voorkomen.

## 7.5. Ontwerp waterhuishouding

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het hemelwater wordt middels goten naar de verschillende bergings- en infiltratiepunten toe geleid.



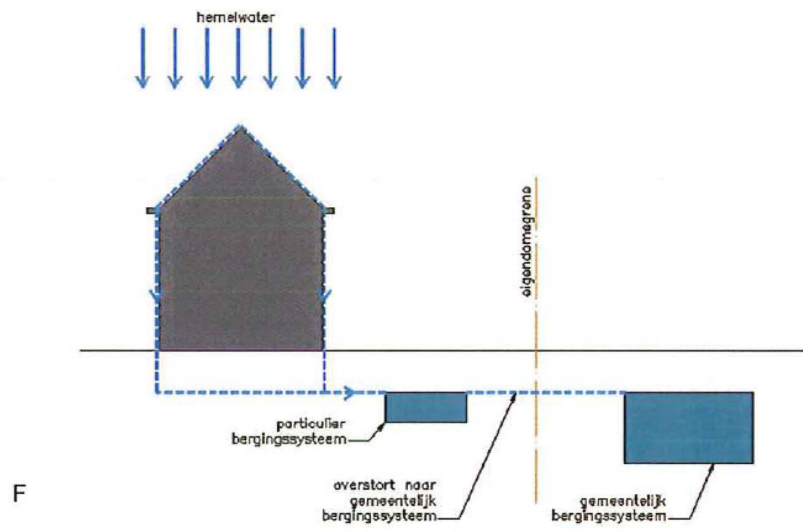
Weggedeelte waterberging  
aangelegd 'Water Werkt'

Een deel van de benodigde bergings- en infiltratievoorzieningen is al in het plangebied aanwezig. In het kader van het project 'Water werkt' zijn onder de weg De Kerkberg/De Geest een aantal infiltratievoorzieningen voor de opvang van hemelwater aangelegd. Het betreft circa 1.060 m<sup>2</sup> openbare verharding waarvoor een opvangcapaciteit van circa 56 m<sup>3</sup> (1.060 m<sup>2</sup> à 53 mm/m<sup>2</sup>) hemelwater is gerealiseerd. De huidige toevoer van hemelwater naar deze infiltratievoorzieningen verloopt momenteel niet optimaal. In het kader van voorgenomen ontwikkeling zal een verbeterde toevoer naar deze voorzieningen gerealiseerd worden.

In het plangebied zal nog ten behoeve van circa 2.160 m<sup>2</sup> openbare verharding circa 114 m<sup>3</sup> (2.160 m<sup>2</sup> à 53 mm/m<sup>2</sup>) waterberging in de openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden. Dit zal geborgen worden middels infiltratieriool, infiltratiekratten en wadi's. De berging vindt, afhankelijk van het hoogteverloop, verspreid over het terrein plaats. Hiertoe dient de benodigde capaciteit *per* bergings- en filtratielocatie nader berekend te worden bij de uitwerking van voorgenomen ontwikkeling.

Verspreid over het plangebied zal circa 135 m<sup>3</sup> (2.557 m<sup>2</sup> à 53 mm/m<sup>2</sup>) infiltratie en/of berging van hemelwater plaatsvinden op eigen terrein afkomstig van circa 2.557 m<sup>2</sup> daken. Hiertoe dient de benodigde capaciteit *per* bergings- en infiltratielocatie (per erf) nader berekend te worden bij de uitwerking van voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast vindt infiltratie en/of berging van hemelwater afkomstig van erfverharding op eigen erf plaats. Het gaat om een relatief beperkt oppervlak welk, in de meeste gevallen, meteen aan de randen infiltreert (oprit en terrasverharding grenzend aan gazon).

Om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat op eigen terrein, wordt het particulier bergingssysteem middels een noodoverlaat aangesloten op het gemeentelijk systeem via een zogenaamde overstort (zie figuur 2).



Figuur 2 Overstort van particulier bergingssysteem op gemeentelijk systeem

## 8. MILIEU

### 8.1. Wet milieubeheer

#### *Bedrijven in de omgeving*

Er zijn geen belemmeringen aanwezig.

#### *Bedrijven in het plangebied*

Voormalige manege Ebbers; 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.

Een nieuwe locatie voor de manege is gevonden aan de Alde Weteringweg, aan de noordzijde van de Provinciale weg N325. Hier is het bedrijf op een verantwoorde manier ingepast in de omgeving en is ook een duurzaam voortbestaan van het bedrijf mogelijk.

R.K. Begraafplaats; De begraafplaats is centraal gelegen in het plangebied, aan de achterzijde van het voormalige Liefdegesticht. In de voorgenomen ontwikkeling kent de begraafplaats een uitbreiding aan de zuidzijde van het voormalige Liefdegesticht.

Ten aanzien van woningbouw ten opzichte van begraafplaatsen geldt de VNG (SBI-code 96031.2) afstandsnorm van 10 m (categorie 1) betreffende het aspect geluid. Deze afstand wordt in voorgenomen ontwikkeling overschreden. Hierbij kan opgemerkt worden dat de afstandsnorm een richtlijn betreft en geen vastgestelde eis is. Gelet op het feit dat de begraafplaats waarschijnlijk niet veel activiteit kent, gezien zijn beperkte omvang en functie ten behoeve van een dorp (bijvoorbeeld geen stad, daar zou men meer begrafenissen verwachten) wordt het aanhouden van de afstandsnorm niet noodzakelijk geacht.

#### *Kabels en leidingen*

Er zijn geen belemmeringen aanwezig.



**VERONTREINIGINGSSITUATIE**

Deellocatie	A	B	C	D
	<b>Petanque terrein</b>	<b>Vluchtheuvel</b>	<b>Nabij weg</b>	<b>Paardenbak</b>
Adres	De Geest 1 en 3	De Geest 1 en 3	De Geest 2	De Geest 2
Aard verontreiniging	Lood	Lood	Lood	Koper en PCB
Maximaal aangetoonde gehalte (mg/kg ds)	830	590	780	39000 en 6.7
Opp. verontreiniging > I (m <sup>2</sup> )	260	70	160	2000
Maximale diepte (m-mv)	0,4	0,5	0,6	0,7
Omvang verontreiniging >I (m <sup>3</sup> )	120	30	90	1200
Ligging verontreiniging	Rondom paardenstal en deels in petanquegebouw	Rond woning en gebouw zorginstelling	In paardenbak	Langs openbare weg
Kadastrale percelen	1258. 3841. 3842	1258. 2487, 3842	4144	4144

*Situatietekening, tabel verontreinigingssituatie en tabel sanering uit saneringsplan (P&J Milieuservices B.V. 0854801 F, 17 december 2008)*

