

# **Nota van zienswijzen bestemmingsplan "De Geest 2011"**

**15 november 2011**

## **Inhoudsopgave**

- 1 Inleiding**
- 2 Ontwerp bestemmingsplan “De Geest”, 3 juni tot 15 juli 2011**
  - 2.1 formele vereisten**
  - 2.2 beantwoording van zienswijzen**
- 3 Aanvraag ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland**
  - 3.1 formele vereisten**
  - 3.2 beantwoording van bezwaren/zienswijzen**
- 4 Ontwerp bestemmingsplan “De Geest”, 11 december 2009 tot 22 januari 2010**
  - 4.1 formele vereisten**
  - 4.2 beantwoording zienswijzen**

## 1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen behandelt reacties van drie verschillende procedures:

1. Het ontwerp bestemmingsplan "De Geest" welke ter visie heeft gelegen van 3 juni tot 15 juli 2011
2. De aanvraag voor ontheffing van de bebouwingscontour bij de Provincie Gelderland
3. Het voorgaande ontwerp bestemmingsplan "De Geest" welke ter visie heeft gelegen van 11 december 2009 tot 22 januari 2010

### Toelichting:

Tijdens de ter visie legging van het vorige ontwerp bestemmingsplan "De Geest" in de periode 11 december 2009 tot 22 januari 2010, zijn vele zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot een heroverweging van het plan en een nieuw ontwerp bestemmingsplan welke nu recent ter visie heeft gelegen.

Op grond van bestuurlijke en maatschappelijke zorgvuldigheid is door de gemeente de toezegging gedaan dat de zienswijzen welke zijn ingediend in bij het vorige plan, alsnog zullen worden beantwoord in de nota van zienswijzen bij het nieuwe plan. Dit ondanks dat dit juridisch niet is vereist.

Deze toezegging is vastgelegd door de Raad van de gemeente, en ook meermalen gecommuniceerd met de indieners van zienswijzen.

In de tussenliggende periode van heroverweging en het opstellen van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan, is door de Provincie Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Op grond van deze verordening dient voor het plangebied De Geest een ontheffing te worden verleend door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Deze ontheffing is verleend door GS op 15 juli 2011. Aanvankelijk was door de provincie Gelderland aangegeven dat belanghebbenden een bezwaar tegen de ontheffing gedurende een periode van 6 weken konden indienen bij de provincie.

Echter, het is gebleken dat door de Raad van State op 6 juli 2011, nr. 201106985/1/R1, een uitspraak is gedaan in een vergelijkbare procedure waarin de RvS vaststelt dat:

*"... de bestreden beslissing in dit geval voorafgaat aan en uitsluitend strekt ten behoeve van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, waarvoor de bestreden beslissing nodig is, kunnen rechtsmiddelen worden aangewend. In het kader van die procedure kunnen de bezwaren tegen de bestreden beslissing ten volle aan de orde worden gesteld en kan worden beoordeeld of het college van Gedeputeerde Staten in redelijkheid de ontheffing heeft kunnen verlenen en of de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan gebruik heeft mogen maken van de verleende ontheffing."*

Op grond van deze uitspraak van de RvS heeft de provincie Gelderland de bezwaren welke zijn ontvangen tegen de verleende ontheffing, aan de gemeente Ubbergen verstrekt. De provincie Gelderland is betrokken geweest bij de in deze nota opgestelde reactie.

In het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de persoonlijke gegevens (waaronder namen, adressen, postcodes e.d.) van degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan of de ontheffingsaanvraag bij de provincie Gelderland, weggelaten en vervangen door A, B en/of C.

## 2. Ontwerp bestemmingsplan "De Geest", 3 juni tot 15 juli 2011

### 2.1 Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "De Geest" vanaf vrijdag 3 juni 2011 tot vrijdag 15 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 2 juni 2011 in de Rozet en de Staatscourant. 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 schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot vrijdag 15 juli 2011. De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk.

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1	A	15 juni 2011
2	A	13 juli 2011
3	A	14 juli 2011
4	A	14 juli 2011
5	A pro forma	14 juli 2011
6*	A aanvulling	1 augustus 2011
7	A	15 juli 2011
8	A	22 juli 2011

\* telt slechts één keer mee voor het totaal aantal zienswijzen.

In zijn totaliteit zijn 7 zienswijzen ontvangen. De aanvulling van zienswijze 5 is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn naar aanleiding van de pro forma zienswijze.

### 2.2 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven, met een conclusie of de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond kunnen worden geacht.

1. A

#### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten.

- a. Parkeren  
uit de parkeerbalans blijkt dat er bij het deelgebied Liefdegesticht 's avonds onvoldoende parkeergelegenheid is. Dit geldt tevens voor de deelgebieden Vluchtheuvel en Mariaschool. Ter plekke wordt een parkeerchaos verwacht.
- b. Verkeer aantrekkende werking  
door een verkeer aantrekkende werking via de Kerkberg, wordt gevreesd voor onvoldoende ontsluiting, met name voor hulpdiensten

#### Reactie gemeente:

- a. Bij de beoordeling van het aantal parkeermogelijkheden hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het plan. Een al 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.  
Geconcludeerd wordt dat er voor de nieuwe bouwplannen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Uit oogpunt van een zorgvuldige planontwikkeling worden echter een aantal aanvullende maatregelen genomen.  
Dit zijn:
  - langs de Kerkberg worden 12 openbare parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 5 gestoken parkeerplaatsen ter hoogte van de Mariaschool en 7 langsparkeren langs de Kerkberg. Deze plaatsen liggen direct aansluitend aan de genoemde deelgebieden;
  - het voornemen is om voor het plangebied een besluit te nemen voor een algemeen parkeerverbod langs de wegen,

uiteraard behoudens de bovengenoemde voor parkeren te realiseren parkeervakken.

- voor bezoekers komen verwijsborden naar een parkeerterrein

- b. het gewijzigde stedenbouwkundige plan zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, is besproken met de brandweer, specifiek de calamiteitenontsluiting. De brandweer heeft geen bezwaar tegen het gewijzigde plan, mits bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de richtlijnen van de brandweer.

### **Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft de bovenstaande punten ongegrond, wel is de toelichting op het onderdeel parkeren in het bestemmingsplan aangepast. .

2. A

### **Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. De Geest in het algemeen  
gerefereerd wordt aan de gemeentelijke nota totaalvisie wonen, werken en voorzieningen. Reclamant is van mening dat meer verdicht wordt gebouwd dan in dit stuk wordt aangegeven, maar kan zich in algemene zin vinden in het ontwerp bestemmingsplan.
- b. Ontsluiting en parkeren De Geest  
de verkeersdruk is op de Kerkberg en de Geest toegenomen door de al gerealiseerde projecten. Gevreesd wordt voor een verdere toename van verkeer en parkeerdruk, in combinatie kan dit leiden tot gevaarlijke situaties.
- c. Erfafscheidingen: reclamant pleit eer voor de bedoelde groene afscheidingen contractueel vast te leggen richting woningeigenaren.
- d. Monumentale meidoornhaag: reclamant vraagt om een passende oplossing inzake de voorgenomen eigendomsoverdracht van de haag aan de aanliggende bewoners in combinatie met de aanwezige vervuiling van de ondergrond
- e. Zes geschakelde woningen lang terrein Kalorama: reclamant vindt dit planonderdeel minder positief op grond van de verwachting van een lang lint van steen.
- f. Algemeen: reclamant geeft aan het een zorgvuldig plan, met balans tussen de huidige woningen en de nieuwe woningen.
- g. Bouwperiode: reclamant wijst op overlast met name door voertuigen van (onder-)aannemers welke zorgen voor blokkade van de weg. Het verzoek is aannemers te verplichten bewoners tijdig vooraf te informeren over mogelijke overlast en vrije doorgang te garanderen. Mogelijk wordt anders de gemeente aansprakelijk gesteld.

### **Reactie gemeente:**

- a. Het plan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van belangen in het plangebied en rekening houdend met de uitgangspunten van de Totaalvisie.  
Van de instemming met het plan in algemene zin wordt verheugd kennis genomen.
- b. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.1a  
In het plan zijn enkele extra parkeerruimtes opgenomen, deze kunnen echter eerst worden gerealiseerd na vaststelling van het bestemmingsplan.  
Met de brandweer is overleg geweest over de calamiteitenontsluiting, de brandweer heeft geen bezwaar tegen het gewijzigde plan, mits bij verdere uitwerking rekening wordt gehouden met de richtlijnen van de brandweer.  
De combinatie van deze punten dient de gevreesde situaties te beperken.
- c. De gemeente is met de project ontwikkelaar in het gebied overeengekomen dat privaatrechtelijk, in koopovereenkomsten, een kettingbeding wordt opgenomen welke de instandhouding van de hagen vastlegt voor de relevante percelen.
- d. De betreffende haag ligt in de huidige situatie niet op openbaar terrein en is geen eigendom van de gemeente. Het betreft een privaatrechtelijke kwestie, en is als zodanig niet relevant voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
- e. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan is beoordeeld door welstand, deze heeft positief geadviseerd. Overigens wordt de opmerking voor kennisgeving aangenomen.
- f. Van deze algemene instemming wordt verheugd kennis genomen, zie ook de reactie onder a.
- g. De opmerking over afsluiting van de wegen is doorgegeven aan de ontwikkelaars, met het dringende verzoek dit te regelen met de aannemers. Mogelijke aansprakelijk stelling zal door de gemeente worden doorgelegd naar de ontwikkelaars.

### **Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft de bovenstaande punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

### 3. A

#### **Samenvatting**

Reclamant maakt op de volgende punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om het punt:

- a. de kavel aan de noordzijde van de begraafplaats. Reclamanten doen een oproep de beoogde bouw van een villa te voorkomen en het betreffende perceel te bestemmen voor het ontwikkelen van een park, op grond van ecologie, recreatie en natuur.

#### **Reactie gemeente:**

- a. Het plan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van belangen in het plangebied. De betreffende kavel is uitvoerig besproken, diverse belanghebbenden zijn daarbij betrokken. Er zijn geen ecologische redenen tegen de bouw van de betreffende villa.

Op grond van maatschappelijke overwegingen is voor het betreffende perceel 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.

#### **Conclusie**

De zienswijze van de reclamanten is ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

### 4. A

#### **Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. Het plateau ten noorden van de begraafplaats. Reclamant maakt bezwaar tegen bebouwing van dit plateau, dit is een aantasting van de omgevingskwaliteit van de stuwwal.
- b. De gemeente heeft naar mening van reclamant geen rekening gehouden met de provinciale structuurvisie (streekplan) en het Landschapsboek 2006, eveneens van de provincie. In deze beide stukken geeft de provincie het belang aan van het waardevolle landschap Stuwwal Nijmegen/Bekken Groesbeek, dat voor het KAN-gebied zeer bepalend is voor de belevingswaarde van het rivierenlandschap.
- c. De herbegrenzing van de EHS in 2009 ter plaatse van de solitaire villa en omgeving is niet onderbouwd en de spelregels voor het EHS beleid zijn niet juist toegepast. Op grond van het ontwerp bestemmingsplan De Geest dient de herbegrenzing van de EHS opnieuw te worden getoetst.

#### **Reactie gemeente:**

- a. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.3a.
- b. Het streekplan Gelderland 2005 heeft krachtens artikel 9.1.2, 1<sup>e</sup> lid van de invoeringswet Wro, de status van structuurvisie gekregen. Dit is een provinciaal beleidsmatig stuk.

Volgens het streekplan maakt het plangebied onderdeel uit van het provinciaal waardevolle landschap "Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek". Daarnaast is het plangebied aangewezen als multifunctioneel gebied. Voor waardevolle landschappen gelegen in het multifunctionele gebied geldt conform het generieke beleid in het streekplan een 'ja, mits' benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

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 (bij Heilig Landstichting, in Berg en Dal en Beek) heeft het karakter van luxe wonen in een park- en bosrijke omgeving, deels landgoedachtig.
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open rivierenlandschap.

Ook wordt in het streekplan aangegeven dat o.a. bij de beken bij Beek-Ubbergen 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 verstorende ruimtelijke ontwikkelingen. Van voorgenomen ontwikkeling mag geen invloed uitgaan op de aan de westzijde gelegen beek De Oorsprong.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen kernkwaliteiten van het waardevol landschap aangetast. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan op het onderdeel 4.1 beleidskader, provinciaal en regionaal beleid.

Verder wordt verwezen naar de beschikking d.d. 15 juli 2011 van de provincie Gelderland inzake de verleende ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland:

*“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.”*

- c. Het plangebied maakt sinds 2009 beleidsmatig geen onderdeel meer uit van de EHS, en is dientengevolge ook niet als EHS is aangewezen in de verordening. De gemeente schaaft zich achter de structuurvisie tot herbegrenzing van de EHS uit 2009. Er is niet gebleken van omstandigheden waaruit volgt dat dit beleid, en de daaraan gekoppelde verordening, in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel, of dat de raad bij de besluitvorming anderszins niet van de verordening en het provinciale beleid heeft mogen uitgaan.

Ten overvloede kan worden gesteld dat zelfs wanneer de verordening en het beleid niet aan besluit ten grondslag hadden kunnen worden gelegd, niet is gebleken dat het plan in strijd is met het oude EHS-beleid. In het kader van de planontwikkeling is een uitgebreide natuurtoets gedaan. Deze natuurtoets heeft bij de stukken ter visie gelegen. Een onderdeel van de natuurtoets is een toets aan het EHS beleid, uitgaande van de EHS na de herbegrenzing in 2009. De conclusie van dit onderdeel luidt dat de woningbouwontwikkelingen in het plangebied “niet zorgen voor negatieve effecten op het functioneren van de EHS. De wezenlijke waarden en kenmerken worden niet aangetast. Aangezien effecten op de EHS niet aan de orde zijn, is het treffen van mitigerende maatregelen niet nodig.”

