

De Raad van de gemeente Ubbergen  
Postbus 201  
6573 ZJ BEEK -UBBERGEN

15 juli 2011 -zaaknummer 2011 -008726

Beschikking ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland  
t.b.v. het bestemmingsplan De Geest 2011

Beschikking van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot het verzoek om ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ten behoeve van bovenstaand project.

## PROCEDURE

Op 19 mei 2011 heeft de Raad van de gemeente Ubbergen verzocht om een ontheffing op grond van artikel 2.5 (verstedelijking) van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De gevraagde ontheffing heeft betrekking op het bestemmingsplan De Geest 2011.

## PROJECTBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan De Geest betreft een herstructurering van het gebied De Geest, gelegen op de stuwwal helling aan de zuidkant van de kern Beek. Als onderdeel van het totale project zijn nieuwe woningen opgenomen, waarvan er drie buiten de verstedelijkingscontour geprojecteerd zijn. De ontheffingsaanvraag heeft betrekking op deze drie woningen.

## BEOORDELINGVERZOEK

### *Verhouding tot verordening*

Op grond van artikel 2.2 van de verordening is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werkenslecht toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnende zoekzones bedrijventerrein van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking;
- binnende zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen.

Het plangebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft ligt deels buiten bovengenoemde gebieden. In dit gedeelte zijn een drietal woningen voorzien. Alle overige beoogde woningen zijn binnende woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen voorzien.

Artikel 2.5 van de verordening voorziet in een ontheffingsmogelijkheid om buiten deze gebieden te bouwen. Het verlenen van de ontheffing is enkel mogelijk wanneer is aangetoond dat de ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de genoemde gebieden, en indien de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met betrekking tot de drie buiten de woningbouwcontour gelegen woningen overwegen wij ten aanzien van deze voorwaarden als volgt.

#### *Algemeen*

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een samenhangend stedenbouwkundig en landschapsplan opgesteld. Centraal staat hierbij het streven om het karakter van het gebied te bewaren en te versterken. De provincie is vanaf de start bij de planvorming betrokken en heeft zich achter de beoogde ontwikkelingen geschaard. Bij brief van 16 april 2008, zaaknummer 2008-000026, hebben de provinciale afdelingen positief geadviseerd over het voorontwerp bestemmingsplan. Met de methode op de vaststelling van het plan hebben Provinciale Staten vervolgens bij de vaststelling op 1 juli 2009 van de streekplanherziening Herbegrenzing EHS het plangebied buiten de EHS gelaten. Met ingang van 11 december 2009 heeft het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegen. Op 10 december 2009 hebben wij hiervan een melding, zaaknummer 2009-023246, ontvangen van het gemeentebestuur. Tegen de overschrijding in het ontwerp van de woningbouwcontour hebben wij geen zienswijze ingediend, nu wij destijds in lijn met het genoemde advies uit april 2008 hebben geoordeeld dat het plan voor het overige past binnen het provinciale beleid.

Bij Beschikking van 5 augustus 2008, zaaknummer 2008-003621, hebben wij ten behoeve van het project subsidie verleend uit het investeringsbudget stedelijke vernieuwing. Bij Beschikking van 12 augustus 2009, zaaknummer 2009-012316, hebben wij ten behoeve van het project een aanvullende subsidie verleend uit voornoemd investeringsbudget.

Dat het plan thans nainwerking treding van de verordening op nieuw in ontwerp ter inzage wordt gelegd en daarmee niet binnen de reikwijdte van het daarin opgenomen overgangsrecht valt, geeft ons geen aanleiding van de bovengenoemde eerdere provinciale standpunten af te wijken.

#### *Locatie*

De drie woningen zijn niet zonder meer inwisselbaar met woningen die elders in de gemeente op grond van de verordening gebouwd kunnen worden, omdat zij onderdeel uitmaken van een naar onze mening moeten worden beoordeeld in relatie tot het gehele project in de totale herstructurering van het gebied.

Met het gemeentebestuur hebben wij geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling financieel-economisch enkel realiseerbaar is als wordt voorzien in bebouwing van de verschillende plangebieden. De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt voor het plan in de huidige vorm geborgd door de tussen de gemeente en de betrokken ontwikkelaars op 9 mei 2008 gesloten realisatieovereenkomst en als gevolg van de aangebrachte wijzigingen opgesteld addendum, in samenhang met de door ons verleende subsidies voor stedelijke vernieuwing.