I = interventiewaarde

**SANERING**

Deellocatie	A	B	C	D
	<b>Petanque terrein</b>	<b>Vlucht-heuvel</b>	<b>Nabij weg</b>	<b>Paardenbak</b>
Type sanering:	Volledige functiegerichte sanering			
Terugsaneerwaarden:	< I	< I	< I	< I
Saneringswijze:	Ontgraven	Ontgraven	Ontgraven	Ontgraven
Saneringsduur incl. controle:	2 dagen	2 dagen	2 dagen	3 dagen
Oppervlakte ontgraving :	260 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
Maximale diepte ontgraving:	0.4 m-mv	0,5 m-mv	0,6 m-mv	0.7 m-mv
Hoev. ontgraven vero. grond:	120 m <sup>3</sup>	30 m <sup>3</sup>	90 m <sup>3</sup>	1200 m <sup>3</sup>
Bestemming verontreinigde grond:	Tijdelijk in depot. Op grond van resultaten indicatieve keuring naar erkende verwerker of hergebruik op locatie.			
Controle ontgravingsgrenzen:	Zintuiglijk en analytisch (monstername)			
Voorlopige veiligheidsklasse:	0T / 0F	0T / 0F	0T / 0F	2T / 0F
Bijzonderheden:				



## 8.2. Bodemkwaliteit

Buro Boot heeft een aantal verkennende en nadere bodemonderzoek gedaan binnen het plangebied. Uit de onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het petanque terrein (deellocatie A op nevenstaande overzichtskaart) de riolering voor de Vluchtheuvel (deellocatie B) en in het talud nabij De Geest nr. 2 (deellocatie C) een verontreiniging met lood in de bodem is vastgesteld. Ter plaatse van de paardenbakken is een sterke verontreiniging met koper en PCB aangetroffen (deellocatie D, tegenover De geest 17-27).

Door bureau P&J Milieuservices B.V. is een saneringsplan opgesteld (P&J Milieuservices B.V., Saneringsplan De Geest 1, 1a, 2 en 3, 0854801 F, 17 december 2008). Voor alle locaties is door de provincie Gelderland een saneringsbesluit genomen. Voor de locaties A t/m C middels een Besluit Uniforme Beschikkingen (BUS) en voor de paardenbakken via een saneringsplan (Plan deelsanering, De Geest (tegenover nr. 17-27), 085480F-b, 3 juni 2009). In de bijlage zijn deze besluiten opgenomen. De saneringen A en C zijn uitgevoerd. De sanering B en paardenbakken (D) zullen bij het bouwrijp maken worden uitgevoerd.

## 8.3. Wet geluidhinder

Pouderoyen Compagnons heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het plan De Geest te Beek-Ubbergen. (Pouderoyen Compagnons, gemeente Ubbergen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, februari 2008)

De gemeente Ubbergen heeft in 2000 de geluidsniveaukaart vastgesteld, die op dit moment nog geldig is. Doel hiervan was het vastleggen welke straten de geluidsbelasting 50 dB(A) of minder bedraagt (berekend op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook) en het verkrijgen van een gebiedsgewijze ontheffing tot maximaal 55 dB(A) voor de relevante gebieden in de gemeente Ubbergen. Hierdoor is het akoestisch onderzoek beperkt tot alleen de Rijksstraatweg. Deze weg wordt de komende twee jaar heringericht naar een 30 km/uur weg. Onderzoeksplicht is hierdoor weggenomen. Echter de weg wordt druk bereden en heeft een klinkerverharding zodat de te verwachten geluidsbelasting op de nieuwe woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijden zal.

De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente. De berekeningen zijn uitgevoerd met standaard rekenmethode II daar het plan aanzienlijk hoger ligt dan de weg.

De maximale geluidsbelasting bedraagt 55 dB op de geprojecteerde vrijstaande woningen. Op één grondgebonden woning (westelijk plateau) bedraagt de geluidsbelasting 50 dB (na aftrek artikel 110g Wgh).

Een procedure hogere grenswaarden is niet noodzakelijk. De gevelreductie dient afgestemd te worden op de gevelbelasting en de maximaal toelaatbare binnenwaarde.

#### **8.4. 'Wet Luchtkwaliteit'**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (Nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

#### ***Nibm-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:***

*< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;*

*< 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.*

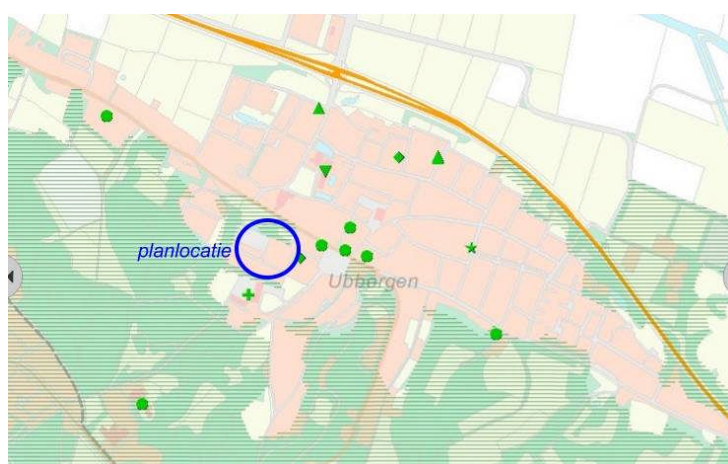
Het plan “De Geest” voorziet in de realisatie van 43 woningen of appartementen en 6 appartementen met een “zorglabel” op het terrein De Geest. Op het terrein zijn een tweetal bedrijven gehuisvest (sauna, manege) die worden verplaatst. Per woning gaat men er vanuit dat er gemiddeld 5 verkeersbewegingen per etmaal zullen worden gegenereerd. Indien aan de appartementen met zorglabel ook gemiddeld 5 verkeersbewegingen per etmaal worden toegekend, dan zullen er 245 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd. Bijna al het verkeer wordt via de Geest naar de Kerkberg en de Nieuwe Holleweg naar onder andere de Rijksstraatweg afgewikkeld.

Het valt derhalve ruimschoots binnen de grens waar sprake is van het “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging.