In 2009 is een herbegrenzing vastgesteld van de pEHS (provinciale EHS). Een klein deel van de oude pEHS ligt in het plangebied. De oude pEHS maakt sinds de vaststelling van de herbegrenzing geen deel meer uit van de EHS en valt daarmee ook buiten het beschermingsregime. Uitsluitend uit het oogpunt van zorgvuldigheid is eveneens onderzoek gedaan naar de effecten op de voormalige EHS-contour, verwezen wordt naar dezelfde natuurtoets, zie bijlage 2. De conclusie hierover luidt als volgt: “voor de oude EHS geldt dat er aantasting is van areaal, compensatie van het areaal wat door de ingreep verloren gaat is nodig. Compensatie van het deel van de oude EHS dat verloren gaat kan elders relatief makkelijk worden gerealiseerd omdat geen waardevolle vegetaties voorkomen.” Wezenlijke waarden en kenmerken worden niet aangetast bij toetsing aan de oude pEHS contour.

Omdat de herbegrenzing van de EHS reeds is vastgesteld in 2009 en het plangebied buiten de herbegrensde EHS valt, is areaal compensatie nu niet aan de orde.

### **Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast. Wel zal de toelichting op het punt van de verleende ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland worden uitgebreid, zie punt b hierboven.

5. en 6. A

### **Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- de zienswijze richt zich tegen de ontwikkeling van de twee woningen op het plateau direct achter – oostelijk – van Villa Westerbeek -

Onderdeel ontheffing door de provincie:

- a. reclamant stelt dat de ontheffing niet het gehele plangebied De Geest betreft, maar slechts het deel van 3 woningen. Er is niet aangetoond dat het bouwen van deze drie woningen niet elders gerealiseerd kan worden. De financieel-economische uitvoerbaarheid wordt niet nader onderbouwd.
- b. Er is niet aangetoond dat de betreffende drie woningen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in directe zin

Overig:

- c. De bouw van de 2 woningen leidt tot inbreuk op de privacy en het wegnemen van zonlicht. Dit ook in relatie tot het hoge peilniveau van het betreffende plateau ten opzichte van het peilniveau van de woning van de reclamanten
- d. Gepleit wordt voor het realiseren van de 2 woningen op een vergelijkbaar peilniveau als de woning van reclamanten

#### **Reactie gemeente:**

- a. verwezen wordt naar de beantwoording door de provincie op de zienswijze welke was ingediend tijdens de ter visie legging van de ontheffingsaanvraag. Aanvullend wordt gesteld dat door de ontwikkelende partijen een grondexploitatie is opgesteld, hierin wordt de financieel-economische noodzaak aangetoond. In opdracht van de gemeente is door een extern bureau deze grondexploitatie nader onderzocht en bevestigd. Beide stukken, de grondexploitatie en het nadere onderzoek zijn niet openbaar. De gemeenteraad is over deze stukken geïnformeerd, voorafgaande aan haar besluit over het stedenbouwkundige plan in december 2010. Door de gemeenteraad is het niet-openbare karakter van de betreffende stukken bekrachtigd.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording door de provincie op de zienswijze welke was ingediend tijdens de ter visie legging van de ontheffingsaanvraag. Daarin is reactie gegeven op deze stelling. Door reclamant is geen nieuwe argumentatie toegevoegd.
- c. Naar aanleiding van deze opmerking is aanvullend onderzoek gedaan naar de bezonning. Dit onderzoek is toegevoegd aan deze nota.  
Het onderzoek is gebaseerd op de bouwmogelijkheden op grond van het ontwerp bestemmingsplan, zonder rekening te houden met de ter plaatse aanwezige hoog opgaande beplanting. De bevindingen uit het onderzoek is dat de bebouwing van de twee nieuwe vrijstaande woningen eerst in de namiddag invloed heeft op de bezonning van het aangrenzende perceel en woning Rijkstraatweg 112. Dit betreft alleen in de zomerperiode. In het voorjaar, najaar en winter is er geen effect.  
Het effect in de zomerperiode in de namiddag in zowel tuin als op de gevel is een beperkte toename van de schaduw als gevolg van de nieuwbouw.  
Wanneer de schaduwinvloed van de aanwezige hoog opgaande beplanting wel in aanmerking wordt genomen, is de toename van de schaduw als gevolg van de nieuwe bebouwing in zijn geheel te verwaarlozen.
- d. Feitelijk wordt gepleit voor het afgraven van het plateau en de stuwwal ter plaatse.  
Een van de argumenten tegen het voormalig geplande appartementencomplex op deze locatie was de impact op de stuwwal door het graven in de stuwwal voor de ondergrondse lagen en de inrit naar het complex. Gebleken is dat dit maatschappelijk onhaalbaar was. Verwezen wordt naar de vele zienswijzen op dit punt in hoofdstuk 4 van het voorliggende stuk.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van de reclamant is ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast. Wel zal de bezonningstudie worden toegevoegd aan de onderzoeken.

7. A

Op 14 juli is door deze reclamant een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Op 22 juli<sup>1</sup> heeft deze reclamant een bezwaarschrift ingediend bij de provincie Gelderland tegen de door GS verleende ontheffing op de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Op grond van een recente uitspraak van de Raad van State wordt dit bezwaarschrift nu bij de behandeling van de zienswijzen betrokken, hier voor nadere procedurele toelichting paragraaf 3.1 van deze nota. Hierna worden beide stukken integraal behandeld. Waar voor duidelijkheid gewenst, wordt in de samenvatting specifiek de herkomst van de argumenten als volgt aangegeven: bezwaar GS = de brief van 22 juli gericht aan de Gedeputeerde Staten van Gelderland; zienswijze = de zienswijze d.d. 14 juli als reactie op het ontwerp bestemmingsplan De Geest.

#### **Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. bezwaar GS. Reclamant stelt dat het ontheffingsbesluit van GS niet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, daardoor is er geen gelegenheid geweest de directe bezwaren tegen de verleende ontheffing naar

<sup>1</sup> redactie: de brief is gedateerd 22 juni, echter op 26 juli ontvangen en gericht op een besluit van 15 juli van GS. Op grond daarvan wordt verondersteld dat dit een verschrijving betreft van de datum, te weten 22 juli in plaats van 22 juni



- voren te brengen. Verwezen wordt naar artikel 3:11 1<sup>e</sup> lid Awb, waarin gesteld wordt dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage legt.
- b. Financiën. Gesteld wordt dat zowel gemeente als provincie de financieel-economische noodzaak van niet hebben onderbouwd met concrete cijfers dan wel relevante stukken daaromtrent ter visie hebben gelegd.
  - c. De gemeente en provincie geven aan dat er kwalitatief ruimtelijk geen vergelijkbare locaties zouden zijn binnen de gemeente om te dienen als alternatief voor het bouwen buiten de woningbouwcontour. Er is geen alternatievenonderzoek gedaan.
  - d. Voor de onderbouwing van het woningbouw programma wordt verwezen naar de gemeentelijke Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen uit 2004. Deze visie is achterhaald mede door recente ontwikkelingen.
  - e. Bouwplan. Er is geen zicht op de inhoud van het bouwplan en op de inrichting van het landschap en de omgeving. Er is geen rekening gehouden met de onder de Wabo verruimde mogelijkheden van bouwvergunningsvrij bouwen. Per saldo resteert in de toekomst minder groen dan nu wordt voorgesteld. Er wordt niet ingegaan op de aan te leggen weg welke de stuwwal gradiënt zal doorsnijden. Natuurwaarden zullen worden aangetast en verdwijnen. Het is niet duidelijk hoe de te bouwen villa's er in de praktijk uit moeten gaan zien.
  - f. De gemeente 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 contour en de daaruit volgende beperkingen ten aanzien van woningbouw. Zij is 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 overgangsrecht is geen sprake.
  - g. In de beleidsregels van de Stadsregio wordt gesteld dat de programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtneming van de in de per gemeenten vastgestelde afspraken.
  - h. Het Regionaal Plan beoogt een afstemming van landschapskenmerken en het laten bijdragen aan het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. Het bouwen op een landschappelijke gradiënt is geen verbetering van de landschappelijke kwaliteit.
  - i. 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.
  - j. Ten behoeve van de kwaliteit van Villa Westerbeek en omgeving zou juist niet op de aangrenzende terrassen gebouwd moeten worden.
  - k. Reclamant betwist dat de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals door de gemeente is gesteld.
  - l. 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 stond geen rechtsbescherming open, zodat deze thans ter discussie kan staan. Het plan is in strijd met het EHS-beleid en de streekplanherziening is op dit onderdeel op onjuiste wijze tot stand gekomen.
  - m. Op grond van de streekplanuitwerking Waardevolle landschappen verplicht de provincie zich tot intensieve planbegeleiding en inzet van beschikbare kennis bij een dergelijk initiatief. Reclamanten wensen met de provincie en de gemeente in overleg te gaan over de invulling van deze planbegeleiding, om te komen tot een alternatieve invulling van de beoogde ontwikkelingen.
  - n. Het in het beleid opgenomen stappenplan voor nieuwe ruimtelijke plannen binnen waardevolle landschappen is ten onrechte niet doorlopen.
  - o. Reclamanten verwijzen naar het door de provincie in 2006 opgestelde Landschapsboek voor beleids- en planmakers. Het landschapsboek hecht grote waarde aan het waardevol landschap binnen het plangebied, en het plan is opgesteld in strijd met de uitgangspunten uit dit boek, onder andere met betrekking tot planbegeleiding.
  - p. Het vleermuisonderzoek voldoet niet de "protocollen voor flora en fauna onderzoek" (van het netwerk Groene Bureau's.)
  - q. Het is niet duidelijk wat de zoekintensiteit naar de hazelworm is geweest.
  - r. De beschermde huismus is onvoldoende in het onderzoek betrokken. Er worden compensatiemaatregelen voorgesteld, zijn deze maatregelen ook getroffen.
  - s. Het is niet duidelijk hoe aan de aanbevelingen uit het Flora en faunaonderzoek vormt wordt gegeven.
  - t. Het plan voorziet ten onrechte niet in boscompensatie zoals vereist op grond van de provinciale richtlijn compensatie natuur en bos.
  - u. De legenda's van pagina 10 in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zijn slecht leesbaar.
  - v. Reclamant vraagt hoe de duurzame bescherming wordt zeker gesteld van de beplanting in de zone langs de Rijksstraatweg.
  - w. Reclamanten verzoeken de aanduiding ontsluiting-os t.b.v. de mogelijk beoogde villa op het westelijk terras te laten vervallen.

- x. Er is geen rekening gehouden met de bouwvergunningsvrije bouw mogelijkheden.
- y. Reclamanten verzoeken de bestemming Bos – Voorlopig te laten vervallen en hiervoor in de plaats een permanente bestemming Bos op te nemen. Verder is er bezwaar tegen de mogelijkheid om wegen aan te leggen in het gebied vooruitlopend op de afloop van de voorlopige bestemming bos.
- z. Het winnen van mos of bosstrooisel is strijdig met de bestemming Bos
- aa. Voor het rooien van een waardevolle haag in het gebied dient het compensatiebeginsel te worden opgenomen, ter bestendiging van de bescherming.
- bb. Reclamanten verzoeken om te voorkomen dat het Kastanjedal in de toekomst een losloopgebied voor honden wordt. Aanwijzingen om het gebied niet als hondentoeilet te gebruiken zijn wenselijk.

#### Reactie gemeente:

- a. Op de dag waarop door de provincie het besluit tot verlening van de ontheffing werd genomen, te weten 15 juli 2011, was de termijn voor het indienen van zienswijzen reeds geëindigd. De laatste dag van de termijn voor zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan was namelijk 14 juli 2011. De ontheffing kon dus helemaal niet tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.  
Daarboven wordt aangegeven dat zowel door de provincie als door de gemeente alles is gedaan wat redelijkerwijs mogelijk was om stukken ter inzage te leggen. Vooraf zijn alle reclamanten van zienswijzen uit de vorige periode van ter visie legging geïnformeerd over de ter visie legging van zowel de ontheffingsaanvraag als het ontwerp bestemmingsplan. De ontheffingsaanvraag heeft bij de stukken van het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. Op 15 juli is door de provincie bericht verzonden aan reclamanten van zienswijzen tegen de ontheffing inclusief een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen.  
Alle ontvangen bezwaren op deze verleende ontheffing, mits binnen de termijn van 6 weken na dagtekening van het besluit, zijn alsnog als nog aangemerkt als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan, conform de uitspraak van de Raad van State. Gedurende deze termijn van 6 weken na dagtekening van het besluit van GS waren alle stukken in voldoende mate beschikbaar voor een ieder.
- b. De bedoelde financiële onderbouwing is niet openbaar. De grondexploitatie, inclusief een in opdracht van de gemeente uitgevoerde second opinion op deze grondexploitatie, heeft – niet openbaar – ter visie gelegen voor de leden van de gemeenteraad. In een niet openbare bijeenkomst is de financiële onderbouwing besproken in de gemeenteraad. Reclamanten hebben niet gemotiveerd op welk onderdeel de overwegingen in het bestemmingsplan met betrekking tot de financieel-economische uitvoerbaarheid onjuist zijn.
- c. Wat betreft de alternatieve locaties is door de gemeente in de ontheffingsaanvraag onderbouwd dat binnen de gemeente geen vergelijkbare alternatieve locaties beschikbaar zijn. Daarenboven geldt dat – indien wel een vergelijkbare locatie beschikbaar mocht zijn – dit zal leiden tot een verzwarende van de exploitatie, immers deze locatie zal verworven moeten worden en in de grondexploitatie ingebracht.  
De reclamant stelt in de inleiding van de zienswijze dat zij bezwaar heeft tegen bebouwing van het westelijke plateau, niet tegen het oostelijke. Beide plateaus liggen echter buiten de bebouwingscontour van de RVG.  
In 2010 is gezamenlijk met diverse partijen waaronder deze reclamant gezocht naar alternatieve bouwlocaties binnen het plangebied, mede in de zogenaamde ateliersessies. Dit heeft geleid tot een forse bijstelling van het plan. Tijdens de ateliersessies is door onder meer deze reclamant voorgesteld om een intensieve bebouwing te plannen op het plateau aan de oostzijde van villa Westerbeek, welke eveneens buiten de bebouwingscontour ligt.
- d. Verwezen wordt naar de reactie op onderdeel 4.2.158 punt s in deze nota en samenvatting en beoordeling van de zienswijzen door de provincie op de aangevraagd ontheffing (punt 4.c). Door reclamant worden geen nieuwe argumenten aangegeven.
- e. Het uiteindelijke bouwplan wordt bepaald door de regels van het bestemmingsplan en de welstandsnota.  
Naast het ontwerp bestemmingsplan was bij de ter visie legging onder andere het beoogde beeldkwaliteitsplan voor het gebied De Geest beschikbaar. Het is de bedoeling dat dit stuk wordt vastgesteld door de gemeenteraad, waarna het onderdeel is van de welstandsnota. Met de stukken heeft een ieder zich een beeld kunnen vormen van de beoogde bouwwijze op de betreffende kavels.  
Omgevingsvergunningsvrije bouw mogelijkheden is algemene wet- en regelgeving, dit geldt voor een ieder. Bij het opstellen van de regels voor deze villa's zijn deze mogelijkheden in ogenschouw gehouden. Omgevingsvergunningsvrij bouwen is niet mogelijk binnen de bestemming "bos"; de verbeelding (plankaart) en het stedenbouwkundige plan geven een juiste weergave van de toekomstige groene omgeving.  
Verder is een uitgebreid onderzoek naar de natuurwaarden gedaan, verwezen wordt naar de natuurtoets. Wat betreft de toetsing aan de flora en faunawet, worden een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld. Deze zijn deels al uitgevoerd, andere maatregelen zullen tijdens de uitvoering van werkzaamheden ter plaatse worden gedaan.  
Daarnaast wordt in dezelfde natuurtoets ingegaan op de effecten op de nabijgelegen EHS. De conclusie daarvan is dat er geen negatieve effecten zijn, wezenlijke waarden en kenmerken worden niet aangetast.
- f. De provincie heeft al vanaf de start met de planvorming voor De Geest ingestemd. Dit heeft zich onder meer geuit in het door de provincie uitgebrachte positieve advies over het voorontwerp bestemmingsplan, het betreffende advies d.d. 18 april 2008 was opgenomen bij de stukken van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. 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.