Voorts achten wij van belang dat het plan in een vergevorderd stadium is, en dat niet was voorzien in het nieuw in procedure brengen van het plan na inwerking treding van de verordening. Delen van het plangebied zijn al in ontwikkeling, inclusief de aanering van vervallen opstallen en bodemvervuilingslocaties. Met het gemeentebestuur zijn wij voorts van mening dat de binnende kernen Ooijen en Leuth binnen de woningbouwcontouren beschikbare bouwlocaties in kwalitatief opzicht niet vergelijkbaar zijn met de locatie waar de ontheffingsaanvraag op ziet. Voorts is van belang dat het plan voor zover gelegen binnende woningbouwcontour waar mogelijk verdicht is, waardoor het aantal buiten de contour noodzakelijk woningen is teruggebracht tot drie.

Wij zijn dan ook van mening dat de woningen redelijkerwijs niet elders binnen de verstedelingscontourgebouwd kunnen worden. j-

*Ruimtelijke kwaliteit*

Het gebied De Geest is in de loop van de tijd sterk in kwaliteit achteruitgegaan. Met de herstructurering worden een aantal waardevolle gebouwen behouden en opnieuw van een functie voorzien. Daarnaast wordt gesloopt wat niet herbruikbaar is en worden nieuwe woningen gebouwd. De drie woningen die buitende verstedelingscontourgeprojecteerd zijn behorendaarook toe. De ontwikkeling van de locatie waarde ontheffingsaanvraag opziet draagt daardoor bij aan een grotere mate van kwaliteitswinst van het gehele project.

**ZIENSWIJZEN**

De aanvraag om ontheffing heeft gedurende twee weken ter inzage gelegen met ingang van 6 juni 2011. Er zijn tijdens de terinzagelegging bij ons college zienswijzen ingebracht door:

- 1 De heer J. van Hoften, Kerkberg 24, 6573 DN Beek - Ubbergen en de heer J. G. E. Goertz, Kerkberg 28a, 6573 DN Beek - Ubbergen, namens bewoners Het Liefdesgesticht te Beek - Ubbergen;
- 2 DAS Rechtsbijstand, de heer mr. S. Oord, Postbus 338, 5201 AH's - Hertogenbosch, namens de heer A. P. J. Kersten en mevrouw M. J. T. Kersten - Hylkema, Rijksstraatweg 112 te Beek-Ubbergen;
- 3 Stichting tot behoud van monumenten en landschap in de gemeente Ubbergen, P. C. Hoofstraat 12, 6573 CE Beek - Ubbergen;
- 4 Gelderse Milieufederatie, de heer V. Vintges, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem, mede namens Stichting Het Geldersch Landschap.

**SAMENVATTINGEN BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN**

- 1 De heer J. van Hoften, Kerkberg 24, 6573 DN Beek - Ubbergen en de heer J. G. E. Goertz, Kerkberg 28a, 6573 DN Beek - Ubbergen, namens bewoners Het Liefdesgesticht te Beek-Ubbergen**

*Samenvatting*

Reclamanten kunnen zich niet vinden in het verlenen van de gevraagde ontheffing. Zij zijn van mening dat de raad bij de ontheffingsaanvraag de belangen van de bewoners van het direct aan het plangebied grenzende appartementencomplex Het Liefdesgesticht onvoldoende in de besluitvorming heeft betrokken. Hierdoor is sprake van een gebrekkige belangenweging.

Voorts zijn reclamanten van mening dat de beoogde ontsluiting van het plangebied via de Kerweg onvoldoende is en gelet op de staat van de weg zal leiden tot een onveilige situatie bij calamiteiten tijdens de bouw. Vernieuwing van de verouderde riolering leidt tot een verdere verslechtering van de bereikbaarheid. k-a-r-

In het gebied binnen het plangebied waar de ontheffingsaanvraag opziet is een nieuwe weg beoogd. Deze weg leidt tijdens de bouwperiode tot een verslechtering van het woongenot van reclamanten, en zal in de eindsituatie leiden tot aantasting van woongenotenprivacy.