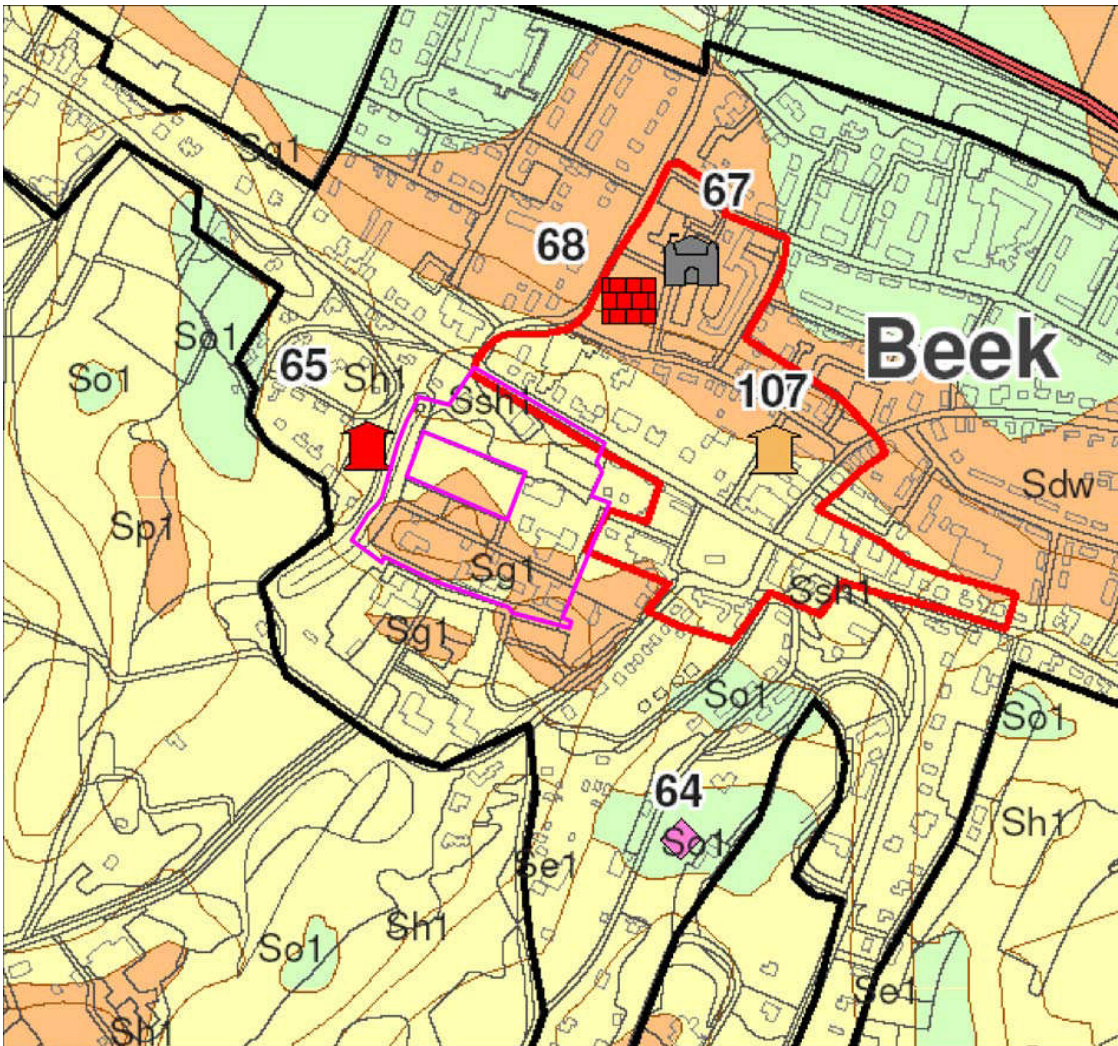
### 8.5. Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. De woningen, appartementen en kantoren met 50 of meer personen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object, tevens ligt het gebied niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen (geraadpleegd is het document Eindrapportage Basisnet Weg, Hoofdrapport, oktober 2009).



Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



*Uitsnede uit de gemeentelijke beleidskaart. In paars is het plangebied weergegeven*

## 9. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

### 9.1. Algemeen

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen.

Het archeologiebeleid van de gemeente Ubbergen is, in overeenstemming met Malta, er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van een bureauonderzoek, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen of proefsleuven en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ubbergen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden is er een archeologische aandachtsgebiedenkaart ontwikkeld waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones zijn aangegeven en dient er ruimschoots voor de grondwerkzaamheden een (inventariserend) bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek plaats te vinden.

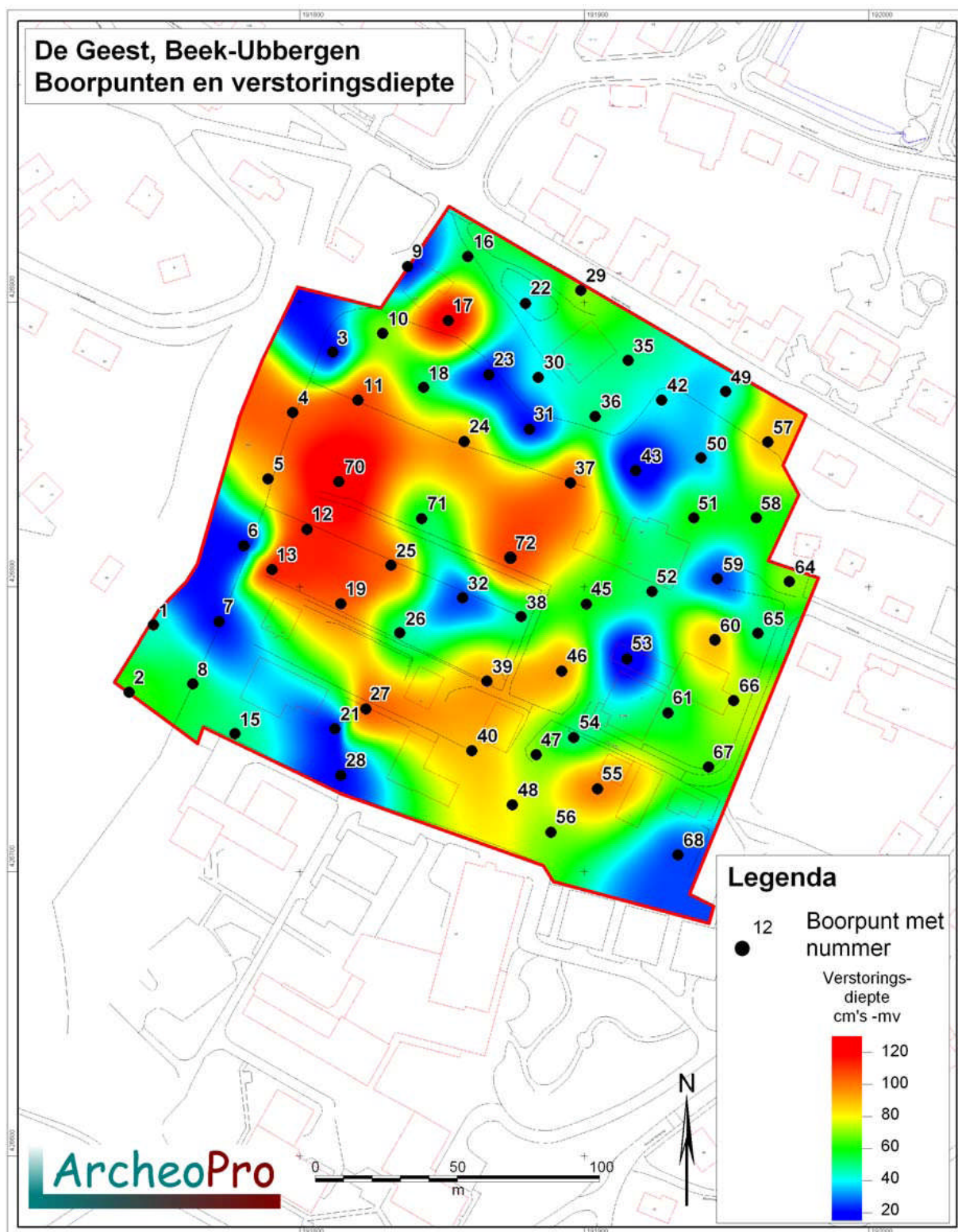
### 9.2. Archeologisch onderzoek

#### *ArcheoPro*

ArcheoPro heeft als onderdeel van een Inventariserend VeldOnderzoek (IVO-O) een bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. (ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 896, april 2009).

Het bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Vervolgens is het gespecificeerd.