De gemeente is op grond hiervan er van uitgegaan dat de vaststelling van de verordening nadien niet tot problemen voor het plan zou leiden. Omdat het plan echter na de inwerkingtreding van de verordening (opnieuw) in procedure werd gebracht, en de verordening voor dit geval niet in overgangsrecht voorziet zoals reclamanten aangeven, is een ontheffingsaanvraag ingediend.

- g. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Daarbij is tevens rekening gehouden met de recente demografische ontwikkelingen en prognoses uit het WoOn 2009 en de door de Stadsregio opgestelde regionale woonverkenning 2010. In de regionale visie is voor Ubbergen voor de periode 2010 – 2020 een netto plancapaciteit van ca. 570 woningen opgenomen. Hier is het gebied De Geest in opgenomen.
- h. Het gehele plan voor De Geest dient in ogenschouw te worden genomen. Het plan behelst een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de voormalige verwaarloosde situatie in het plangebied. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de versterking daarvan, ook in relatie tot beleidsregels van de diverse overheden. Naar deze toelichting wordt verwezen. Evenals naar de reactie onder 2.4b.
- i. reclamanten  
Verwezen wordt naar de reactie onder 2.4b.
- j. Het plangebied als geheel was in verval. Er was sprake van een urgente noodzaak tot ingrijpen. Het plan leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De eerste resultaten hiervan zijn inmiddels zichtbaar door de uitvoering van deelprojecten vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan.
- k. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan – pagina 20 – wordt ingegaan op de 'kernkwaliteiten waardevolle landschappen'. Er is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.4b.
- l. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.4c.
- m. In het jaar 2010 is uitgebreid overleg en onderzoek geweest naar een alternatieve ontwikkeling van het plangebied De Geest. Hieraan hebben reclamanten deelgenomen. De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
- n. Het bedoelde stappenplan is relevant ingeval sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten. Dit is niet het geval.
- o. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.4b.  
Planbegeleiding zoals bedoeld in de zienswijze van reclamanten is thans dan ook niet (meer) aan de orde voor dit specifiek plan.
- p. Kennelijk wordt bedoeld op het 'vleermuisprotocol'. Dit standpunt kan niet gevolgd worden. Het 'vleermuisprotocol' van het Netwerk Groene Bureaus en de Gegevensautoriteit Natuur is een leidraad bij het onderzoek ten behoeve van een aanvraag om een ontheffing in de zin van de Flora- en faunawet. Dit betekent dat in een bestemmingsplanprocedure niet getoetst hoeft te worden aan het 'vleermuisprotocol'. De Afdeling (Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State) is hier duidelijk over:  
*"(...) In het betoog van de Belangenvereniging dat de voormelde onderzoeken niet deugdelijk zijn omdat ze niet conform het vleermuisprotocol zijn verricht, ziet de Afdeling geen aanleiding hier anders over te oordelen. Het vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur is een leidraad bij het onderzoek ten behoeve van een aanvraag om een ontheffing in de zin van de Ffw. In de onderhavige procedure is een aanvraag niet aan de orde. Reeds hierom bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat dit protocol ten onrechte niet bij de voormelde onderzoeken is gehanteerd. (...)" (AbRS 19 oktober 2011, zaaknummer 201004694/R1)*

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het onderzoek is uitgevoerd door Bureau Waardenburg, dit bureau is aangesloten bij het genoemde Netwerk Groene Bureaus. Het protocol waar in de zienswijze aan wordt gerefereerd, dateert van 5 maart 2010. Het daadwerkelijke onderzoek is geweest in de periode 2006 / 2007.

Volgens het protocol uit 2010 wordt de volgende werkwijze voorgesteld:

- winterverblijfplaats, periode ca. 1 okt – 1 april	1x onderzoek
- kraamverblijfplaats, periode ca. 15 mei – 15 juli	2x
- zomerverblijfplaats, periode ca. 15 mei – 15 juli	2x
- paar- en zwermplaats, periode ca. 1 juli – 1 november	2x

De veldbezoeken hebben plaatsgevonden op 29 mei, 29 september, 7 en 12 oktober, 27 en 29 november 2006 en 3x in mei – juli 2007. Door de overlap in tijdsperioden is het onderzoek conform protocol uitgevoerd.

- q. Door Bureau Waardenburg is het gebied onderzocht. Geschikte biotoop voor de hazelworm is nauwelijks aanwezig. Het plangebied is te beschaduwd om te kunnen functioneren als leefgebied voor een populatie. Alleen de begraafplaats zelf is voldoende zonbeschenen en er zijn geschikte schuilplaatsen. Er zijn ondanks een grondige inspectie van potentiële schuilplaatsen (op 29/5/2006, 14/7 en 15/7/2010) geen dieren aangetroffen en er zijn geen oude waarnemingen van hazelwormen bekend. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet van betekenis is voor de hazelworm.
- r. De nestplaats van een huismus is sinds 25 augustus 2009 door voormalig Ministerie van LNV aangewezen als jaarrond beschermd krachtens de Flora- en faunawet. Daarom is in 2010 specifiek aandacht besteed aan deze soort omdat huismussen in het plangebied broeden maar niet bekend was hoeveel. Op basis van veldonderzoek en expert

judgement is in 2010 vastgesteld dat er maximaal tien paartjes in te slopen bebouwing in het plangebied broeden. Om verlies aan nestplaatsen te voorkomen worden in de nieuwe of bestaande woningen vervangende nestplaatsen aangebracht in de vorm van de vogelvide voor in totaal minimaal tien paartjes. Om de tijd tussen sloop van de woningen en realisatie van de nieuwbouw te overbruggen, is hierop vooruitlopend zijn op initiatief van de projectontwikkelaar nestkastjes opgehangen in bomen achter de Vluchtheuvel, dit zijn 3 vogelvides die plaats bieden aan ieder 3 mussenpaartjes. Deze vides blijven ook hangen. Totaal zullen uiteindelijk ca. 19 nestplaatsen worden gecreëerd.

In de bomen achter het gebouw De Vluchtheuvel zijn hiertoe nestkastjes opgehangen.

- s. De aanbeveling uit het flora en fauna onderzoek zijn met name gericht op de uitvoering van de werkzaamheden. Dan zal dit nader worden gezien en waar mogelijk rekening mee worden gehouden. Bij het verlenen van de betreffende vergunningen zal door de gemeente de voorwaarde worden opgenomen dat voldaan moet worden aan de aanbevelingen in het kader van het flora en fauna onderzoek.
- t. De boscompensatie is in afstemming met de provincie vorm gegeven. De provincie is bevoegd gezag inzake de boswet.
- u. De legenda van het bovenste plaatje is leesbaar. Het onderste plaatje is afkomstig uit het bosbeheerplan en is in dit stuk in A3 formaat opgenomen.
- v. De woonblokken in het genoemde gebied worden omringd door gebied aangeduid in het bestemmingsplan met de functie 'bos'. Voor de beschermende maatregelen wordt verwezen naar het bosbeheerplan.
- w. De ontsluiting kan niet vervallen, deze is benodigd voor de bereikbaarheid van het bouwperceel.
- x. Omgevingsvergunningsvrij bouwen is algemene wet- en regelgeving. Deze kan middels een bestemmingsplan niet zomaar worden uitgesloten. Bij het opstellen van het plan zijn deze mogelijkheden in de overwegingen meegenomen.
- y. De bestemming Bos – Voorlopig kan vooralsnog niet worden gewijzigd in Bos, hiermee is de economische haalbaarheid van het plan niet meer gewaarborgd. Wel is binnen de bestemming 'Bos – Voorlopig' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming gedurende de geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming, de bestemming te kunnen wijzigen in 'Bos'. Dit in het geval dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd.  
Voor het deel van de ontsluitingsweg dat ten behoeve van de mogelijke bebouwing op het westelijk plateau zal worden aangelegd (bestemming Bos – Voorlopig), zal een specifieke aanduiding worden opgenomen. Deze aanduiding zal gekoppeld worden aan de termijn voor de bestemming Bos – Voorlopig, zodat de aanleg van dat deel van de ontsluitingsweg niet vooruitlopend zal worden gedaan.
- z. Het winnen van mos of bosstrooisel is vergunning plichtig. Vooraf kan worden gezien of de aanvraag voor een dergelijke winning niet strijdig is met de bestemming.
- aa. De hagen zijn specifiek beschermd door de regels van het bestemmingsplan. Een aanvullende compensatie eis wordt niet nodig geacht.
- bb. Het Kastanjedal is geen onderdeel van het plangebied. Mocht nu of in de toekomst blijken dat maatregelen gewenst zijn ten aanzien van honden, dan kan dat als afzonderlijk beleid worden opgepakt.

#### **Conclusie:**

De zienswijze van de reclamanten is gegrond voor wat betreft punt y. De regels zullen worden aangepast naar aanleiding van dit punt.

8. A

#### **Samenvatting**

Reclamanten maken op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. De gemeente heeft de belangen van de bewoners van het Liefdegesticht niet meegenomen in het plan. De bewoners worden niet als belanghebbenden genoemd.
- b. De weg de Kerkberg is een smalle, verwaarloosde weg, dit geldt eveneens voor de riolering. Er is een risico van slechte bereikbaarheid in geval van calamiteiten.
- c. Ten behoeve van de 3 woningen aan de noordzijde wordt een toegangsweg gemaakt vanaf het terrein van het Liefdegesticht. Reclamanten stellen dat groen moet wijken voor de weg, de privacy wordt aangetast en de parkeerdruk wordt vergroot met name tijdens de bouw.
- d. De stuwval wordt aangetast door de bouw van de 3 woningen. Reclamanten betwijfelen dat middels de bouw van de 3 nieuwe woningen een kwaliteitsverbetering ontstaat. Er wordt niet voldaan aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de gevraagde ontheffing bij de provincie.
- e. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente in overleg dient te treden met de bewoners van het plangebied.

**Reactie gemeente:**

- a. Het Liefdegesticht is sedert medio 2010 bewoond. De planontwikkeling voor het gebied De Geest is enige jaren geleden gestart. In deze periode zijn diverse openbare raadsbesluiten genomen en presentaties gehouden over de planontwikkeling. De bewoners van het Liefdegesticht hebben vooraf voldoende kennis kunnen nemen van de planontwikkeling en mee kunnen wegen in een besluit om in het Liefdegesticht te gaan wonen. Overigens wordt verwezen naar de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan, onderdeel maatschappelijke haalbaarheid.
- b. Het herstel en herinrichting van de Kerkberg is onderdeel van de planontwikkeling voor zover dat binnen het plangebied valt. Voor het deel van de Kerkberg welke buiten het plangebied valt is ook vervanging van de riolering en herstel van de weg gepland. De werkzaamheden hieraan zullen te zijner tijd worden afgestemd met de werkzaamheden in het plangebied.  
Verder is het stedenbouwkundig plan getoetst door de brandweer, zie 2.2.2b
- c. Het betreft een niet openbare toegangsweg, inritten voor de 3 betreffende woningen. De exacte locatie van de toegangsweg wordt nog nader vastgesteld. Deze is mede afhankelijk van de terreinsituatie en hoogteverschillen. De toegangsweg krijgt een breedte van maximaal 4,5 meter.
  - groen: de hoeveelheid groen welke verdwijnt is verminderd ten opzichte van het plan als opgenomen in het voorgaande ontwerp bestemmingsplan. Verder is een bosbeheerplan opgesteld, en het terrein aan weerszijden van de toegangsweg wordt beschermd door de bestemming bos.
  - privacy: de toegangsweg van 1 woning komt mogelijk parallel en in de nabijheid van het Liefdegesticht. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt.
  - parkeren: bij het bepalen van de benodigde parkeerruimte in het plangebied is uitgegaan van de eindsituatie, waarbij de toegangsweg is aangelegd vanaf het terrein van het Liefdegesticht.  
Wat betreft mogelijke parkeeroverlast tijdens de bouw zal te zijner tijd overleg plaatsvinden tussen de ontwikkelaar, de eigenaar van het Liefdegesticht en de gemeente voor eventuele – tijdelijke – oplossingen.
- d. Het gehele plangebied ligt op de stuwwal, niet alleen de 3 bedoelde woningen. Bouwen op de stuwwal is in algemene zin niet uitgesloten. Door de reclamanten worden geen aanvullende argumenten aangedragen. Voor de beantwoording van dit punt in de zienswijze en nadere toelichting wordt verwezen naar de motivatie in de ontheffingsaanvraag en de beantwoording in 4b hierboven.
- e. Verwezen wordt naar a.