Door de drie woningen waar de ontheffingsaanvraag opziet zal de reeds hoge parkeerdruk in het plangebied en de directe omgeving verder toenemen, wat tijdens de bouwperiode nog zal worden verergerd.

Reclamanten zijn van mening dat de drie woningen leiden tot een aantasting van de stuwwal, en niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

*Beoordeling*

In deze procedure inzake het verlenen van ontheffing van de verordening beoordelen wij slechts of het voorliggende plan past binnenderegels die de verordening stelt, en of de ontheffingsaanvraag voldoet aan de daartoe in de verordening gestelde voorwaarden. De door reclamanten aangehaalde aspecten met betrekking tot ontsluiting, parkeren en aantasting van woongenoten privacy kunnen daarom eerst aan de orde komen in de door de gemeente Ubbergen te voeren bestemmingsplanprocedure. Dit geldt evenzeer voor de mate waarin reclamanten bij de gewijzigde plannen zijn betrokken door het gemeentebestuur. n- j-

Nude verordening in artikel 2.2 enkel regels stelt aan nieuwe bebouwing, is de nieuwe ontsluitingsweg binnen het gebied waar de ontheffingsaanvraag op ziet geen onderdeel van de besluitvorming op deze aanvraag. Het in het bestemmingsplan mogelijk maken van deze weg is niet in strijd met de verordening. i- t-

Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van de locatie waar de ontheffingsaanvraag op ziet bij draagtaaneengrote mate van kwaliteitswinst van het gehele project. Hiervoor verwijzen wij naar wat wij in dit besluit onder 'Beoordeling verzoek' overwegen. j-

Gelet op het voren staande leidende zienswijzen niet tot het afwijzen van de gevraagde ontheffing. f-

**2 DAS Rechtsbijstand, de heer mr. S. Oord, Postbus 338, 5201 AH's -Hertogenbosch, namens de heer A.P.J. Kersten en mevrouw M.J.T. Kersten -Hylkema, Rijkssstraatweg 112te Beek -Ubbergen**

*Samenvatting*

Reclamanten kunnen zich niet vinden in het verlenen van de gevraagde ontheffing, en wijzen er daarbij op dat de ontheffingsaanvraag niet voldoet aan de in artikel 2.5 van de verordening gestelde voorwaarden dat de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied of de woningbouwcontour, en dat de ontwikkeling bij draagtaander ruimtelijke kwaliteit. e-

Het enkele feit dat het lastig is een vergelijkbare locatie te vinden voor de ontwikkeling maakt niet dataan deze voorwaarde wordt voldaan. Uit de aanvraag blijkt bovendien dat in de dorpen inde polder locaties om te bebouwen beschikbaar zijn binnende woningbouwcontour. Dat deze locaties volgens de gemeentekwalitatief niet vergelijkbaar zijn met het plangebied waar de aanvraag op ziet doet hier niet aan af. De economische uitvoerbaarheid is geen voorwaarde die in de ontheffingsbevoegdheid is opgenomen. pen n-

Omdat de in artikel 2.5 van de verordening opgenomen voorwaarden cumulatief zijn bepaald, is het enkele feit dat de ontwikkeling zou bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit niet relevant. Reclamanten betwisten dit voorts.

De instemming van de provincie in een eerder stadium met de beoogde ontwikkeling is volgens reclamanten thans niet aan de orde, nu de betreffende stukken niet ter inzage hebben gelegen. Zij zijn van mening dat thans een nieuwe afweging gemaakt dient te worden.

Reclamanten hebben tevens in persoon een (mondelinge) zienswijze ingediend, waarin zij erop wijzen dat zij vrezen voor aantasting van hun woongenot door de beoogde woningen buiten de woningbouwcontour direct naast hun woning.

*Beoordeling*

Wij zijn van mening dat het ontheffingsverzoek past binnende daaraan in artikel 2.5 van de verordening gestelde eisen. Hiervoor verwijzen wij naar wat wij in dit besluit onder 'Beoordeling verzoek' overwegen. r-

In tegenstelling tot reclamanten achten wij de kwalitatieve waarde van de locaties die beschikbaar zijn binnen de woningbouwcontour in relatie tot het plangebied van belang bij de beoordeling van het verzoek. Hoewel de economische uitvoerbaarheid op zichzelf geen voorwaarde die is gekoppeld aan de ontheffingsbevoegdheid, is deze in dit geval wel relevant bij de afweging van mogelijke locaties voor de ontwikkeling. Niet is in te zien waarom dit aspect bij de beoordeling van de locatievoorwaarden niet betrokken zou kunnen worden.