*Boorpunten met verstoringsdiepten*

archeologisch verwachtingsmodel getoetst door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoordt worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Het plangebied ligt aan de noordrand van de stuwwal van Nijmegen en aan de zuidrand van de oude kern van Beek. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf de ijzertijd/Romeinse tijd. Voor resten uit eerdere perioden geldt hooguit een middelhoge archeologische verwachting.

Binnen het plangebied is booronderzoek uitgevoerd in een netwerk met een dichtheid van twintig boringen per hectare, waarbij gebruik is gemaakt van een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied op veruit de meeste plaatsen sterk is verstoord. Mede hierdoor én vanwege het feit dat booronderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zullen zijn is door ArcheoPro geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. De hoge verwachting kan worden bijgesteld tot een lage verwachting.

#### *Informatieplicht*

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Ubbergen, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

#### *Reacties op archeologisch onderzoek*

De gemeente Ubbergen heeft het bureau- en booronderzoek (ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 896, april 2009) ter beoordeling voorgelegd aan haar archeoloog, zijnde Bureau Archeologie Nijmegen, waarmee de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst heeft. Deze stelt dat het plangebied, getuige de vondsten in het verleden, niet voor niets een hoge verwachtingswaarde heeft, die niet altijd door boringen kunnen worden getraceerd. Er wordt dan ook vastgehouden aan die hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bijgevolg geeft Bureau Archeologie Nijmegen het advies wél een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te laten plaatsvinden, om vast te stellen of er daadwerkelijk nog archeologische resten in het plangebied, in het bijzonder aan de westelijke zijde, aanwezig zijn. De opmerkingen en conclusies van Bureau Archeologie Nijmegen dienen als bijlage te worden gevoegd bij het eerder genoemde rapport 896 van ArcheoPro.

In overleg met de ontwikkelaar en de gemeente Ubbergen is bepaald met dit archeologisch vervolgonderzoek, uitvoeringstechnisch gezien, zo praktisch mogelijk om te gaan, om tijdens de uitvoering zo min mogelijk vertraging te krijgen. Dit houdt in dat het verstandig is op voorhand een programma van eisen (PvE) gereed te hebben. Een week voor sloop- of grondwerkzaamheden (sanering) wordt Bureau Archeologie Nijmegen op de hoogte gesteld. Tijdens de werkzaamheden wordt meegekeken, dit wordt gezien als waarneming met een korte verslaglegging. Wanneer er iets wordt aangetroffen worden vervolg acties bepaald.

Daarnaast zijn voor een goed onderzoek proefsleuven wenselijk. Tijdens de civiele werkzaamheden van Fase 1 kunnen de graafwerkzaamheden voor de wegen gezien worden als proefsleuven, mogelijk met toevoeging van enkele korte sleuven ter plaatse van de paardenbakken om een compleet beeld te krijgen. Het genoemde PvE is hier ook van toepassing, echter het uitvoeringstraject wordt gezien als begeleiding.

#### *Afbraak vm. Liefdegesticht en delen van de Vluchtheuvel*

In 2009 heeft de sloop van het vm Liefdegesticht plaatsgevonden en eind 2010 heeft de sloop van bijgebouwen, behorende bij de vm. manege, achter de Vluchtheuvel plaatsgevonden. Tijdens de werkzaamheden heeft Bureau Archeologie Nijmegen meegekeken. Daarbij zijn geen waardevolle archeologische resten aangetroffen.

De hoogste archeologische verwachting zit in het midden van het plangebied en het meer westelijke gedeelte en zal met de graafwerkzaamheden voor de wegen worden begeleid. Een dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan blijft noodzakelijk.

## 10. NATUURWETGEVING

### 10.1. Vogel- en habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitat, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitat voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

*Onderhavig plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Natura2000, vogel- of habitatrichtlijngebied en heeft derhalve hier geen invloed op.*

### 10.2. Ecologische hoofdstructuur

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Wanneer gemeenten bestemmingsplannen willen bijstellen om rode ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, dienen provincies het maatschappelijke belang van de betreffende rode ontwikkeling af te wegen tegen het belang van natuurwaarden. Hierbij wordt het 'nee, tenzij' principe gehanteerd.

*Het plangebied is niet gelegen in de EHS natuur, wel in de nabijheid van de EHS. Blijkens onderzoek door bureau Waardenburg is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS door de ingreep geen sprake. (bureau Waardenburg, natuurtoets De Geest, 15 oktober 2010).*

### 10.3. Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet (april 2002). In Nederland komen een dergelijke 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en Faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

#### *Ontheffing*

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en Faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een vrijstelling of ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

In dit geval betreft het twee soorten vrijstellingen:

- een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- een vrijstelling op voorwaarde, dat wordt gehandeld conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamer soorten). De gedragscode betreft een sectorale of vanuit een organisatie of een



bedrijfstak opgestelde en ter goedkeuring aan de minister van LNV voorgelegde code, waarin wordt beschreven hoe bij werken schade aan de beschermde dieren en planten kan worden voorkomen of tot een minimum worden beperkt.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling), waarbij het volgende van toepassing is.

- Algemene soorten: algemene vrijstelling of ontheffing/lichte toets.
- Overige soorten: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/lichte toets.
- Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/uitgebreide toets.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli en 15 augustus voor moeras- en andere watervogels) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

#### **10.4. Flora en fauna onderzoek**

In september 2010 heeft Bureau Waardenburg een onderzoek gedaan naar de effecten van voorgenomen ontwikkeling op beschermde soorten en op de EHS en daarbij tevens aangeven op welke wijze eventuele negatieve effecten kunnen worden beperkt en/of gecompenseerd. (bureau Waardenburg, natuurtoets De Geest, oktober 2010)

Belangrijk uitgangspunt bij deze toetsing is dat het nabij het plangebied gelegen Kastanjedal, wat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, niet ruimtelijk wordt aangetast door de ingreep. Tevens is beschreven in de Watertoets (Aalbers, 2006) dat de kwaliteit en kwantiteit van het water in bronbeek de Oorsprong niet veranderd door de ingreep. Ook dit is een uitgangspunt voor de in dit rapport beschreven toetsing.

##### *Flora- en faunawet*

Soorten uit Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet:

In het plangebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van steenmarter en gewone dwergvleermuis gevonden. Voor aanvang van de reeds uitgevoerde sloop en renovatie van de gebouwen waarin deze verblijfplaatsen aanwezig waren is een ontheffing aangevraagd en verkregen bij het Ministerie van LNV. De sloop en renovatie van de gebouwen is volgens de mitigerende maatregelen behorende bij deze ontheffing uitgevoerd. De alpenwatersalamander komt voor in het

plangebied. Door uitvoering van de in het rapport aangegeven mitigerende maatregelen worden geen verbodsbepalingen van de Flora en faunawet overtreden.

#### Vogels:

De ingreep heeft tot gevolg dat jaarrond beschermde nesten van de huismus en boerenwaluw worden vernietigd. Een ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 11) is niet nodig mits de aangegeven maatregelen kunnen worden getroffen. Verstoring van alle soorten broedende vogels door de werkzaamheden moet voorkomen worden.

#### *EHS*

Van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS door de ingreep is geen sprake.