**Conclusie:**

De zienswijze van de reclamanten is ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

### 3. Ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland

#### 3.1 Formele vereisten

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan De Geest is een ontheffing benodigd van de Ruimtelijke Verordening Gelderland, op grond van artikel 2.5 (verstedelijking) van deze verordening.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 15 juli 2011 de bedoelde ontheffing verleend.

In de beschikking is door de provincie aangegeven dat belanghebbenden binnen zes weken na dagtekening van het besluit een bezwaarschrift in kunnen dienen, gericht aan Gedeputeerde Staten. Belanghebbenden zijn per brief d.d. 15 juli geïnformeerd door de provincie over het besluit.

Kort na dit besluit en de bekendmaking hiervan, is gebleken dat de Raad van State op 6 juli 2011, zaaknr. 201106985/1/R1, een uitspraak is gedaan in een vergelijkbare procedure waarin de RvS vaststelt dat:

*“... de bestreden beslissing in dit geval voorafgaat aan en uitsluitend strekt ten behoeve van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, waarvoor de bestreden beslissing nodig is, kunnen rechtsmiddelen worden aangewend. In het kader van die procedure kunnen de bezwaren tegen de bestreden beslissing ten volle aan de orde worden gesteld en kan worden beoordeeld of het college van Gedeputeerde Staten in redelijkheid de ontheffing heeft kunnen verlenen en of de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan gebruik heeft mogen maken van de verleende ontheffing.”*

Op grond van deze uitspraak van de Raad van State heeft de provincie Gelderland geconcludeerd dat bezwaren ingediend bij de provincie tegen het verlenen van de ontheffing, niet ontvankelijk dienen te worden verklaard. Bezwaren tegen het besluit op de ontheffing kunnen aan de orde komen in een eventuele beroepsprocedure tegen het (toekomstige) besluit van de gemeenteraad van de gemeente Ubbergen, mits daaraan voorafgaand tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze is ingediend.

De provincie heeft op 19 juli per brief belanghebbenden over deze gewijzigde procedure geïnformeerd.

Indien door een belanghebbende geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, dan kan een mogelijk bezwaarschrift onbesproken blijven. Maar op grond van zorgvuldigheid zijn alle bezwaren welke alsnog zijn ingediend bij de provincie Gelderland tegen de verleende ontheffing door de gemeente aangemerkt als zienswijze. Mits deze voldoen aan de ontvankelijkheidsvereisten zoals deze bij de aanvankelijke procedure van de provincie golden.

De provincie Gelderland is betrokken geweest bij de in deze nota opgestelde reactie.

Op 15 juli heeft de provincie Gelderland de verleende ontheffing bekend gemaakt. Daarbij is aangegeven dat belanghebbenden binnen zes weken na dagtekening van het besluit een bezwaarschrift in kunnen dienen.

De termijn voor het indienen van bezwaarschriften was van zaterdag 16 juli 2011 tot zaterdag 27 augustus 2011.

Een bezwaar is in dit kader tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met vrijdag 26 augustus 2011. De volgende bezwaren zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk.

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1*	B	26 juli 2011
2	B	26 augustus 2011

\* Reclamant 1 geeft in haar bezwaarschrift aan dat het bezwaar tevens dient te worden beschouwd als aanvulling op de eerder ingediende zienswijze op het bestemmingsplan. Gezien de grote mate van overeenkomst tussen beide stukken, is het bezwaar inhoudelijk behandeld bij beantwoording van de zienswijzen, zie ook 2.2.7 van deze nota.

In zijn totaliteit zijn 2 bezwaren ontvangen. (Deze worden door de gemeente beschouwd als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Geest.)

### 3.2 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is de gemeentelijke reactie weergegeven, met een conclusie of de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond kunnen worden geacht.

2. B

#### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten.

- a. Reclamant handhaaft de inhoud van de eerder ingediende zienswijze tegen de ontheffing
- b. Reclamant maakt op voorhand bezwaar tegen een niet-ontvankelijkheidsverklaring door GS.
- c. Het plangebied was tot 1 juli 2009 aangewezen als Ecologische hoofdstructuur (EHS). Reclamant maakt bezwaar tegen het wijzigingsbesluit van PS van 1 juli 2009 waar tegen geen mogelijkheid van beroep en bezwaar open stond in de opinie van reclamant.
- d. In de ontheffingsaanvraag zijn niet alle ruimtelijke relevante aspecten in de besluitvorming betrokken.
- e. Reclamant is van mening dat sprake is van inbreuk op de kernkwaliteiten van het gebied.
- f. Reclamant is van mening dat er voldoende alternatieven zijn voor bebouwing binnen de bebouwingscontour van de gemeente Ubbergen, met name in de dorpen Ooij en Leuth.

#### Reactie gemeente:

- a. Verwezen wordt naar samenvatting en beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de 'beschikking ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland t.b.v. het bestemmingsplan De Geest 2011' van de provincie Gelderland d.d. 15 juli 2011
- b. GS heeft op 19 oktober 2011 het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard en dit ook schriftelijk meegedeeld aan reclamant. Voor de motivatie wordt verwezen naar het betreffende besluit van GS, het in de hierboven opgenomen inleiding is hiervan een verkorte weergave.  
Het staat reclamant vrij verdere stappen te ondernemen.
- c. De herbegrenzing van de EHS betrof een beleidsmatige beslissing van de provincie. Verder wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.4c
- d. Door reclamant wordt niet aangegeven op welke aspecten niet is ingegaan. De ontheffingsaanvraag is van een ruime motivatie voorzien
- e. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.4b
- f. Door reclamant zijn geen nieuwe argumenten voor de alternatieve locaties aangedragen, ten opzichte van de eerder ingediende zienswijze. Verwezen wordt dan ook naar de beantwoording door de provincie van de zienswijzen.

#### Conclusie:

De zienswijze van de reclamant is ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

## 4. Ontwerp bestemmingsplan “De Geest”, 11 december 2009 tot 22 januari 2010

### 4.1 Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het voorgaande ontwerp van het bestemmingsplan "De Geest" vanaf vrijdag 21 december 2009 tot vrijdag 22 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 10 december 2009 in de Rozet en de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Ubbergen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot vrijdag 22 januari 2010. De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk.

Brief nr.	Zienswijzenr.	Reclamant	Adres	Datum ontvangst
10/0051	1	C		18 januari 2010
10/0052	2	C		18 januari 2010
10/0057	3	C		19 januari 2010
10/0058	4	C		18 januari 2010
10/0059	5	C		19 januari 2010
10/0062	6	C		19 januari 2010
10/0067	7	C		19 januari 2010
10/0069	8	C		19 januari 2010
10/0072	9	C		18 januari 2010
10/0073	10	C		19 januari 2010
10/0074	11	C		19 januari 2010
10/0079	12	C		20 januari 2010
10/0080	13	C		20 januari 2010
10/0083	14	C		20 januari 2010
10/0085	15	C		20 januari 2010
10/0086	16	C		20 januari 2010
10/0088	17	C		20 januari 2010
10/0089	18	C		20 januari 2010
10/0090	19	C		20 januari 2010
10/0091	20	C		20 januari 2010
10/0092	21	C		20 januari 2010
10/0093	22	C		20 januari 2010
10/0094	23	C		20 januari 2010
10/0095	24	C		20 januari 2010
10/0096	25	C		20 januari 2010
10/0097	26	C		20 januari 2010
10/0098	27	C		20 januari 2010
10/0099	28	C		20 januari 2010
10/0100	29	C		20 januari 2010
10/0102	30	C		20 januari 2010
10/0103	31	C		20 januari 2010
10/0104	32	C		20 januari 2010



10/0105	33	C		20 januari 2010
10/0106	34	C		20 januari 2010
10/0108	35	C		20 januari 2010
10/0109	36	C		20 januari 2010
10/0112	37	C		21 januari 2010
10/0113	38	C		21 januari 2010
10/0114	39	C		21 januari 2010
10/0115	40	C		21 januari 2010
10/0116	41	C		21 januari 2010
10/0118	42	C		19 januari 2010
10/0119	43	C		19 januari 2010
10/0120	44	C		20 januari 2010
10/0131	45	C		20 januari 2010
10/0136	46	C		20 januari 2010
10/0137	47	C		20 januari 2010
10/0138	48	C		20 januari 2010
10/0141	49	C		20 januari 2010
10/0144	50	C		20 januari 2010
10/0146	51	C		20 januari 2010
10/0153	52	C		21 januari 2010
10/0155	53	C		21 januari 2010
10/0156	54	C		21 januari 2010
10/0161	55	C		21 januari 2010
10/0162	56	C		21 januari 2010
10/0163	57	C		21 januari 2010
10/0165	58	C		21 januari 2010
10/0167	59	C		21 januari 2010
10/0170	60	C		21 januari 2010
10/0171	61	C		21 januari 2010
10/0173	62	C		21 januari 2010
10/0175	63	C		21 januari 2010
10/0176	64	C		21 januari 2010
10/0177	65	C		21 januari 2010
10/0195	66	C		21 januari 2010
10/0196	67	C		21 januari 2010
10/0198	68	C		21 januari 2010
10/0201	69	C		22 januari 2010
10/0202	70	C		22 januari 2010
10/0205	71	C		21 januari 2010
10/0206	72	C		21 januari 2010
10/0209	73	C		21 januari 2010
10/0210	74	C		21 januari 2010
10/0211	75	C		21 januari 2010
10/0212	76	C		21 januari 2010

10/0213	77	C		21 januari 2010
10/0214	78	C		21 januari 2010
10/0215	79	C		21 januari 2010
10/0217	80	C		21 januari 2010
10/0219	81	C		21 januari 2010
10/0221	82	C		22 januari 2010
10/0224	83	C		25 januari 2010
10/0225	84	C		25 januari 2010
10/0250	85	C		1 februari 2010
10/0287	86	C		8 februari 2010
10/0061	87	C		19 januari 2010
10/0063	88	C		19 januari 2010
10/0064	89	C		19 januari 2010
10/0065	90	C		19 januari 2010
10/0066	91	C		19 januari 2010
10/0068	92	C		19 januari 2010
10/0071	93	C		19 januari 2010
10/0075	94	C		19 januari 2010
10/0076	95	C		19 januari 2010
10/0082	96	C		21 januari 2010
10/0084	97	C		20 januari 2010
10/0087	98	C		20 januari 2010
10/0101	99	C		20 januari 2010
10/0107	100	C		20 januari 2010
10/0111	101	C		21 januari 2010
10/0117	102	C		19 januari 2010
10/0121	103	C		20 januari 2010
10/0123	104	C		20 januari 2010
10/0125	105	C		20 januari 2010
10/0126	106	C		20 januari 2010
10/0128	107	C		20 januari 2010
10/0129	108	C		20 januari 2010
10/0130	109	C		20 januari 2010
10/0132	110	C		20 januari 2010
10/0133	111	C		20 januari 2010
10/0134	112	C		20 januari 2010
10/0135	113	C		20 januari 2010
10/0139	114	C		20 januari 2010
10/0140	115	C		20 januari 2010
10/0142	116	C		20 januari 2010
10/0143	117	C		20 januari 2010
10/0150	118	C		20 januari 2010
10/0151	119	C		20 januari 2010
10/0152	120	C		21 januari 2010

10/0154	121	C		21 januari 2010
10/0157	122	C		21 januari 2010
10/0158	123	C		21 januari 2010
10/0160	124	C		21 januari 2010
10/0164	125	C		21 januari 2010
10/0166	126	C		21 januari 2010
10/0172	127	C		21 januari 2010
10/0174	128	C		21 januari 2010
10/0194	129	C		21 januari 2010
10/0199	130	C		21 januari 2010
10/0203	131	C		22 januari 2010
10/0207	132	C		22 januari 2010
10/0208	133	C		22 januari 2010
10/0218	134	C		21 januari 2010
10/0220	135	C		21 januari 2010
10/273	136	C		3 februari 2010
10/0025	137	C		11 januari 2010
10/0041	138	C		13 januari 2010
10/0050	139	C		18 januari 2010
10/0060	140	C		19 januari 2010
10/0070	141	C		19 januari 2010
10/0122	142	C		20 januari 2010
10/0127	143	C		20 januari 2010
10/0145	144	C		20 januari 2010
10/0149	145	C		20 januari 2010
10/0159	146	C		21 januari 2010
10/0168	147	C		21 januari 2010
10/0197	148	C		21 januari 2010
10/0200	149	C		22 januari 2010
10/0204	150	C		21 januari 2010
10/0216	151	C		22 januari 2010
10/0251	152	C		1 februari 2010
09/1844	153	C		23 december 2009
09/1755	154	C		10 december 2009
09/1615	155	C		17 november 2009
10/0081	156	C		20 januari 2010
10/0110	157	C		21 januari 2010
10/0222	158	C		22 januari 2010
10/0169	159	C		21 januari 2010

In zijn totaliteit zijn 159 zienswijzen ontvangen.

De procedure voor dit bestemmingsplan is beëindigd, als gevolg van een heroverweging van het plan. Op grond van bestuurlijke en maatschappelijke zorgvuldigheid is door de gemeente de toezegging gedaan dat de zienswijzen welke zijn ingediend bij dit plan, alsnog zullen worden beantwoord in de nota van zienswijzen bij het nu voorliggende gewijzigde plan. Juridisch is dit niet vereist. Zie ook 1. Inleiding van deze nota van zienswijzen.

#### 4.2 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven, met een conclusie of de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond kunnen worden geacht.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan De Geest zijn een groot aantal overeenkomstige zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen noemen we in de navolgende tekst de 'standaardzienswijze'. Onderstaand is een tabel opgenomen met het overzicht van de reclamanten van deze standaardzienswijze. Voor de beantwoording van hun zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en beantwoording van de standaardzienswijze welke onder de tabel is opgenomen.