Reclamanten betwisten de bijdrage van het project aan de ruimtelijke kwaliteit, maar motiveren dit niet nader. Wij verwijzen voor dit aspect dan ook naar de aanvraag op dit onderdeel naar onze beoordeling daarvan.

Wij benadrukken dat wij thans een zelfstandige, nieuwe afweging maken naar aanleiding van het ontheffingsverzoek. Daarbij achten wij de eerdere besluitvorming en het standpunt van de provinciale organisatie daarbij echter te weleens af te wegen belang.

Gelet op het voren staande leidende zienswijzen niet tot het afwijzen van de gevraagde ontheffing.

### 3 Stichting tot behoud van monument en landschap in de gemeente Ubbergen, P.C. Hooftstraat 12, 6573 CE Beek Ubbergen

#### Samenvatting

Reclamant kan zich niet vinden in het verlenen van de gevraagde ontheffing, en wijst hierbij op het volgende.

- Het plangebied was tot 1 juli 2009 aangewezen als Ecologische hoofdstructuur (EHS). Met de herbegrenzing van de EHS op deze locatie is slechts de gemeente Ubbergen gefaciliteerd in de realisatie van het bestemmingsplan De Geest, zonder dat oog is voor een goede ruimtelijke ordening, de bescherming van de stuwwal en haar bijzondere waarden. De besluitvorming ter zake van de herbegrenzing van de EHS die van de onderhavige ontheffingsaanvraag is in strijd met Europese regelgeving, nu niet is getoetst aan het EHS-beleid. Dit beleid vindt zijn grondslag in onder andere de Vogel- en Habitatrichtlijnen.
- Het plangebied is gelegen binnen een provinciaal Waardevol landschap en het plan is in strijd met de kwaliteit daarvan. Het waardevolle landschap wordt onvoldoende gewaarborgd door de provincie.
- Reclamante heeft in het kader van het vooroverleg over het bestemmingsplan reeds alternatieven aangedragen waarbij niet buiten de woningbouwcontour behoefte wordt gevoelt. Zonder dat sprake is van een onaanvaardbare verdichting zijn dergelijke alternatieven aanwezig, met name in de dorpen Ooijen Leuth, die het plan financieel uitvoerbaar kunnen maken.

#### Beoordeling

Ada)

Op grond van de bij het Streekplan Gelderland 2005 aangewezen EHS was het plangebied binnen de EHS gelegen. Bij besluit van 1 juli 2009 hebben Provinciale Staten de streekplanherziening Herbegrenzing EHS vastgesteld. Bij dit besluit is de EHS ter plaatse van het plangebied zodanig aangepast, dat dit geheel buiten de EHS is komen te liggen. Nu het plan niet binnen de EHS is gelegen, is het plan niet in strijd met de regels die de verordening stelt aan bestemmingswijzigingen binnen de EHS. De ontheffingsaanvraag ziet enkel op het afwijken van de verstedelijkingsregels uit de verordening. Het besluit van genoemd streekplanherziening kan niet aan de orde komen in deze procedure tot ontheffingverlening van de verordening.

Adb)

De ontheffingsaanvraag ziet enkel op het afwijken van de regels die de verordening stelt ten aanzien van verstedelijking in hoofdstuk 2, en heeft geen betrekking op (afwijking van) de regels die in hoofdstuk 17 worden gesteld aan landschap. Dit onderdeel kan daarom eerder staande orde komen in de bestemmingsplanprocedure, wanneer reclamante van mening is dat het bestemmingsplan is opgesteld in strijd met deze bepalingen uit de verordening ten aanzien van landschap.

Ten overvloede en ter bepaling van ons standpunt in deze ten behoeve van de bestemming planprocedure 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 endergelijk waardevol landschap binnen nationaal landschap.

Voor het waardevolle landschap 'Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' gelden op grond van genoemd streekplanuitwerking binnen het betreffende deelgebied de volgende kernkwaliteiten:

- reliëfrijke stuwwal met bos, steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar openlandbouwgebieden;
- lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal;
- bebouwing in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen;
- sterk contrast tussen besloten stuwwalen open bekken en open rivierenlandschap.