#### *Aanbevelingen*

In het onderzoek worden een aantal aanbevelingen gedaan, met name gericht op de verplaatsing van schuilplaatsen van amfibieën en grondgebonden kleine zoogdieren in relatie tot kap-, graaf-, en sloopwerkzaamheden. Verder wordt aanbevolen met de (straat)verlichting rekening te houden met vleermuizen.

## **11. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID**

### **11.1. Voorgeschiedenis**

Om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken heeft een aantal overleggen met omwonenden en andere betrokkenen plaatsgevonden.

Begin 2007 is een stedenbouwkundig schetsontwerp besproken met belanghebbenden (St. tot behoud van Monument & Landschap, het kerkbestuur, omwonenden). Op 13 februari was er een algemene informatieavond. Ook de Monumentencommissie heeft op het plan gereageerd. Deze reacties, die voor een belangrijk deel het plan ondersteunden, zijn besproken en hebben geleid tot enkele bijstellingen in het plan.

Daarnaast is ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan besloten om een 3D-computerpresentatie te laten maken met het doel alle betrokkenen een goed inzicht in het vormgevingsproces te geven en kan zodoende helpen om in goede samenspraak met de raad en andere betrokkenen tot een optimaal plan te komen. Met eenzelfde doel is ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan een maquette op schaal 1:200 gemaakt en tentoongesteld in het gemeentehuis.

### **11.2. Inspraak en vooroverleg**

Het plan heeft voor een ieder met ingang van 11 januari 2008 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In de separaat bijgevoegde 'Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan 'De Geest' te Beek is een samenvatting van de inspraakreacties opgenomen en is tevens aangegeven op welke wijze met de inspraakreacties is omgegaan. Dit heeft voornamelijk niet geleid tot wijzigingen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Gelijktijdig met de terinzage legging is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse instanties.

De VROM inspectie en Waterschap Rivierenland vermelden in hun reactie geen opmerkingen over het plan te hebben. In de reactie van de Provinciale Diensten zijn een drietal opmerkingen genoemd, waaraan in het ontwerp bestemmingsplan gehoor is gegeven. Voor het overzicht van de opmerkingen wordt verwezen naar de bijlage. Ten aanzien van de opmerking m.b.t. de Richtlijn compensatie natuur en bos 1998 is in samenspraak met de provincie de compensatie voor de te kappen houtopstanden bepaald, zoals toegelicht onder de paragraaf 'Boswet' op blz. 20 van deze nota).

Daarnaast hebben een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden.

### 11.3. Zienswijzen eerste ontwerp bestemmingsplan 2009

Eind 2009 is het ontwerp bestemmingsplan De Geest ter visie gelegd. Daarop zijn vele zienswijzen ingediend. Verder bleek dat onderzoeken in onvoldoende mate bij de stukken ter inzage hadden gelegen. Op grond van deze argumenten werd het door het College van B&W gewenst geacht het proces voor de herstructurering van De Geest opnieuw te bezien. Daartoe werd door de raad op 27 mei 2010 een Plan van Aanpak vastgesteld.

Onderdeel van het Plan van Aanpak waren besprekingen met belanghebbenden en een aantal organisaties. Grote knelpunten waren het appartementencomplex op de stuwwal en de toegang aan de Rijksstraatweg, de twee kavels op het plateau aan de noordzijde van het kerkhof en het feit dat deze twee kavels voor een deel binnen de voormalige contour van de EHS gelegen zijn.

De besprekingen hebben plaatsgevonden in de periode mei tot en met september 2010. In de bijlage is een verslag opgenomen van het gevoerde overleg. Het overleg heeft geleid tot een gewijzigd stedenbouwkundig plan.

Het voorliggende gewijzigde plan komt op belangrijke punten tegemoet aan veel zienswijzen:

- Het grootschalige appartementen complex aan de Rijksstraatweg is vervallen. Tegen dit complex waren veel bezwaren op basis van stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten. In het gewijzigde plan zijn hier nu 2 kavels voorzien;
- De entree van dit complex vanaf de Rijksstraatweg is vervallen. Tegen deze entree waren veel zienswijzen ingediend op grond van verkeerskundige en geologische argumenten ('graven in de stuwwal'). De entree naar deze locatie is nu vanaf het parkeerterrein van het Liefdegesticht;
- De bebouwing op het plateau ten noorden van de begraafplaats is 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. De ontsluiting van de villa geschiedt niet meer vanaf de Rijksstraatweg, maar vanaf het parkeerterrein van het Liefdegesticht. De natuurorganisaties hebben veel bezwaren tegen de bebouwing op het plateau ten noorden van de begraafplaats, ondermeer vanwege de oude EHS contour. Dit stuit echter op financiële problemen. Enerzijds is de financiële opbrengst noodzakelijk om voor de ontwikkelende partijen tot een sluitende exploitatie te komen. Anderzijds wordt met name door natuurorganisaties de wenselijkheid van de bebouwing ter discussie gesteld. Op grond hiervan is in het bestemmingsplan een tijdelijke bestemming Bos-Voorlopig opgenomen ter plaatse van het westelijk plateau. Deze tijdelijke bestemming Bos zal na 18 december 2012

overgaan in de bestemming Wonen. Dit geeft de gelegenheid om tot 19 december 2012 een financiële compensatie te vinden voor deze kavel ten behoeve van de bestemming Bos. Indien geen financiële dekking wordt gevonden, dan zal de kavel worden bebouwd zoals opgenomen in het voorliggende stedenbouwkundig plan. Indien wel een financiële compensatie gevonden wordt, bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van de gronden definitief te wijzigen naar Bos.

Overige wijzigingen:

- Op de strook langs de zuidzijde van het plangebied zijn nu 6 patiowoningen gepland in plaats van 4 vrijstaande woningen. Deze voorgestelde planaanpassing is het gevolg van verschuiving in woningaantallen door eerder genoemde wijzigingen en verdere planoptimalisatie;
- De weg langs de Vluchtheuvel naar Kalorama is vervallen. Door de 6 patiowoningen (i.p.v. 4 vrijstaande woningen), resteert hiervoor onvoldoende ruimte. Wel is voorzien in een smalle doorgang voor voetgangers. De weg had als functie ontsluiting voor langzaam verkeer, daarnaast ontsluiting gedurende de bouwactiviteiten en vluchtroute in geval van calamiteiten. De laatste 2 functies zijn in ieder geval vervallen. Met de brandweer is overleg geweest, een vluchtroute in geval van calamiteiten is niet noodzakelijk gezien de omvang van het plangebied. De bouwactiviteiten en herinrichting dienen zodanig te worden gepland dat de Kerkberg open blijft;
- Er is een bouwkavel toegevoegd op de plek van de speelplaats;
- Er komt een kleinere speelplaats op de locatie van het parkeerterrein naast de Vluchtheuvel;
- Nieuwe parkeerplaatsen langs de Kerkberg voor de Mariaschool, ter compensatie van de parkeerplaatsen waar nu een speelplek is gepland.

Het gewijzigde plan gaat uit van een toevoeging van 48 woningen. Dit was in het vorige ontwerp bestemmingsplan (oktober 2009) 56 woningen.