#### Tabel met overzicht van reclamanten van de standaardzienswijze

Zienswijzenr.	Reclamant	Adres		
1	C			
2	C			
3	C			
4	C			
5	C			
6	C			
7	C			
8	C			
9	C			
10	C			
11	C			
12	C			
13	C			
14	C			
15	C			
16	C			
17	C			
18	C			
19	C			
20	C			
21	C			
22	C			
23	C			
24	C			
25	C			
26	C			
27	C			
28	C			
29	C			

30	C			
31	C			
32	C			
33	C			
34	C			
35	C			
36	C			
37	C			
38	C			
39	C			
40	C			
41	C			
42	C			
43	C			
44	C			
45	C			
46	C			
47	C			
48	C			
49	C			
50	C			
51	C			
52	C			
53	C			
54	C			
55	C			
56	C			
57	C			
58	C			
59	C			
60	C			
61	C			
62	C			
63	C			
64	C			
65	C			
66	C			
67	C			
68	C			
69	C			
70	C			
71	C			
72	C			
73	C			
74	C			

75	C			
76	C			
77	C			
78	C			
79	C			
80	C			
81	C			
82	C			
83	C			
84	C			
85	C			
86	C			

01/A Standaardzienswijze:

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten.

- a. Reclamant is van mening dat het prachtige gebied bij uitvoering van het plan verloren gaat.
- b. De effecten van het plan op de waardevolle en kwetsbare omgeving zijn niet of onvoldoende onderzocht.
- c. Op grond van provinciaal beleid mogen de kernkwaliteiten van de stuwwal slechts worden versterkt en niet aangetast. Reclamant stelt dat dit laatste gebeurt met de uitvoering van het plan op onomkeerbare en daarmee op onaanvaardbare wijze.
- d. De (onnodig) grote beperking van de EHS is destijds ongemotiveerd tot stand gekomen.
- e. Reclamant is geschrokken van de bebouwing die in het plangebied zou moeten worden toegestaan en de daarvoor benodigde afgraving van de stuwwal. Die bebouwing wordt veel te groot, te hoog en te massief bevonden. Die bebouwing past niet in het bestaande beeld van de Rijksstraatweg en bij het kwetsbare karakter van dit gebied.
- f. Gevreesd wordt voor een verzwaring van de verkeerssituatie op de Rijksstraatweg.

### Reactie gemeente

- a. Het streven om het unieke karakter van het gebied De Geest te bewaren en te versterken is bij de planontwikkeling altijd het uitgangspunt geweest. Dit streven is vormgegeven door het behouden en versterken van onder andere de beeldkwaliteit, de cultuurhistorie en de landschappelijke waarden en door het herstel van een duurzame (her-) bestemming van waardevolle panden. De bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen zijn met dat streven vertaald in het 'bestemmingsplan De Geest'. In het gewijzigde plan blijft De Geest herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer binnen het dorp Beek.
- b. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar het rapport van bureau Waardenburg van oktober 2010. In het rapport wordt aangegeven dat in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van steenmarter en gewone dwergvleermuis zijn gevonden. Voor het vernietigen van deze vaste rust- en verblijfplaatsen is een ontheffing verkregen bij het Ministerie van LNV. De reeds uitgevoerde sloop en renovatie van de gebouwen waarin deze verblijfplaatsen aanwezig waren is volgens de mitigerende maatregelen behorende bij deze ontheffing uitgevoerd. Daarnaast worden in dit rapport 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 en wordt aanbevolen met de (straat)verlichting rekening te houden met vleermuizen. Voorts wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de naast het plangebied gelegen EHS door de ingreep.
- c. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast. Uit een brief van de provincie d.d. 17 april 2008 blijkt dat dit standpunt gedeeld wordt met de provincie Gelderland. De kernkwaliteiten hebben betrekking op de stuwwal in zijn geheel. Het rustieke karakter, het reliëf en het groene aanzicht van de stuwwal blijven behouden.
- d. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.2.4c

- e. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementengebouw vervallen en daarmee ook de daarvoor benodigde afgraving van de stuwwal. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze. Doordat het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg in het gewijzigde plan is komen te vervallen verandert het gezicht van Beek langs de belangrijke ontsluitingsweg de Rijksstraatweg niet.
- f. In het gebied zijn bestaande woningen aanwezig welke verkeersbewegingen met zich meebrengen, daarnaast zijn een aantal functies (petanque vereniging, manege en sauna) uit het gebied verplaatst hetgeen tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse heeft geleid. Door de ontwikkeling van dit gebied zullen er gemiddeld ca. 300 nieuwe verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Dit verkeer zal via De Geest, naar de Kerkberg rijden. De eerste keuze om een richting op te rijden wordt hier gemaakt, een deel van de mensen zal via de Nieuwe Holleweg naar Berg en Dal, Nijmegen of Groesbeek rijden. Ingeschat wordt dat dit 1/3 deel (= 100 verkeersbewegingen) van het totaal is. De rest (2/3 deel = 200 verkeersbewegingen) rijdt richting Rijksstraatweg. Daar steekt (1/4 deel = 50 verkeersbewegingen) de Rijksstraatweg over naar de Waterstraat op weg naar de voorzieningen van Beek. De rest (3/4 deel = 150 verkeersbewegingen) zal richting Nijmegen en andere richtingen rijden. Er zullen dus zo'n 150 motorvoertuigen meer over de Rijksstraatweg rijden ten gevolge van het plan. De verkeersintensiteit op de Rijksstraatweg bedraagt zo'n 5500 mvt. per etmaal (verkeerstellingen gemeente Ubbergen 2005). Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling een toename van 3% zal veroorzaken op de Rijksstraatweg. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) kan bij een toename van 40% (art. 99 – 100 Wgh) van het verkeer gesproken worden van een significante toename. Op de Rijksstraatweg is dat niet het geval. Voorts kan vanuit verkeerstechnisch oogpunt opgemerkt worden dat op de Rijksstraatweg tijdens het spitsuur ca. 550 mvt. rijden., dit is per minuut ca. 9 auto's. De toename in het spitsuur op de Nieuwe Holleweg (ter hoogte van de Rijksstraatweg) zal ca. 20 mvt.'s bedragen, dit is per minuut ca. 1/3 auto. Op de kruising Nieuwe Holleweg – Rijksstraatweg – Waterstraat, is dit een aantal dat niet leidt tot conflicten.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft de bovenstaande punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

87	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat het Kastanjedal wordt opgeofferd ten behoeve van het financieel gewin.

### Reactie gemeente

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het Kastanjedal ligt buiten het plangebied, in het onderhavige plan vindt in het Kastanjedal geen nieuwbouw plaats. Daarnaast is het zo dat de meest westelijk gelegen villa (in de nabijheid van het Kastanjedal) in het gewijzigde plan is komen te vervallen. Het plan voor De Geest betreft een integraal plan. Grote delen van het plangebied zijn in verval geraakt. Voor het herstel is toevoeging van bebouwing noodzakelijk om te komen tot een economisch haalbaar plan. De aanvullende bebouwing wordt gevonden binnen het plangebied, niet in het Kastanjedal.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

88	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Na een aantal opmerkingen m.b.t. andere locaties dan het onderhavige plangebied maakt de reclamant op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Deze zienswijzen komen overeen met de standaardzienswijze. Voor de samenvatting, beantwoording en conclusie wordt verwezen naar de standaardzienswijze.

89	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant wenst geen bouw in het Kastanjedal.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het Kastanjedal ligt buiten het plangebied, in het onderhavige plan vindt in het Kastanjedal geen nieuwbouw plaats.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

90	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is van mening dat de hoogte van de bebouwing evenals de verzwaring van de verkeerssituatie die dit met zich mee zal brengen op de Rijksstraatweg de waarde van zijn huidige woning fors zal doen dalen.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan is het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg vervallen. Ten aanzien van de gemeente verzwaring van de verkeerssituatie op de Rijksstraatweg wordt verwezen naar punt f. van de standaardzienswijze.  
Het staat reclamant vrij een planschadeverzoek in te dienen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

91	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is van mening dat de hoogte van de bebouwing evenals de verzwaring van de verkeerssituatie die dit met zich mee zal brengen op de Rijksstraatweg de waarde van zijn huidige woning fors zal doen dalen.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Verwezen wordt naar de reactie onder 4.2.90g hierboven.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.



92	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De reclamant is van mening dat de bevolkingskrimp die uit alle lange termijnstatistieken naar voren komt gevolgen moet hebben voor de benodigde bouwvolumes. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de nu beoogde invulling in het plangebied hierin past.
- h. Het is bouwen voor welgestelden van elders.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Verwezen wordt naar de reactie onder 4.2.158s
- h. In het gewijzigde plan worden woningen voor verschillende prijsklassen gerealiseerd en is 58% van de woningen in het sociale segment opgenomen en 42 % in het dure segment. Het sociale segment is hiermee goed vertegenwoordigd in het bouwplan en past ruim binnen de uitgangspunten van de gemeente (maximaal 50% dure sector).

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m. h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond. Wel wordt de toelichting in het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van punt g.

93	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is van mening dat de gemeente zich niet moet laten verleiden.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

94	C			
----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat het ecosysteem in het Kastanjedal oorspronkelijk is en intact. Zijn wens is om het Kastanjedal te laten voortbestaan om de mensen de kans te geven van de natuur te blijven leren en te stoppen met het verzegelen met steen en asfalt van de bodem op deze plaats.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het Kastanjedal ligt buiten het plangebied, in het onderhavige plan vindt in het Kastanjedal geen nieuwbouw plaats..

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

95	C			
----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat het Kastanjedal de groeiplaats is van o.a. Slanke zegge (*Carex strigosa*), een soort die in ons land op slechts enkele plaatsen voorkomt.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar het rapport van bureau Waardenburg van oktober 2010. In dit rapport wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de naast het plangebied gelegen EHS (in het Kastanjedal) door de ingreep.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

96	C			
----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is van mening dat Beek-Ubbergen een unieke natuur heeft waar goed over moet worden nagedacht hoe hier mee om te gaan zodat deze niet verloren gaat.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

97	C			
----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt: 'Groenste gemeente' van wat?
- h. Reclamant vindt het een slecht plan.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan blijft De Geest herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer in het dorp Beek. Overigens wordt de opmerking voor kennisgeving aangenomen.
- h. De mening dat het een slecht plan is wordt niet gedeeld. Het plan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van belangen in het plangebied. Overigens wordt de opmerking voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

98	C			
----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is van mening dat het gezicht van Beek onherstelbaar schade lijdt.
- h. Tevens zal het vertrouwen in het gemeentebestuur onherstelbaar schade lijden.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg is in het gewijzigde plan komen te vervallen, het gezicht van Beek langs de belangrijke ontsluitingsweg de Rijksstraatweg verandert in het gewijzigde plan niet. In het gewijzigde plan blijft De Geest herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer in het dorp Beek.
- h. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

99	C			
----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat wij deel uit maken van een beschermd dorpsgezicht en dat het kennelijk toelaatbaar is dat een uniek gebied teloor mag gaan.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het plan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van belangen in het plangebied. Verwezen wordt naar punt a. en c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

100	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is van mening dat we zuinig moeten zijn op het straatbeeld van de Rijksstraatweg en dat onderhavig plan hieraan afbreuk doet.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.

- g. Het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg is in het gewijzigde plan komen te vervallen, het gezicht van Beek langs de belangrijke ontsluitingsweg de Rijksstraatweg verandert in het gewijzigde plan niet.

#### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

101	C			
-----	---	--	--	--

#### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant vraagt zich af of bij de planvorming gedacht is aan de bewoners die al op de heuvel/Rijksstraatweg wonen.

#### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken heeft een aantal overleggen met omwonenden en andere betrokkenen plaatsgevonden. 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. Tevens is naar aanleiding van de vele ingediende zienswijzen zoals tijdens de ter visie legging in december 2009/januari 2010 het oude plan opnieuw bekeken en aangepast tot het gewijzigde plan.

#### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

102	C			
-----	---	--	--	--

#### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant is van mening dat één van de mooiste en uniekste heuvelgebieden van Nederland in stand gehouden en bewaard dient te worden en is voor een grondige herziening van het plan.

#### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Inmiddels heeft een herziening van het plan plaatsgevonden. In het gewijzigde plan blijft het rustieke karakter, het reliëf en het groene aangezicht van de stuwwal behouden. Verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

#### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

103	C			
-----	---	--	--	--

#### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant stelt dat Burgemeester en Wethouders veel eerder op bovenstaande punten (a. t/m. f.) alert had moeten zijn.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de indiener is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

104	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat met het verdwijnen van de groen gebieden in en rond het dorp en de sfeer van de prachtige huizen/gebouwen uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw ook een groot deel van zijn woongenot verdwijnt. Reclamant wil graag zijn leven lang genieten van het dorp Beek, waar ze nu nog trots op zijn.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan blijft De Geest herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer binnen het dorp Beek. De oude karakteristieke panden in het plangebied (zoals o.a. Huis Westerbeek, de Vluchtheuvel en het voormalig Liefdegesticht) blijven gehandhaafd en/of worden hersteld in het plan. Het voormalig Liefdegesticht is vanwege de slechte staat waarin het pand verkeerde afgebroken en reeds herbouwd, waarbij de voorgevel in de oorspronkelijke staat is hersteld. De Vluchtheuvel is deels gerestaureerd (voorzijde) en deels vernieuwd (achterzijde). Verwezen wordt naar punt a. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

105	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt: 'Handen af van de EHS'.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Verwezen wordt naar punt b. en d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

106	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant verzoekt om te kijken naar onze Oosterburen, die met het stuwwallengebied veel zorgvuldiger omgaan. Daar mag niet op een dergelijk waardevol gebied zonder toestemming van de Rijksoverheid gebouwd worden.