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 dorpenbouwplan van deze omvang en kwaliteit te realiseren.

Adc)

Wat betreft eventuele alternatieven voor de buiten de woningbouwcontour beoogde bebouwing verwijzen wij naar wat wij hierna onder 'Beoordeling verzoek' en 'locatie' overwegen. Wij hebben geconcludeerd dat de raad in de ontheffingsaanvraag voldoende heeft gemotiveerd waarom de woning niet binnen de contour kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande leidende zienswijzen niet tot het afwijzen van de gevraagde ontheffing.

#### **4 Gelderse Milieufederatie, de heer V. Vintges, Jans buitensingel 14, 6811 AB Arnhem, medenamens Stichting Het Geldersch Landschap**

##### *Samenvatting*

Reclamanten kunnen zich niet vinden in het verlenen van de gevraagde ontheffing, en wijzen hierbij op het volgende.

- a) De motivering van de aanvraag dat de woningen waarvoor ontheffing wordt aangevraagd nodig zijn voor de financieel -economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet onderbouwd. De noodzaak is dan ook niet aangetoond.
- b) De overweging in de aanvraag dat er geen alternatief is voor de woningen is evenmin onderbouwd. Er is geen alternatief onderzoek gedaan naar financiële mogelijkheden voor een ander bouwplan dat wel binnen de woningbouwcontour past.
- c) De verwijzing naar de gemeentelijke 'To taalvisie wonen, werken en voorzieningen' uit 2004 is achterhaald, mede door de recente ontwikkelingen in de woningbouwmarkt en de economische situatie. Voorts verwijzen reclamanten naar onderzoeken op regionaal en provinciaal niveau waaruit blijkt dat de bestaande bouwopgaves in de Stadsregio bijstellingen en fasering behoeven. Gelet op deze actuele ontwikkelingen achten reclamanten het ontheffingsverzoek niet zorgvuldig onderbouwd.
- d) Er is geen zicht op de inhoud van het bouwplan en op de inrichting van het landschap in het gebied waar de ontheffingsaanvraag betrekking op heeft. Er is geen rekening gehouden met de ruimere mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De te bebouwen oppervlakte zal daardoor veel groter zijn dan is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor minder ruimte voor groen overblijft. De aanwezigheid van groen leidt tot een vermindering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Natuurwaarden zullen worden aangetast en verdwijnen.
- e) De gemeente Ubbergen heeft bij de totstandkoming van het Regionaal Plan Arnhem Nijmegen in 2006, noch bij de opname van de daarin vastgelegde woningbouwcontour in de verordening in 2010, bezwaar aangetekend tegen de situering van die contour ter plaatse van het plangebied. Reclamanten gaan er daardoor vanuit dat de gemeente akkoord is met de contouren de daaruit volgende beperkingen ten aanzien van woningbouw. Zij zijn van mening dat de gemeente gehouden is aan de contouren die in de verordening zijn vastgelegd nu het ontwerpplan na de inwerkingtreding daarvan in procedure wordt gebracht. Van overgang spreke.
- f) Het bestemmingsplan is in strijd met beleid voor wonen en voor landschap dat is opgenomen in het Regionaal Plan, en dat nu is aangegeven als provinciaal ruimtelijk beleid.
- g) Het plan is in strijd met het beleid voor provinciale waardevolle landschappen en Nationale landschappen en met de bepalingen hieromtrent in de verordening. Dit beleid is niet betrokken in de onderbouwing bij de ontheffingsaanvraag. Hoewel in de ontheffingsaanvraag wordt vermeld dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, leidt het bouwplan juist tot een verslechtering van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Het in het beleid opgenomen stappenplan voor nieuwe ruimtelijke plannen binnen waardevolle landschappen is niet doorlopen.
- h) Reclamanten zijn van mening dat het binnen de EHS geldende 'nee, tenzij'-beleid nog steeds van toepassing is binnen het plangebied, omdat de grens van de EHS in 2009 zonder onderzoek is gewijzigd en slechts indicatief is. Tegen deze partiële herziening van het streekplan tot herbegrenzing van de EHS stond geen rechtsbescherming open, zodat deze thans ter discussie kan staan. Het plan is in strijd met het EHS-beleid en de streekplan herziening is op dit onderdeel op juist wijze tot stand gekomen.
- i) Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar een totaalvisie op de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde van het plangebied en de betrokken omgeving.
- j) Op grond van de streekplanuitwerking Waardevolle landschappen verplicht de provincie zich tot intensieve planbegeleiding in zet van beschikbare kennis bij een dergelijk initiatief. Reclamanten wensen met de provincie in overleg te gaan over de invulling van de planbegeleiding, om te komen tot een alternatieve invulling van de beoogde ontwikkelingen.
- k) Reclamanten verwijzen naar het door de provincie in 2006 opgestelde Landschapsboek voor beleids- en plannenmakers. Het landschapsboek hecht grote waarde aan het waardevolle landschap binnen het plangebied, en het plan is opgesteld in strijd met de uitgangspunten uit dit boek, onder andere met betrekking tot planbegeleiding.
- l) Het plan voorziet in onrecht niet in boscompensatie zoals vereist op grond van de provinciale Richtlijn compensatie natuur en bos.