*Zienswijzen op ontwerp bestemmingplan De Geest 2009*

Tijdens de eerste ter visie legging van eind 2009 zijn zienswijzen ingediend. Met de nieuwe ter visie legging vervallen formeel deze zienswijzen. Echter in het plan van aanpak van mei 2010 is toegezegd dat deze eerder ingediende zienswijzen zullen worden meegenomen in de nota van zienswijzen van het nu voorliggende, gewijzigde ontwerp bestemmingsplan.



### *Ambtshalve wijzigingen*

Tevens zijn ten opzichte van het vorige ontwerp bestemmingsplan (oktober 2009) de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

#### Regels

- Omzetting conform SVBP2008: een aantal aanduidingen heeft een andere benaming gekregen, en formuleringen en opbouw zijn aangepast aan de standaard; nummeringen zijn hier op aangepast;
- Omzetting conform Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): de formulering van bepaalde begrippen zijn aangepast aan de formulering ingevolge de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wabo. Er wordt nu bijvoorbeeld gesproken van omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels in plaats van ontheffing (van bouwregels), en van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in plaats van aanlegvergunning;
- Het vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van de bescherming van de binnen het plangebied aangeduide waardevolle bomen en waardevolle hagen, is opgenomen in de bestemmingsregels van de betreffende bestemmingen, i.p.v. in een algemene regel (artikel 10);
- In artikel 7 (Wonen) is een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de villa aan de Rijksstraatweg 110 (Huis Westerbeek) ten behoeve van 3 appartementen i.p.v. 1 vrijstaande woning en kantoor, indien de functie kantoor vervalt; voorwaarde is dat parkeren op eigen erf moet worden opgelost, waarbij een goede landschappelijke inpassing wordt aangetoond middels een inrichtingsplan. Tevens dient gelijktijdig restauratie van het hoofdgebouw (rijksmonument) plaats te vinden, in overeenstemming met de Monumentenwet 1988;
- In artikel 7 (Wonen) is een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van 3 appartementen i.p.v. 1 vrijstaande woning in de voormalige St. Jozefschool (De Geest 29); voorwaarde is dat parkeren op eigen erf moet worden opgelost, waarbij een goede landschappelijke inpassing wordt aangetoond middels een inrichtingsplan;
- In artikel 7 (Wonen) zijn de regels met betrekking tot de aanduiding 'parkeergarage' en 'aandachtsgebied bomen' vervallen in verband met wijziging van de bouwmogelijkheden op het oostelijk plateau;
- In de regels is een voorlopige bestemming 'Bos – Voorlopig' (artikel 8) opgenomen voor de gronden waar woonbebouwing op het westelijk plateau is geprojecteerd. Tot 19 december 2012 geldt voor de gronden een bosbestemming. Nadien gaat een (definitieve) bestemming gelden, op basis waarvan de woonbebouwing is

toegestaan. Voor de definitieve bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.

In de voorlopige bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming gedurende de geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming te kunnen wijzigen naar 'Bos', voor het geval daarbij in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de wijziging kan worden voorzien;

- In artikel 3 (Bos) is een aanduiding opgenomen, op basis waarvan een ontsluiting naar de geprojecteerde bebouwing op het westelijk plateau kan worden gerealiseerd.

#### Verbeelding

- o Omzetting conform SVBP2008 (PLAN2009); de verbeelding is gecodeerd volgens de geldende RO-standaarden; aanduidingen zijn anders verbeeld en hebben een benaming conform SVBP2008 gekregen;
- o Abusievelijk in het ontwerp weggevalen aanduidingen, zoals aanduidingen van bouwwijzen, zijn opnieuw opgenomen;
- o In plaats van een bouwmogelijkheid van een appartementenvilla op het oostelijk plateau, is de mogelijkheid voor de bouw van twee vrijstaande villa's opgenomen middels het opnemen van twee bouwvlakken en bijbehorende bouwaanduidingen;
- o De bestemming Verkeer ter plaatse van de ontsluitingsweg vanaf de Rijksstraatweg naar het oostelijk plateau is vervallen;
- o Voor de bebouwing op het westelijk plateau is de bestemming 'Bos – Voorlopig' opgenomen. Voor deze gronden is op basis van de definitieve bestemming woonbebouwing mogelijk. Hiervoor zijn op de verbeelding een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen opgenomen. De bouwmogelijkheid (bouwvlak en bouwaanduidingen) zijn ten opzichte van het vorige ontwerp gewijzigd;
- o De geprojecteerde ontsluitingsweg naar de woning op het westelijk plateau en de woningen op het oostelijk plateau is verlegd ;hiervoor is een aanduiding binnen 'Bos' opgenomen;
- o Tegenover De Geest 11 is de bestemming Wonen met bouwvlak opgenomen, in verband met toegevoegde bouwmogelijkheid;
- o De aanduiding 'wadi' naast De Geest 11 vervalt in verband met gewijzigde oplossing waterberging ter plaatse;
- o Bouwvlak aan De Geest 29 is kleiner geworden (aangepast aan bestaande bebouwing);
- o Aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' is opgenomen op bouwvlak aan De Geest 29 ten behoeve van binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor 3 appartementen;
- o Voor de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor een andere bouwwijze/ ander aantal woningen bij huis Westerbeek, De Geest 11 en de voormalige Mariaschool is eveneens een aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' opgenomen;

- o Bouwvlakken voor de vrijstaande/ geschakelde woningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn veranderd in verband met de veranderde bouwmogelijkheden ter plaatse.

#### **11.4. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Geest 2011**

Het ontwerp van het bestemmingsplan "De Geest 2011" heeft vanaf vrijdag 3 juni 2011 tot vrijdag 15 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Ubbergen en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijke of mondeling een zienswijze indienen.

In zijn totaliteit zijn 7 zienswijzen ontvangen.

Voor een overzicht van de zienswijzen en reacties wordt verwezen naar de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan "De Geest 2011" in de bijlage.

In deze nota van zienswijzen worden ook de zienswijzen behandeld die zijn binnen gekomen in het kader van:

- de procedure betreffende het eerdere ontwerp bestemmingsplan "De Geest", dat ter inzage heeft gelegen van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010;
- de procedure betreffende de aanvraag voor ontheffing van de bebouwingscontour bij de Provincie Gelderland.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan "De Geest 2011" wordt de volgende ambtshalve wijziging doorgevoerd:

- In de regels en op de verbeelding wordt een afwijkende oppervlakte voor bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen ten behoeve van een bijgebouw nabij het Mariacollege. Hier wordt een nieuw bijgebouw toegestaan van circa 36 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan "De Geest 2011" worden voorts (ambtshalve) de volgende wijzigingen gedaan naar aanleiding van de zienswijzen die zijn binnen gekomen in het kader van de terinzagelegging van het eerdere ontwerp bestemmingsplan "De Geest" van 11 december 2009 tot en met 21 januari 2010:

- de toelichting wordt aangevuld met de vastgestelde structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020;
- het bij het pand aan de Rijkstraatweg 110 horende theehuisje wordt positief bestemd, zodanig dat het uitsluitend ten dienste is van het behoud en herstel van het theehuisje in de huidige omvang;
- een begripsbepaling van begane grond zal worden toegevoegd;
- aan de regels voor aan huis verbonden beroepen en bed and breakfast wordt als voorwaarde toegevoegd dat het gebruik geen onevenredige nadelige gevolgen mag hebben voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;

- ter verduidelijking wordt in artikel 1 de volgende begripsbepaling van verblijfsvoorzieningen opgenomen: “voorzieningen ten behoeve van openbaar verblijfsgebied, onder andere pleinen, parken, plantsoenen, speelvoorzieningen, bankjes”.