Reclamant stelt dat we niet meer zoveel waardevolle gebieden over hebben en zuinig moeten omspringen met alles wat we hebben.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

107	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant vindt de bebouwing te groot, te hoog en te massief. Die bebouwing past niet in het bestaande beeld van de Rijksstaatweg en bij het kwetsbare karakter van het gebied. Reclamant stelt dat niet is aangetoond dat deze bebouwing noodzakelijk is.
- h. Reclamant vreest dat de nieuwe ontwikkeling een bouwproject voor de rijken wordt.
- i. Reclamant vreest dat eeuwenoude wandelpaden zullen verdwijnen. Naast een huis is ook de leefomgeving van belang om zich thuis te voelen.
- j. De grootte van de bouwplannen is buiten proportie voor een plaats als Beek-Ubbergen, waardoor het dorp zijn unieke en oorspronkelijke karakter verliest.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementengebouw vervallen.
- h. In het gewijzigde plan worden woningen voor verschillende prijsklassen gerealiseerd en is 58% van de woningen in het sociale segment opgenomen en 42 % in het dure segment. Het sociale segment is hiermee goed vertegenwoordigd in het bouwplan en past ruim binnen de uitgangspunten van de gemeente (maximaal 50% dure sector).
- i. De mogelijkheid om een wandeling te maken door het plangebied naar het wandelpad in het Kastanjedal blijft behouden.
- j. In het gewijzigde plan is het appartementengebouw vervallen. Verwezen wordt naar punt a. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m j. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

108	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat het gebied een druk bewoond en gebruikt gebied is door zowel flora, fauna als wandelaars. De bouwplannen doen veel schade en reclamant vraagt zich af waarom de natuur amper wordt gerespecteerd.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De mogelijkheid om een wandeling te maken door het plangebied naar het wandelpad in het Kastanjedal blijft behouden. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

109	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat we zuinig moeten zijn op het zeer waardevolle groen. Zij wil haar kinderen en kleinkinderen een leefbare omgeving nalaten.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

110	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat één van de bijzondere kwaliteiten van de ligging van de gemeente Beek-Ubbergen op de rand van de stuwwal de wijze is waarop bos- en wandelpaden aansluiten op de bewoonde gebieden, zodanig dat de mooiste wandelingen dwars op of evenwijdig aan de heuvelrug mogelijk zijn. Met deze plannen zou weer (recentelijk bij de Sterrenberg) een van die aansluitingen geamputeerd worden.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De mogelijkheid om een wandeling te maken door het plangebied naar het wandelpad in het Kastanjedal blijft behouden.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

111	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat een voor Nederland uniek landschapsgebied a.g.v. de plannen tot bebouwing, verstoord en vernield zal gaan worden. De bebouwing van De Geest zal leiden tot een uiteindelijk verkwanseling van het algehele natuurgebied van de stuwwal. Instemming zou dan ook geen weloverwogen besturen mogen heten.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

112	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat het ecosysteem in het Kastanjedal oorspronkelijk is en intact. Zijn wens is om het Kastanjedal te laten voortbestaan om de mensen de kans te geven van de natuur te blijven leren en te stoppen met het verzegelen met steen en asfalt van de bodem op deze plaats.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Verwezen wordt naar de reactie onder 4.2.194. Deze zienswijze is 2x ingediend, met een gewijzigde datum.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

113	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat Ubbergen nog niet zo lang geleden de groenste gemeente van Nederland was, maar dat andere drijfveren er blijkbaar voor in de plaats zijn gekomen.
- h. Reclamant stelt voorts 'beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald!' en wenst Burgemeester en wethouders veel wijsheid toe.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan blijft De Geest herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer binnen het dorp Beek. Verwezen wordt naar punt a. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- h. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

114	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het is voor de reclamant onbegrijpelijk dat er mensen zijn die met zo'n plan komen, zo'n wansmaak tonen en een straat met een heel eigen karakter totaal niet belangrijk vinden. Reclamant hoopt dat er nog enkelen zijn die verstand van schoonheid hebben en het tij keren.



**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Aangenomen wordt dat reclamant in zijn zienswijze de Rijksstraatweg bedoeld. Het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg is in het gewijzigde plan komen te vervallen, het gezicht van Beek langs de belangrijke ontsluitingsweg de Rijksstraatweg verandert in het gewijzigde plan niet.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

115	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt 'laat de Heerlijkheid Beek niet nog verder in wansmaak veranderen'. Er zijn de laatste jaren met grote projecten al veel fouten gemaakt, die de gemeente (en haar inwoners) veel geld hebben gekost.
- h. Reclamant vraagt hart te hebben voor de natuur.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het natuurgebied 'Heerlijkheid Beek' van Geldersch Landschap en Geldersche Kastelen, grenst wel aan het plangebied, maar ligt hier buiten. Bij de planontwikkeling is altijd het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en te versterken het uitgangspunt geweest. Verwezen wordt naar punt a. van de beantwoording van de standaardzienswijze. Het overige wordt voor kennisgeving aangenomen.
- h. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar de beantwoording van punt b. van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

116	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat één van de bijzondere kwaliteiten van de ligging van de gemeente Beek-Ubbergen op de rand van de stuwwal de wijze is waarop bos- en wandelpaden aansluiten op de bewoonde gebieden, zodanig dat de mooiste wandelingen dwars op of evenwijdig aan de heuvelrug mogelijk zijn. Met deze plannen zou weer (recentelijk bij de Sterrenberg) een van die aansluitingen geamputeerd worden.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De mogelijkheid om een wandeling te maken door het plangebied naar het wandelpad in het Kastanjedal blijft behouden.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

117	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is van mening dat Beek haar kroonjuwelen verkwanselt. De kracht van Beek is haar decor: de polder tegen de berg. Dat decor neemt steeds meer in kracht en pracht af, omdat daar steeds een klein stukje van afgegeten wordt. Laat dat niet gebeuren.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

118	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat met het afgraven van de stuwwal de historische, landschappelijke en natuurwaarden van het gebied permanent worden aangetast. De stuwwal is een uniek stuk landschap dat moet worden beschermd tegen afgravingen en nieuwbouw.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan is het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg vervallen en daarmee ook de daarvoor benodigde afgraving van de stuwwal. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

119	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant vraagt de EHS nu eindelijk eens serieus te nemen.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar het rapport van bureau Waardenburg van oktober 2010. In dit rapport wordt geconcludeerd dat geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS door de ingreep.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

120	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat met het afgraven van de stuwwal de historische, landschappelijke en natuurwaarden van het gebied permanent worden aangetast.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Verwezen wordt naar de reactie onder 4.2.118g.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

121	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant verwijst naar het pamflet 'de Kwaje Kastanje', een oproep van gezamenlijke natuur, landschap en milieuorganisaties om te gaan kijken naar de maquette in het gemeentehuis, te praten met de politici die hier over gaan en hen te overtuigen van het heilloze van deze politiek.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

122	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant tekent dit bezwaar aan als direct belanghebbende, wonend in Nijmegen-Oost, waar de stuwwal de enige "achtertuint" vormt van zijn woonomgeving en de voorgestelde aantasting van dit landschap een inbreuk is op het welzijn.

**Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van standaardzienswijze.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

123	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat de mensen steeds meer afstand van de politiek nemen. Voor de raadsleden, moet dit een alarmsignaal zijn om extra goed te letten op ons erfgoed. Wie zo simpel bouwvergunningen voor dit unieke gebied goedkeurt, heeft nagenoeg geen idee wat rentmeesterschap inhoudt. De winst- en verliesrekening slaat enorm uit naar de minkant, terwijl de winst snel vervlogen is.
- h. Reclamant roept op het plan geen doorgang te laten vinden.
- i. Reclamant heeft bij de stukken die ter visie lagen het rapport van het hydrologisch onderzoek niet aangetroffen en stelt dat hiermee een vormfout is begaan, die slechts hersteld kan worden door een nieuwe ter inzage legging van het plan, inclusief het genoemde rapport.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
- h. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- i. Inderdaad ontbrak het rapport van het hydrologisch onderzoek bij de ter visie legging op 10 december 2009. Het gewijzigde plan heeft vanaf 3 juni 2011 tot 15 juli 2011 opnieuw ter inzage gelegen, inclusief het hydrologisch onderzoek en alle overige bijbehorende rapporten.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.
- i. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt gegrond. Bij de nieuwe ter visie legging heeft het bedoelde onderzoek bij de stukken ter inzage gelegen.

124	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat de laatste jaren al zoveel kapot is gemaakt met al die nieuwbouw te dicht op elkaar ten koste van de openbare ruimte en zal bij de gemeenteraadsverkiezingen scherp letten op de partijen die instemmen met dit plan en zal beslist niet op hen stemmen.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

125	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat in het kader van het beschermd dorpsgezicht handhaving van de voorgevel van de witte villa een beter alternatief zou zijn en daar appartementen van maken.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Aangenomen wordt dat met de witte villa de Villa Westerbeek bedoeld wordt. Dit is een rijksmonument. In het plan voor De Geest is geen sprake van sloop van deze villa.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

126	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant is na projecten als kulturhus, basisschool biezenkamp en MAVO-en Groothuizerterrein ernstig op deze verstedelijking tegen. Het gebouw tegenover het postkantoor heeft een hoogte van ruim 20 meter t.o.v. straatniveau. Reclamant is zeer duidelijk tegen deze verdere ontwikkeling en het volbouwen en slopen van een mooi stukje 'eigen' natuur.
- h. Verder hoopt de reclamant binnenkort (na 3 maanden) van de moddersloot voor zijn huis verlost te worden.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen.
- h. Deze zienswijze speelt bij de onderhavige afweging al dan niet het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen geen rol.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. t/m h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

127	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt 'Wat doen jullie in hemelsnaam met ons mooie Beek!' en heeft weinig vertrouwen meer in Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ubbergen.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.

- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

128	C			
-----	---	--	--	--

#### **Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant merkt op dat het plan van De Geest geheel niet past in het beeld dat Beek het groenste dorp van NL is.

#### **Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. In het gewijzigde plan blijft De Geest herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer binnen het dorp Beek.

#### **Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

129	C			
-----	---	--	--	--

#### **Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant stelt dat eenmaal verdwenen natuur nooit meer terug komt.

#### **Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan. Verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

#### **Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

130	C			
-----	---	--	--	--

#### **Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant stelt dat dit project niet mag doorgaan. Het dorp Beek verliest door dit project een uniek stuk natuur.

#### **Reactie gemeente:**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

#### **Conclusie**

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

131	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat als het plan doorgaat hij dat niet 'geestig' vindt.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

132	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant maakt zich zorgen over de waterhuishouding. Een hydrologisch onderzoek wordt gemist bij de beschikbaar gestelde informatie.
- h. Reclamant geeft aan dat een aantal jaren geleden een beslissing is genomen tot wijziging van het bestemmingsplan voor De Sterrenberg. Reclamant stelt dat deze wijziging toen tot stand is gekomen op basis van onvoldoende onderzoek. Hij vreest dat nu opnieuw op basis van onvoldoende informatie en onderzoek een onomkeerbare ontwikkeling gaat plaatsvinden.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Inderdaad ontbrak het rapport van het hydrologisch onderzoek bij de ter visie legging op 10 december 2009. Het gewijzigde plan heeft vanaf 3 juni 2011 tot 15 juli 2011 opnieuw ter inzage gelegen, inclusief het hydrologisch onderzoek en alle overige bijbehorende rapporten.  
Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterhuishouding, hieruit blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat de geplande ontwikkeling grote gevolgen voor de geohydrologische gesteldheid van het gebied en omgeving zal hebben.
- h. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' en het opstellen van het bestemmingsplan zijn de effecten van het plan op de omgeving naar onze mening voldoende onderzocht.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt gegrond. Bij de nieuwe ter visie legging heeft het bedoelde onderzoek bij de stukken ter inzage gelegen.
- h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

133	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt 'Toekomst voor de stuwwal: geen verstening, na sloop vergroening'!

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.

- g. Verwezen wordt naar punt a. en c. van de beantwoording van de standaardzienswijze. Overigens wordt dit voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

134	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant stelt dat de gemeente Ubbergen zich niet moet laten leiden door de decentralisatieplannen van het Rijk. Dat gemeenten hierdoor meer macht krijgen om zelf plannen op te stellen zorgt zijn inziens voor verrommeling van het landschap.  
h. Beter is om binnen de bebouwde kom te bouwen zodat leefgebieden voor de natuur niet nog meer gefragmenteerd worden dan deze reeds zijn. Hetgeen ook door bewoners meer op prijs gesteld wordt dan dat er een stuk natuur verloren gaat.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De decentralisatie van beleid door het Rijk naar gemeenten is voor deze planontwikkeling niet aan de orde. Er treedt geen verrommeling op.  
h. Het plangebied ligt volledig binnen de bebouwde kom van de kern Beek en is grotendeels gelegen binnen de woningbouwcontour (roze lijn) van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. (verwezen wordt naar blz. 18 van de toelichting op het bestemmingsplan). 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 wordt Gedeputeerde Staten conform artikel 2.5 ontheffing verleent van het bepaalde in artikel 2.2. van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze procedure loopt gelijktijdig met de procedure van het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast is aandacht voor de natuurwaarden op het terrein bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan uitgangspunt geweest. Wij zijn daarom van mening dat het door de reclamant genoemde stukje natuur met de uitvoering van dit plan niet verloren zal gaan. Verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. t/m h. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

135	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. Reclamant stelt 'dat zulk een woeste aantasting onbegrijpelijk is, gezien de unieke waarde van het betreffende gebied dat op alle mogelijke manieren, ook voor ons nageslacht, dient te worden gekoesterd!'

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De mening dat er sprake is van een woeste aantasting van het gebied wordt niet gedeeld. Verwezen wordt naar punt a. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.  
g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.



136	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Reclamant stelt dat het jammer is dat een gebied wat eerder als 'beschermd' werd aangeduid nu plaats moet maken voor nieuwbouw.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Het plangebied kent als zodanig geen beschermde status, wel is bij de planontwikkeling altijd het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en te versterken het uitgangspunt geweest. Verwezen wordt naar punt a. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

137	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. Reclamant vreest parkeerproblemen in De Geest tijdens evenementen (zoals uitvoeringen) bij en rondom de kerken en Kalorama..
- b. Reclamant vraagt zich af of de parkeerbehoefte voor de woningen zoals door de gemeente gehanteerd (gebaseerd op de CROW en parkeerkecijfers) wel voldoende zijn.
- c. Reclamant ziet de 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning niet in het verkavelingsplan terug.
- d. Reclamant stelt dat de zorgappartementen voor gehandicapten in de Vluchtheuvel door de extra verzorging 24u/dag meer parkeergelegenheid vragen dan gewone appartementen.