- m) Reclamanten nodigen de provincie en andere betrokken partijen uit om in overleg te treden overeenkomstig de invulling van het plan.

*Beoordeling*

Ada) en b)

Wat betreft de noodzaak om de buitende woningbouwcontour te bouwen, verwijzen wij naar wat wij hierna onder 'Beoordeling verzoek' en 'locatie' overwegen. Wij hebben geconcludeerd dat de raad in de ontheffingsaanvraag voldoende heeft gemotiveerd waarom de woning niet binnen de contour kunnen worden gerealiseerd. Reclamanten hebben niet gemotiveerd op welke onderdelen de overwegingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de financieel-economische uitvoerbaarheid juist zijn.

Adc)

De ontheffingsvoorwaarde met betrekking tot de locatiekeuze heeft betrekking op de ruimtelijke afweging van de locatie. Het provinciale en regionale beleid met betrekking tot kwalitatieve woningbouwbehoefte staat hier los van en kan niet aan de orde komen in deze procedure inzake het verlenen van ontheffing van de verordening. Regionaal en provinciaal ruimtelijk beleid kunnen reclamanten desgewenst aan de orde stellen in de door de gemeente Ubbergen te voeren bestemmingsplanprocedure.

Add)

Bij de ontheffingsaanvraag beoordelen wij het plan aan de hand van het ontwerp-bestemmingsplan De Geest 2011 zoals het college van burgemeester en wethouders dat gelijktijdig met het indienen van de aanvraag ter inzage heeft gelegd. Hierbij hebben wij de maximale (bouw)mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt bij onze besluitvorming betrokken. Op grond hiervan kunnen drie woningen buiten de woningbouwcontour worden opgericht, en hier voor verlenen wij dan ook ontheffing. Binnen die maximale mogelijkheden is het, na ontheffingverlening, aan de initiatiefnemer en aan het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag voor de omgevingsvergunningverlening om het uiteindelijke bouwplan verder te concretiseren.

Ade)

Wij hebben reeds vanaf de start met de planvorming voor De Geest ingestemd. Dit heeft zich geuit in het namens de provinciale afdelingen over het voorontwerp-bestemmingsplan uitgebrachte positieve advies van 16 april 2008, zaaknummer 2008-000026. Vervolgens hebben Provinciale Staten bij de vaststelling op 1 juli 2009 van de streekplanherziening Herbegrenzing EHS mede met het oog op de vaststelling van het plan het plangebied buiten de EHS gelaten. Het gemeentebestuur is erop grond hiervan van uitgegaan dat de vaststelling van de verordening nadien niet tot problemen voor het plan zou leiden. Omdat het plan echter na de inwerkingtrading van de verordening (opnieuw) in procedure wordt gebracht, en de verordening voor dit geval zoals reclamante al aangeeft niet in overgangsrecht voorziet, is thans de ontheffingsaanvraag ingediend.

Adf) tot en met l)

In deze procedure inzake het verlenen van ontheffing van de verordening kan een afwijking van provinciaal ruimtelijk beleid, wat daar ook van zij, niet aan de orde komen. Wij beoordelen thans slechts of het voorliggende plan past binnen de regels die de verordening stelt, en of de ontheffingsaanvraag voldoende aan de daartoe in de verordening gestelde voorwaarden. Planbegeleiding zoals bedoeld in de zienswijze van reclamante is thans dan ook niet (meer) aan de orde voor dit specifieke plan. Regionaal en provinciaal ruimtelijk beleid kan reclamante desgewenst aan de orde stellen in de door de gemeente Ubbergen te voeren bestemmingsplanprocedure.