## 12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van het plan gebeurt in twee fasen. De eerste fase bestaat uit:

- herstel en aanbouw van de Vluchtheuvel;
- de bouw van de appartementen naast de voormalige Mariaschool;
- restauratie en aanbouw van het voormalige Liefdegesticht;

In totaal gaat het om 35 woningen, waarvan 28 woningen in de categorie betaalbaar. De woningen die in de eerste fase worden gerealiseerd zijn deels in 2010 en zullen voor het overige deel in 2011 worden opgeleverd.

De tweede fase sluit hierop aan en bestaat uit 13 woningen in de dure sector. Het betreft:

- de bouw van de vrijstaande woningen op het westelijke en oostelijke plateau nabij Huis Westerbeek;
- de bouw van de vrijstaande woningen aan de woonpaden;

Voor de realisatie van het plan is een realisatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de betrokken ontwikkelaars (d.d.9 mei 2008). In de realisatieovereenkomst is er vanuit gegaan dat een subsidie in het kader van de ISV mogelijk zal zijn. Deze subsidie is inmiddels door de Provincie toegekend (d.d.16 juni 2008).

In 2009 is een aanvullende ISV subsidie aangevraagd. Deze is eveneens door de Provincie toegekend (d.d. 5 augustus 2009).

De economische uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door de betrokken ontwikkelaars. Voorwaarde voor de economische uitvoerbaarheid is dat het plateau aan de noordzijde kan worden bebouwd met een woning.

De natuurorganisaties hebben echter veel bezwaren tegen de bebouwing op het plateau ten noorden van de begraafplaats. Op grond hiervan is in het bestemmingsplan een tijdelijke bestemming Bos-Voorlopig opgenomen ter plaatse van het westelijk plateau. Deze tijdelijke bestemming Bos-Voorlopig zal na 18 december 2012 overgaan in de bestemming Wonen. Dit geeft de gelegenheid om tot 19 december 2012 een financiële compensatie te vinden voor deze kavel ten behoeve van de bestemming Bos. Indien geen financiële dekking wordt gevonden, dan zal de kavel worden bebouwd zoals opgenomen in het voorliggende stedenbouwkundig plan.

Indien wel een financiële compensatie gevonden wordt, bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van de gronden definitief te wijzigen naar Bos.

De ontwikkelaars hebben ingestemd met deze tijdelijke bestemming Bos-Voorlopig en de genoemde termijn, waarna deze bestemming overgaat in de bestemming Wonen.



Het wettelijk verplichte kostenverhaal is geregeld door een met de initiatiefnemers afgesloten anterieure overeenkomst, in de vorm van een realiseringsovereenkomst.

Op grond van de wijzigingen in het stedenbouwkundig plan zal een addendum op de realiseringsovereenkomst worden opgesteld. Op grond hiervan wordt, gelet op artikel 6.12 lid 2 Wro, geen exploitatieplan opgesteld bij het bestemmingsplan.

## 13. JURIDISCH PLAN

### 13.1. Algemeen

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridische bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, opgenomen in deel B van dit bestemmingsplan, en de verbeelding, opgenomen in deel C. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

De opzet van de regels is conform de nationale afspraken uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008 (RO-standaarden) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Voor de regeling van de woonbestemming is inhoudelijk aangesloten bij de regeling die geldt voor de kernen Leuth en Ooij binnen de gemeente Ubbergen, op basis van in 2005 vastgestelde bestemmingsplannen. De regeling is wel specifiek op het gebied afgestemd.

### 13.2. Opbouw regels

*Hoofdstuk 1: "Inleidende regels"* bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

*Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels"* vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, met bepalingen over het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden.

*Hoofdstuk 3: "Algemene regels"* bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied, zoals een antidubbeltelbepaling en algemene procedureregels.

*Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels"* bevat naast de overgangsbepaling (over de status van bestaande gebouwen en rechten) de slotregel, waarin de officiële benaming van het plan is vastgelegd. Het overgangsrecht is opgenomen conform de standaardregels voor het overgangsrecht uit artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

### 13.3. Bestemmingen en regelingen

Hieronder volgt een toelichting op de afzonderlijke bestemmingen en regelingen.

#### *Artikel 3. Bos*

De bestemming betreft de gronden aan de noordzijde van het gebied, langs de Rijksstraatweg. Het betreft bosgebied, waar de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden beschermd en ontwikkeld dienen te worden. De gronden zijn ook bestemd voor recreatieve waarden.

Voor diverse werken en werkzaamheden, zoals de aanleg van verhardingen, het winnen van mos of bosstrooisel en het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, is ter bescherming van de genoemde waarden een omgevingsvergunningvereiste opgenomen.

Binnen de bestemming 'Bos' is ook een aanduiding opgenomen ten behoeve van een ontsluitingsweg voor de woningen die gebouwd kunnen worden op de plateaus bij Huis Westerbeek. De aanduiding is gesplitst in twee delen:

- de aanduiding 'ontsluiting'. Binnen deze aanduiding kan een ontsluitingsweg worden aangelegd ten behoeve van de woningen die gesitueerd worden op het oostelijk plateau. De rijbaan van deze ontsluitingsweg mag een breedte hebben van maximaal 4,5 m;
- de aanduiding 'specifieke vorm van bos – ontsluitingsweg'. Binnen deze aanduiding kan het deel van de ontsluitingsweg worden aangelegd, dat nodig is voor de ontsluiting van de woning die gesitueerd zal worden op het westelijk plateau. Deze woning is echter pas toegestaan na verloop van de termijn die geldt voor de voorlopige bestemming 'Bos – Voorlopig' (19 december 2012). Indien de bestemming tegen die tijd niet via een wijzigingsbevoegdheid is gewijzigd in de bestemming 'Bos', gaat de definitieve bestemming gelden op basis waarvan de woonbebouwing is toegestaan. De mogelijkheid om dit deel van de ontsluitingsweg aan te leggen is daarom gekoppeld aan het verstrijken van de geldigheidstermijn van de bestemming 'Bos – Voorlopig'. Het betreffende deel van de ontsluitingsweg mag niet worden aangelegd indien op het in de voorlopige bestemming aangegeven tijdstip de bestemming inmiddels is gewijzigd in 'Bos'.

#### *Artikel 4. Groen*

De bestemming betreft de gronden die minder natuurwetenschappelijke waarden betreffen, maar die van belang zijn om het groene karakter van de omgeving te waarborgen. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van bosschages, plantsoenen en gazons. Diverse voorzieningen zijn toegestaan.

Binnen de bestemming komt de aanduiding “specifieke vorm van groen - waterberging” voor. Hier zijn de gronden uitsluitend bestemd voor voorzieningen voor waterinfiltratie.