### Reactie gemeente:

In algemene zin wordt voor het parkeren verwezen naar de reactie onder 2.2.1a

- a. Hier is sprake van een tijdelijke situatie en van incidentele activiteiten die buiten het bestemmingsplangebied plaatsvinden. Deze eventuele parkeerproblemen hoeven niet in het plangebied opgelost te worden.
- b. De gehanteerde parkeerkecijfers zijn ontleend aan de CROW-publicatie 182, 3<sup>e</sup> gewijzigde druk. De gehanteerde publicatie is op dit aspect het standaardwerk in Nederland. De publicatie is opgebouwd met cijfers per gemeentesoort en per gebied. Aanvullend kan de gemeente een eigen parkeerbeleid hebben.  
In het zuidoostelijke plangebied treedt er weliswaar ter plaatse van de Vluchtheuvel een tekort van 7 parkeerplaatsen op, maar deze worden weer gecompenseerd met de nabijgelegen parkeerplaatsen langs de Kerkberg.
- c. Op het eigen terrein van de vrijstaande woningen dienen ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, hiertoe is in de planregels een bepaling opgenomen dat tenminste 25m<sup>2</sup> grond per woning voor parkeervoorzieningen wordt gereserveerd.  
In de afbeelding in de bestemmingsplantoelichting "parkeerplaatsen in openbaar gebied" zijn de parkeerplaatsen ook aangegeven die niet in het openbaar gebied liggen.
- d. In het complex De Vluchtheuvel zijn 6 zorgappartementen en 6 woonappartementen gerealiseerd. In de balans is uitgegaan dat de 6 zorgappartementen eventueel 'gewone' woonappartementen kunnen worden in de sociale sector. De parkeernorm zoals die in de CROW-publicatie is opgenomen bedraagt voor zorgwoningen 0,5 tot 0,7 parkeerplaats per wooneenheid, dit is dus significant minder dan de gehanteerde norm van 1,4 tot 1,7 per appartement. In het plan is voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast. Wel is de toelichting op het onderdeel parkeren aangepast in het bestemmingsplan.

138	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- Reclamant verzoekt het pand aan de Rijksstraatweg nummer 110 conform het feitelijke gebruik en de kadastrale kaart te bestemmen voor maximaal drie wooneenheden.
- Reclamant verzoekt een op het hiervoor genoemd perceel aanwezig theehuisje en dubbele garage positief (als zijnde bijgebouwen) te bestemmen.
- Reclamant verzoekt de bestemming 'verkeer-verblijf' die gelegd is over het hiervoor genoemde perceel te verleggen conform de bijgevoegde tekening.
- Tot slot merkt reclamant op dat de toegangsweg die toegang geeft tot het te realiseren appartementencomplex ten oosten van het perceel van reclamant, deels is gelegen op gronden die in eigendom zijn van reclamant; hiermee is reclamant het niet eens.

### Reactie gemeente:

- In het gewijzigde plan is de mogelijkheid opgenomen om via omgevingsvergunning onder voorwaarden het pand aan de Rijksstraatweg nummer 110 (Huis Westerbeek) op te delen in drie appartementen (artikel 7.3.1)
- De dubbele garage aan de achterzijde van het pand is gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Ingevolge artikel 7.2.4. onder f mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen op deze gronden, indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>, niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte. Dat betekent dat de bestaande garage is toegestaan (positief bestemd).  
Het theehuisje wordt alsnog positief bestemd, dat wil zeggen in de regels opgenomen. Dat wordt zodanig gedaan dat het uitsluitend ten dienste is van het behoud en herstel van het theehuisje in de huidige omvang.
- De bedoelde ontsluitingsweg en de daarvoor ter plaatse opgenomen bestemming Verkeer-Verblijf is in het gewijzigde plan komen te vervallen.
- De bedoelde ontsluitingsweg en de daarvoor ter plaatse opgenomen bestemming Verkeer-Verblijf is in het gewijzigde plan komen te vervallen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft het bovenstaand punt b. (deels) gegrond en de regels worden naar aanleiding van dit punt aangepast. De overige punten zijn ongegrond.

139	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgestelde bebouwing van het deel van het Kastanjedal dat deel uitmaakt van de EHS.
- Reclamant maakt bezwaar tegen het voorstel voor een fors appartementengebouw aan de Rijksstraatweg.

### Reactie gemeente:

- Het plangebied is buiten de EHS gelegen. Zie ten aanzien van de begrenzing van de EHS ook punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

140	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- Reclamant is van mening dat het prachtige stukje natuur behouden moet blijven.

**Reactie gemeente:**

- a. Aandacht voor de natuurwaarden op het terrein is bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan uitgangspunt geweest. Wij zijn daarom van mening dat het door de reclamant genoemde stukje natuur met de uitvoering van dit plan niet verloren zal gaan. Verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

141	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. Reclamant stelt dat de effecten van het plan op de waardevolle en kwetsbare omgeving onvoldoende zijn onderzocht.
- b. Op grond van provinciaal beleid mogen de kernkwaliteiten van deze stuwwal slechts worden versterkt en niet aangetast.
- c. Het plan betekent een aanslag op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is daarmee in strijd. Dit betreft vooral de aantasting van de stuwwal en de gedeeltelijke afgraving ervan.

**Reactie gemeente:**

- a. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' en het opstellen van het bestemmingsplan zijn de effecten van het plan op de waardevolle en kwetsbare omgeving naar onze mening voldoende onderzocht. Verwezen wordt naar punt b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- b. Verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- c. Het plangebied is buiten de EHS gelegen. Verwezen wordt naar punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

142	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op het volgende punt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest:

- a. Dit betreft een perceel grond gelegen aan de Rijksstraatweg, tussen de nummers 112 en 120, kadastraal bekend gemeente Ubbergen, sectie B, nummer 4428.  
Reclamant verzoekt om de kavel op te nemen in het bestemmingsplan en de bestemming wonen toe te kennen aan het kavel.

**Reactie gemeente:**

- a. Evenals Rijksstraatweg 112 en de ten zuiden van het bedoelde perceel gelegen woningen, maakt het bedoelde perceel geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het kader van de ontwikkelingen op De Geest is op dit perceel geen ontwikkeling voorzien, en is er ook geen aanleiding op het perceel alsnog op te nemen.  
Bovendien is in het gewijzigde ontwerp plan van 2011 het appartementencomplex achter villa Westerbeek vervallen, en daarmee de ontsluiting vanaf de Rijksstraatweg. Op grond van de ontwikkelingen in het plangebied de Geest is er aldus geen sprake meer van analogie met het bedoelde perceel.  
Mits al een woonbestemming toegekend zou kunnen worden, dient de ontsluiting via de Rijksstraatweg te verlopen. Voor het plangebied De Geest is geen sprake meer van enige extra ontsluiting vanaf de Rijksstraatweg.

**Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is niet aangepast.

143	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- Op grond van provinciaal beleid mogen de kernkwaliteiten van de stuwwal slechts worden versterkt en niet aangetast. Reclamant stelt dat dit laatste gebeurt met de uitvoering van het plan op onomkeerbare en daarmee op onaanvaardbare wijze.
- Reclamant stelt dat de geohydrologie van het gebied en de omgeving wordt aangetast wat grote gevolgen kan hebben op de natuurlijke staat en robuustheid van de stuwwal.
- De noodzaak voor bebouwing van het zogeheten westelijk plateau en oostelijk plateau wordt nergens onderbouwd. Dat de benodigde afgraving van de stuwwal daarbij wordt toegestaan is een aanslag op de kwaliteit ervan.
- Het besluit van GS de begrenzing van de EHS ter plaatse te wijzigen is onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd genomen.
- Reclamant adviseert overleg tussen de gemeenten die op de stuwwal liggen mogelijk te maken. Het wordt tijd voor een eenstemmig beleid over dit unieke aardkundig, cultureel en historisch monument.

### Reactie gemeente:

- Verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterhuishouding, hieruit blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat geplande ontwikkeling grote gevolgen voor de geohydrologie van het gebied en omgeving zal hebben. Verwezen wordt naar de betreffende geotechnische onderzoeken. Het ontwerp voor het waterhuishouding plan is hier op gebaseerd.
- In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementengebouw op het oostelijke plateau en de meest westelijk gelegen villa op het westelijke plateau vervallen, en daarmee ook de daarvoor benodigde afgraving van de stuwwal. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast, verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.  
In het gewijzigde plan worden twee villa's op het oostelijke plateau en 1 villa op het westelijke plateau gerealiseerd. Door de ontwikkelende partijen is een grondexploitatie opgesteld, hierin wordt de financieel-economische noodzaak aangetoond van het bouwen van de drie villa's op de plateaus. In opdracht van de gemeente is door een extern bureau deze grondexploitatie nader onderzocht en bevestigd. Beide stukken, de grondexploitatie en het nadere onderzoek zijn niet openbaar. De gemeenteraad is over deze stukken geïnformeerd, voorafgaande aan haar besluit over het stedenbouwkundige plan in december 2010. Door de gemeenteraad is het niet-openbare karakter van de betreffende stukken bekrachtigd.
- De vraag of het besluit van GS om de begrenzing van de EHS te wijzigen op juiste wijze tot stand is gekomen, speelt bij de onderhavige afweging al dan niet het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen geen rol. Verwezen wordt naar punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

144	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- De stichting is van mening dat met de realisering van dit plan het karakter van het gebied op onomkeerbare en daarmee op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.
- De stichting is van mening dat de onderhavige ontwikkeling strijdig is met provinciaal beleid ten aanzien van waardevolle landschappen, aangezien geenszins sprake is van behoud en versterking van de gebiedskwaliteiten. De onderzoeken die de onderbouwing moeten geven voor het plegen van woningbouw in het gebied zijn onvoldoende en doen geen recht aan de criteria die de gemeente in acht heeft te nemen.
- GS van de provincie Gelderland heeft de EHS ter plaatse van het onderhavige plangebied onterecht gewijzigd. Dit blijkt onder andere uit het bij de zienswijze gevoegde onderzoek van bureau Taken.

- d. Er ontbreekt een grondig hydrologisch onderzoek. Een dergelijk onderzoek is, gelet op de bijzondere en gecompliceerde waterhuishouding van het gebied en de aanwezigheid van HEN-water in het Kastanjedal van groot belang.
- e. De stichting heeft principiële bezwaren tegen het afgraven van een deel van de stuwwal teneinde het passieve appartementencomplex aan de Rijksstraatweg te kunnen realiseren.
- f. De geplande ontsluiting van het genoemde appartementencomplex bewerkstelligt een aanmerkelijke inbreuk op de verkeersveiligheid ter plaatse. Daarnaast zijn de gehanteerde parkeernormen te krap en worden deze niet onderbouwd.
- g. De stichting meent dat met het plan wordt gestreefd naar een maximaal rendement van het bouwplan ten koste van de natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied. Op grond van het Rijks- en provinciaal beleid dienen in het onderhavige kwetsbare gebied de kernkwaliteiten te prevaleren en bepalend te zijn voor de schaal van het plan.
- h. De noodzaak voor de omvang van de woningbouw is onvoldoende onderbouwd. De demografische gegevens waarop de noodzaak voor het plan wordt gestoeld, zijn verouderd en er wordt in het geheel geen rekening gehouden met recente inzichten in de demografische ontwikkeling en daarmee voor de woningmarkt en de daadwerkelijke woningbehoefte in het gebied van de gemeente Ubbergen.
- i. De stichting neemt voorts aan dat de uitgangspunten voor de realisatieovereenkomst d.d. 9 mei 2008 inmiddels achterhaald zijn, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan twijfelachtig moet worden geacht.
- j. Naar de mening van de stichting kan het plan worden beperkt tot het gebruikmaken van bestaande locaties, dient de ontsluiting alsdan plaats te vinden via de bestaande ontsluitingsstructuur. Hiermee ontstaat een schaal van het bouwplan waarmee de kernkwaliteiten van het gebied kunnen worden behouden.
- k. Het bos dat ten gevolge van het plan verdwijnt dient met bos te worden gecompenseerd. Hiervan is echter geen sprake.
- l. De stichting is van oordeel dat voor het gehele gebied een aanlegvergunningstelsel zou moeten gelden ter waarborging van de kernkwaliteit van het gebied.
- m. De bouwregels dienen zo te worden gesteld dat geen misverstand over kan bestaan wat wordt bedoeld met "het peil", de nokhoogte, bouwvolume en wat als begane grond met worden aangemerkt. De regels zijn nu te algemeen geredigeerd en voor meerdere uitleg vatbaar.
- n. Artikel 3. (Bos) van de planregels is inconsistent. Onderdelen c en e van lid 3.4.1 van het genoemde artikel zijn in strijd met de bestemmingsomschrijving. Onderdeel f roept ook vragen op. Immers de bestemming beoogt beschermend te zijn voor natuurwaarden.
- o. Vanwege het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel bij artikel 4 (Groen) worden de omgevingswaarden niet of nauwelijks beschermd tegen ingrepen.
- p. Vanwege het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel bij artikel 5 (Maatschappelijk) worden de omgevingswaarden niet of nauwelijks beschermd tegen ingrepen.
- q. De leden g en h van artikel 6.1 zijn niet handhaafbaar. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met een expert, wie verantwoordelijk is voor de controle en wat er gaat gebeuren als opstanden toch worden beschadigd.
- r. Met onderdeel l. van artikel 6.1 kan blijkbaar drainage (van watervoerende lagen) zonder meer worden toegestaan zonder toets naar de omgevingswaarden.
- s. Met betrekking tot de plankkaart is het wenselijk een grotere afstand tussen het Kastanjedal en de eventuele nieuwbouw als bufferzone in stand te houden. Een extra bufferzone is gewenst.
- t. De artikelen 7.3.2.b en 7.4.2 worden niet ruimtelijk onderbouwd.
- u. Gelet op de omgevingswaarden zouden bij de bestemming 'Wonen' geen hekwerken en muren als afscheiding moeten worden toegelaten.
- v. Gelet op het feit dat aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan evenals bed- en breakfastvoorzieningen en de beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen die mogelijk zijn binnen het plangebied maken we op dat het plan niet uitvoerbaar is op verkeerstechnisch gebied. Op termijn zou dit betekenen dat aanvullende parkeerplaatsen nodig zullen zijn wat ten koste zal gaan van de te beschermen omgevingswaarden.
- w. De onderdelen c en d bij artikel 7.1 zouden moeten worden bestemd als groen en moeten worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel.
- x. Artikel 7.3.4. Het toestaan van aan- en uitbouwen betekent extra verstening van het plangebied.
- y. Artikel 7.3.5. De bescherming van bomen dient nu concreet geregeld te worden en niet later.
- z. Artikel 7.3.9. Op basis van onderzoek dient nu duidelijk te zijn waar retentievoorzieningen komen te liggen en waar ze afwateren en wat eventueel de gevolgen zijn voor het Kastanjedal.
- aa. Artikel 7.4.1. Op basis van onderzoek en bescherming van omgevingswaarden en mogelijke effecten op het Kastanjedal dient nu al duidelijk te zijn waar retentievoorzieningen wel of niet kunnen worden aangelegd.
- bb. Artikel 7.4.2. De onderbouwing voor dit artikel ontbreekt. Tevens dient duidelijk te zijn om welke hoeveelheden parkeerplaatsen het in elke situatie maximaal gaat. Dit om onnodig verstening te voorkomen.
- cc. Artikel 7.4.4. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Hekwerken en muren zouden niet moeten worden toegestaan.
- dd. Artikel 8.2 is wel erg vrijblijvend met betrekking tot het woord kunnen. Per saldo betekent dit dat BenW altijd kunnen beslissen geen nadere voorwaarden te stellen ongeacht de situatie.