Voor wat betreft de relatie van de ontheffingsaanvraag tot de in de verordening opgenomen regelsten aanzien van met provinciale waardevolle landschappen samenvallende Nationale land



schappen verwijzen wij naar wat wij naar aanleiding van het door reclamant nummer 3 onder b) overwegen.

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan achten wij de regels die de verordening stellen daarbij behorende kaarten leidend. Nu het plangebied in de verordening niet als EHS is aangemerkt, zijn de regels die daarvoor op grond van de verordening geldend en ook niet van toepassing op het plan. Daardoor wordt het ontheffingsverzoek niet zietop het afwijken van de regels met betrekking tot de EHS, afgezien van de vraag of deze van toepassing zijn op het plangebied. De reekplanherziening tot herbegrenzing van de EHS betreft een beleidsmatige afweging die niet aan de orde is in deze procedure, en waaraan reclamant geen rechten kan ontlenen gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande leidende zienswijzen niet tot het afwijzen van de gevraagde ontheffing.

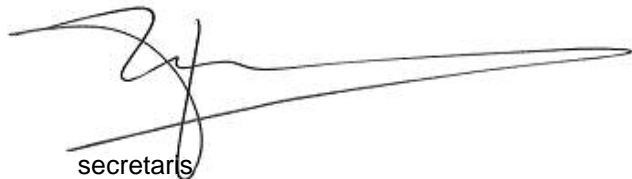
### BESLUIT

Wij hebben -gelet op het bepaalde in artikel 2.5 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en het vorenstaande in aanmerking nemende -voren bedoelde ontheffing verleend.

Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris  
van de Koning in



secretaris

Deze ontheffing kan slechts worden toegepast ten behoeve van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning waarvoor de ontheffing is aangevraagd. De geldigheid van de ontheffing verloopt op grond van artikel 24.6 van de verordening na afloop van een periode van twee jaar na dagtekening van dit besluit, tenzij binnen deze periode een ontwerp terinzage is gelegd van het besluit waarvoor de ontheffing is aangevraagd.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na dagtekening van dit besluit hiertegen een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie van Advies voor Bezwaarschriften en Klachten, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Openvelopen brief duidelijk "bezwaarschrift" vermelden.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend, kan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem (Postbus 9030, 6800 EM Arnhem) een verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Voor het behandelen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte en de wijze van betaling van het griffierecht kunt u informatie verkrijgen bij de rechtbank Arnhem, telefoonnummer (026) 3592000.

Informatie over de bezwarenprocedure en de mogelijkheid van mediation is te vinden op de website van de provincie Gelderland ([www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)>provincieloket>digitaaloket). U kunt die informatie, vervat in de brochure "Niet eens meteen besluit van de provincie Gelderland? Bezwaarschrift of mediation" ook opvragen bij het provinciale Informatiecentrum via telefoonnummer (026) 3599360.

kopie:

- VROM Inspectie Regio Oost, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag
- De heer J. van Hoften, Kerkberg 24, 6573 DN Beek - Ubbergen
- De heer J. G. E. Goertz, Kerkberg 28a, 6573 DN Beek - Ubbergen
- DAS Rechtsbijstand, t.a.v. de heer mr. S. Oord, Postbus 338, 5201 AH's - Hertogenbosch (nr. CHC.9.10.36168)
- De heer A. P. J. Kersten en mevrouw M. J. T. Kersten - Hylkema, Rijksstraatweg 112, 6573 DC Beek - Ubbergen
- Stichting tot behoud van monumenten en landschap in de gemeente Ubbergen, P. C. Hoof t-straat 12, 6573 CE Beek - Ubbergen
- Gelderse Milieufederatie, t.a.v. de heer V. Vintges, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem
- B&SMERO/RU, de heer R. Frins
- B&SMERO/RU, mevrouw A. van Dalen
- TALO/ROA, de heer R. Knipping
- TALO/ROA, de heer W. vanden Broek
- TALO/ROA, de heer K. de Meulder