*Artikel 5. Maatschappelijk*

De bestemming betreft de begraafplaats. Hier zijn twee gebouwtjes toegestaan, uitsluitend binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. De maximale hoogtematen zijn ook op de verbeelding aangegeven. Ook is een aanduiding opgenomen waar een overkapping is toegestaan.

*Artikel 6. Verkeer*

De bestemming betreft de wegen, straten, paden en openbaar verblijfsgebied, met bijbehorende voorzieningen. Een aantal terreinen is op de verbeelding aangegeven voor “parkeerterrein”. In ieder geval deze gronden zijn voor parkeervoorzieningen bestemd.

*Artikel 7. Wonen*

De bestemming betreft de bestaande en nieuw te bouwen woningen. Ten aanzien van de toegestane bebouwing is het volgende geregeld.

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen van woningen zijn toegestaan. Ook zijn zones aangeduid met “bijgebouwen”. Bijgebouwen zijn binnen deze zones en de bouwvlakken toegestaan.

Een specifieke regeling is opgenomen voor kleine aangebouwde bouwwerken buiten het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen”, in de vorm van aan- of uitbouwen, balkons en dakoverstekken.

Op de verbeelding is informatie betreffende de bouwregels voor hoofdgebouwen aangegeven, zoals de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, de bouwwijze en het maximaal aantal woningen.

Binnen één bestemmingsvlak, waar nu kamerverhuur plaatsvindt, is aangegeven dat hier maximaal 16 kamers verhuurd mogen worden. Een bevoegdheid is opgenomen om hiervan af te wijken middels een omgevingsvergunning voor het bouwen (‘binnenplanse omgevingsvergunning’), om in plaats hiervan maximaal 6 appartementen of 1 vrijstaande woning te realiseren.

Ook zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor 3 appartementen in plaatse van 1 vrijstaande woning ter plaatse van Huis Westerbeek en de voormalige St. Jozefschool aan De Geest 29. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan De Geest 11 twee halfvrijstaande woningen toe te staan in plaats van 1 vrijstaande woning. Voor de afwijkingsmogelijkheden is een aanduiding ‘wro-zone – ontheffingsgebied’ opgenomen.

In de regels zijn ook maximale hoogtematen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor zover deze niet vergunningsvrij zijn, zijn erfafscheidingen in dit plan toegestaan tot een hoogte van maximaal 1 m. De voorkeur gaat uit naar afscheiding door middel van hagen. Eventueel kunnen gebouwde afscheidingen ook passend zijn in de vorm van open afrasteringen met begroeiing. Hiertoe zijn ondersteunende bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een haag als erfafscheiding toegestaan met een grotere hoogte.

Aan de straat De Geest heeft een perceel de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - veranderende zijdelingse perceelsgrens” gekregen. De reden hiervan is dat de gronden nog niet geheel in eigendom zijn van één eigenaar. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn, dan is het gewenst dat het hoofdgebouw meer naar het midden van het perceel kan worden gesitueerd. Derhalve is een bouwvlak opgenomen dat voor beide situaties een rechtstreekse bouwmogelijkheid biedt. Zolang het eigendom nog verdeeld is over twee eigenaren, moet het hoofdgebouw een afstand van minimaal 3 m van de feitelijke perceelsgrens aanhouden. Deze feitelijke perceelsgrens is midden in het bouwvlak gelegen. Om te voorkomen dat het hoofdgebouw het gehele bouwvlak zal vullen, is een maximale breedtemaat van de voorgevel opgenomen.

Voor de woningen die aan de zuidzijde van het plangebied zijn geprojecteerd, is op de verbeelding een aanduiding “specifieke bouwaanduiding – carport” opgenomen. Voor deze zone is geregeld dat buiten het bouwvlak per woning een carport is toegestaan, met een bepaalde maximale hoogte en oppervlakte. Hierbij mag van de overige regels voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden afgeweken. De carport dient vanuit de eisen van welstand onderdeel uit te maken van het totaalontwerp van de woning, en het dient te gaan om een open constructie, dat wil zeggen dat aan een aantal zijden doorzicht mogelijk is.

Binnen de bestemming zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Dit is conform de bestaande jurisprudentie. Van belang is dan wel dat de woonfunctie duidelijk overheerst. In de regels zijn de voorwaarden die aan een aan huis verbonden beroep worden gesteld uitdrukkelijk opgenomen. Ook gebruik van ruimten binnen de woning voor bed and breakfast-activiteiten is toegestaan. Hierbij dient aan dezelfde voorwaarden te worden voldaan, om te waarborgen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

#### *Artikel 8. Bos – Voorlopig*

Voor de gronden waar woonbebouwing op het westelijk plateau is geprojecteerd is de bestemming ‘Bos – Voorlopig’ opgenomen. Tot 19 december 2012 geldt voor de gronden een bosbestemming. Nadien gaat

een (definitieve) bestemming gelden, op basis waarvan de woonbebouwing is toegestaan. Voor de definitieve bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.

In de voorlopige bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming gedurende de geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming te kunnen wijzigen naar 'Bos', voor het geval daarbij in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de wijziging kan worden voorzien

#### *Artikel 9. Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)*

Ten aanzien van binnen het plangebied te verwachten archeologische waarden is in paragraaf 9.2 van deze toelichting beschreven dat wordt vastgehouden aan een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bureau Archeologie Nijmegen heeft geadviseerd wel een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te laten plaatsvinden, om vast te stellen of er daadwerkelijk nog archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. De bedoeling is dat tijdens sloop- of grondwerkzaamheden wordt meegekeken door een archeologisch deskundige. Dit wordt dan gezien als waarneming met een korte verslaglegging. Wanneer er iets wordt aangetroffen worden vervolg acties bepaald.

Om in een regeling te voorzien, waarin de archeologische waarden op bovenstaande manier worden beschermd, is voor het hele plangebied een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Hierin is geregeld dat aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> of meer voorschriften kunnen worden verbonden ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, zoals de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties. De mogelijkheid om dergelijke voorschriften aan een omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden, kan in een bestemmingsplan worden opgenomen op basis van artikel 5.2 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor).

Ook is voor diverse werken en werkzaamheden, die de grond dieper roeren dan 30 cm onder het maaiveld, een omgevingsvergunningsplicht opgenomen. Ook aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen voorschriften als hiervoor bedoeld worden verbonden, maar deze bevoegdheid is niet in het bestemmingsplan opgenomen, maar geldt op basis van artikel 5.2, tweede lid Bor.

#### *Waardevolle bomen en waardevolle hagen*



Binnen een aantal bestemmingen zijn bestaande waardevolle bomen en/of waardevolle hagen op de verbeelding aangeduid. Ter bescherming van (de beeldwaarde van) deze bomen en hagen, is in de betreffende bestemmingsregels een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In het bestemmingsplan is een algemene bevoegdheid opgenomen teneinde van de maatvoering te kunnen afwijken met maximaal 10% (binnenplanse omgevingsvergunning). Deze afwijkingsmogelijkheid geldt echter niet voor de opgenomen goot- en bouwhoogtes. Deze goot- en bouwhoogtes bieden voldoende ruimte voor de volledige woonprogramma's. Gezien het bijzondere stedenbouwkundige karakter van dit informele verstilde binnenstedelijk gebied, gelden deze goot- en bouwhoogtes als (absoluut) maximum.