- ee. Artikel 8.3.2 geeft ruimte voor het verwijderen van groen en bos zonder noodzaak en zonder compensatie en zonder compensatieverplichting. Cumulatieve toepassing betekent dat omgevingswaarden niet beschermd zijn tegen voorgaande ingrepen.
- ff. Artikel 8.4 leidt in combinatie met artikel 8.3 ertoe dat in diverse bestemmingen omgevingswaarden niet langer beschermd zijn tegen allerlei ingrepen.
- gg. Artikel 10 (aanlegvergunning) voorkomt niet dat er wordt gegraven in het plangebied en dat wortelstelsels van bomen daarbij kunnen worden vernield.

**Reactie gemeente:**

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt a. en c. van de standaardzienswijze.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt c. van de standaardzienswijze.
- c. De vraag of het besluit van GS om de begrenzing van de EHS te wijzigen op juiste wijze tot stand is gekomen, speelt bij de onderhavige afweging al dan niet het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen geen rol. Verwezen wordt naar punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- d. Inderdaad ontbrak het rapport van het hydrologisch onderzoek bij de ter visie legging op 10 december 2009. Het gewijzigde plan heeft vanaf 3 juni 2011 tot 15 juli 2011 opnieuw ter inzage gelegen, inclusief het hydrologisch onderzoek en alle overige bijbehorende rapporten.  
Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterhuishouding, hieruit blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat geplande ontwikkeling grote gevolgen voor de geohydrologische gesteldheid van het gebied en omgeving zal hebben. Daarnaast moet gewaarborgd worden dat geen hemelwater uit het plangebied geloosd wordt op de beek De Oorsprong in het Kastanjedal. Deze beek is een zogenaamd HEN-water, hetgeen betekent dat het een beschermde status heeft. Om het lozen van hemelwater op de beek te voorkomen wordt een damwand tussen de wadi (aan het eind van het woon pad bij de begraafplaats) en het Kastanjedal geplaatst. Verwezen wordt naar de betreffende geotechnische onderzoeken.
- e. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen.
- f. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen.
- g. Uit hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van 'hogere' overheden.
- h. Verwezen wordt naar de reactie onder 4.2.158s.
- i. Zoals in hoofdstuk 12 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt beschreven is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd door de met de ontwikkelaars gesloten realisatieovereenkomst. De uitgangspunten die daarvoor de basis hebben gevormd zijn nog steeds actueel.
- j. Het streven om het unieke karakter van het gebied De geest te bewaren en te versterken is bij de planontwikkeling altijd het uitgangspunt geweest. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt a. en c. van de standaardzienswijze.
- k. Uit de paragraaf inzake de Boswet op pagina 21 van de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat het bos dat ten gevolge van het plan verdwijnt elders gecompenseerd wordt.
- l. Het deel van het plangebied direct aan de Rijksstraatweg, is bestemd voor Bos. Voor deze gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen (gewijzigd plan: omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Voor een aantal waardevolle bomen en hagen op de overige gronden is specifiek een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor de overige gronden is het in verband met de bestemmingstoekenning niet gewenst om een algeheel omgevingsvergunningstelsel op te nemen, aangezien de gebruikers (begraafplaats en bewoners) dan te zeer in de gebruiksmogelijkheden van hun gronden zouden worden belemmerd. Wel zijn bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden zoveel mogelijk beperkt door het opnemen van beperkte bouwvlakken en beperkte zones waar bijgebouwen zijn toegestaan.
- m. Een begripsbepaling van peil is aangegeven in artikel 2 onder 5 (ontwerp oktober 2009)/ artikel 2.6 (gewijzigde plan). Voor de bebouwing aan de Rijksstraatweg is in verband met de grotere helling in het terrein middels een aanduiding specifiek aangegeven dat gemeten dient te worden vanaf 24,5 m + NAP. Voor de overige gronden is voldoende dat als peil is bepaald: "a. voor gebouwen: de hoogte van het afgewerkte terrein (maaiveld) ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw; voor bouwwerken anders dan onder a. bedoeld: b. de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein; ". Ook voor de bouwhoogte, goothoogte, inhoud en oppervlakte van een bouwwerk (en in het gewijzigde plan ook voor de dakhelling) is in artikel 2 aangegeven hoe gemeten dient te worden. Een begripsbepaling van begane grond zal worden toegevoegd.
- n. Artikel 3.4.1. leden a tot en met f betreft werkzaamheden die inderdaad de aanwezige natuurwaarden (onevenredig) zouden kunnen schaden. Onder omstandigheden kunnen de betreffende werkzaamheden echter toelaatbaar zijn, zonder dat sprake is van een onevenredige aantasting van de natuurwaarden. Dit dient bij het verlenen van de aanlegvergunning (op basis van het gewijzigde ontwerp wordt gesproken van omgevingsvergunning) te worden afgewogen.
- o. De bestemming 'Groen' betreft minder beschermenswaardige groenvoorzieningen binnen het plangebied dan de voor 'Bos' bestemde gronden. Door de bestemmingstoekenning zijn de gronden wel voor groenvoorzieningen gereserveerd, zodat bijvoorbeeld parkeer- en verkeersvoorzieningen, niet zijn toegestaan. Wandelpaden zijn wel toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en ook overigens zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt. Voor een

- binnen de bestemming 'Groen' aanwezige waardevolle haag is in het gewijzigde plan wel een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het rooien van de haag,
- p. Ook voor de begraafplaats geldt dat het in verband met de bestemming niet gewenst is om een aanlegvergunningstelsel als opgenomen voor de bestemming 'Bos', op te nemen. De mogelijkheid om de begraafplaats als begraafplaats te gebruiken zou te zeer beperkt worden als bijvoorbeeld voor het afgraven en verharderen van gronden een aanlegvergunning (omgevingsvergunning) gevraagd zou moeten worden. Ook voor deze gronden geldt dat de bouw mogelijkheden zoveel mogelijk zijn beperkt.
  - q. Het bepaalde in artikel 6.1 onder g en h is in het gewijzigde plan komen te vervallen.
  - r. Op basis van artikel 6.1 binnen de bestemming 'Verkeer' in het gewijzigd plan is waterberging en -infiltratie zonder meer toegestaan, zonder nadere toets van de omgevingswaarden. De kans dat dit tot onbedoelde drainage leidt is klein. Mocht dit alsnog gebeuren binnen het plangebied, dan zal dit plaatselijk zijn en heeft het geen gevolgen voor de natuurwaarden in het Kastanjedal. Eveneens zijn er geen gevolgen voor de natuurwaarden binnen het plangebied omdat in het plangebied zelf geen waardevolle vegetatie aanwezig is. Blijkens de natuurtoets van Bureau Waardenburg. Grondwater wat op de ene plek onbedoeld in de waterberging of infiltratievoorziening komt, zal even verderop weer in de bodem verdwijnen door infiltratie. Per saldo blijft het grondwater onder het plangebied. Zie ook de beantwoording onder punt d. hierboven.
  - s. De nieuwbouw is op grotere afstand van het Kastanjedal mogelijk gemaakt, dan de bestaande bebouwing is gelegen. De gemeente acht hiermee de afstand van nieuwbouw tot het Kastanjedal voldoende.
  - t. Kamerverhuur is een bestaande situatie. De andere woonvormen zijn binnen de huidige bouwmassa ook mogelijk zonder nadelige gevolgen voor de omgeving. Wel dient daarbij voldaan te worden aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.3.2. van het gewijzigd plan.
  - u. Het bouwen van een erf- of perceelafschieding, waaronder ook een muur en hekwerk vallen, is onder voorwaarden (zoals maatvoering) vergunningvrij. In het bestemmingsplan kan daarom niet geregeld worden dat muren en hekwerken niet zijn toegestaan. Wel is de mogelijkheid tot het oprichten van erfafscheidingen zoveel mogelijk beperkt. Bij voorkeur worden erfafscheidingen opgericht in de vorm van een haag. In het beeldkwaliteitplan De Geest (februari 2011), is een stelsel van lage (voortuinen) en hoge (zijtuinen) hagen opgenomen. Het beeldkwaliteitplan dient na vaststelling als aanvulling op de welstandsnota. De nieuwe hagen worden direct na de bouw, op eigen erf aangeplant en meegeleverd met de woning. De gemeente is met de project ontwikkelaar in het gebied overeengekomen dat privaatrechtelijk, in koopovereenkomsten, een kettingbeding wordt opgenomen welke de instandhouding van de hagen vastlegt voor de relevante percelen.
  - v. Aan huis verbonden beroepen worden gebruikelijk overdag uitgeoefend. Verder wordt een parkeerverbod ingevoerd langs de openbare wegen (behoudens de in het plan opgenomen parkeerplaatsen). Aan de regels voor aan huis verbonden beroepen en bed and breakfast zal als voorwaarde worden toegevoegd dat het gebruik geen onevenredige nadelige gevolgen mag hebben voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans. Overigens wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.1a.
  - w. Het betreft beperkte gronden binnen de woonpercelen. Deze zijn specifiek aangeduid binnen de bestemming Wonen. Aan de aanduiding is in het gewijzigde plan een aanlegvergunningplicht gekoppeld voor het rooien van een haag ter plaatse van de aanduiding, het rooien van een boom ter plaatse van de aanduiding, de aanleg van verhardingen/ halfverhardingen ter plaatse van de kroonprojectie van een boom ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' en het ophogen, afgraven en egaliseren van de gronden ter plaatse van de kroonprojectie van een boom ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'. De waardevolle bomen en hagen worden met deze regeling voldoende beschermd.
  - x. De mogelijkheid tot het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is inherent aan het bestaan van woningen. Bij hoofdgebouwen kunnen gebouwen onder voorwaarden ook vergunningvrij worden opgericht. De mogelijkheid om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op te richten is wel zoveel mogelijk beperkt door het opnemen van een beperkte zone waar aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, en het opnemen van een beperkte maximale oppervlakte.
  - y. In het gewijzigde plan is in verband met de gewijzigde inrichting de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aandachtsgebied bomen' komen te vervallen. In het gewijzigde plan is bovendien de mogelijkheid om kleine aangebouwde bouwwerken (portieken, erkers, balkons, dakoverstekken) op te richten buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' direct geregeld.
  - z. Zie beantwoording onder d.
  - aa. Zie beantwoording onder d.
  - bb. Zie beantwoording onder t. Een minimaal aantal parkeerplaatsen dient op eigen terrein (binnen de bestemming Wonen) te worden aangelegd. Het staat bewoners overigens vrij om op eigen terrein meer verhardingen aan te brengen.
  - cc. De afwijkingmogelijkheid voor terreinafscheidings met een hoogte van 2 m is in het gewijzigde plan niet meer opgenomen.
  - dd. Dit betreft een regeling op basis van artikel 40, tweede lid van de Monumentenwet, waar dit zo is geformuleerd. Op basis van vooronderzoek is de verwachtingswaarde laag. De gemeentelijke archeoloog – Bureau Archeologie Nijmegen – heeft aangegeven dat boringen niet alles kunnen traceren en de verwachtingswaarde toch als hoog moet worden geïndiceerd. In verband hiermee heeft zij een vervolgonderzoek geadviseerd. Met de ontwikkelaar zijn hierover

afspraken gemaakt. Met de opgenomen bepaling kunnen aan een vergunning voorschriften worden gekoppeld, zodat kan worden afgedwongen dat in het kader van de bouw bepaalde beschermende maatregelen worden getroffen.

- ee. De dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied (gewijzigd plan: Waarde – Archeologie) betreft een regeling ten behoeve van de bescherming van aanwezige archeologische waarden. Voor de in het gewijzigde plan opgenomen omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden wordt in dit kader inderdaad niet afgewogen of andere omgevingswaarden worden aangetast. Dit betekent niet dat bos en waardevolle bomen en hagen zonder meer kunnen worden verwijderd, indien dit in het kader van bescherming van archeologische waarden toelaatbaar zou zijn. Bescherming van het bos en waardevolle groen vindt plaats via de omgevingsvergunningplichten zoals in het gewijzigde plan opgenomen in de bestemming Bos, Wonen, Maatschappelijk en Groen.
- ff. Zie beantwoording onder ee.
- gg. Het deel van het plangebied direct aan de Rijksstraatweg, is bestemd voor Bos. Voor deze gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen (gewijzigd plan: omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Voor de overige gronden is het in verband met de bestemmingstoekenning niet gewenst om een algeheel omgevingsvergunningstelsel op te nemen, aangezien de gebruikers (begraafplaats en bewoners) dan te zeer in de gebruiksmogelijkheden van hun gronden zouden worden belemmerd. Voor een aantal waardevolle bomen en hagen op de overige gronden is specifiek een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft het bovenstaande punt m. (deels) en v., gegrond en het plan wordt naar aanleiding van deze punten aangepast. De overige punten zijn ongegrond. Naar aanleiding van punt h. wordt de toelichting aangevuld.

145	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamants maken op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- Reclamants stellen dat er geen sprake is van een lange termijn visie over het behoud van cultuur en landschappelijke gebieden.
- Reclamanten stellen dat alleen nieuw (beperkt) recreatiegebied wordt ontwikkeld ten koste van oud natuurgebied. Voorst is sprake van verwoesting van natuur- en cultureel erfgoed en de stuwwal.
- Een flat brengt meer bewoners waardoor een grotere belasting van het milieu ontstaat.
- Het is onbegrijpelijk en onacceptabel dat een gemeente uitverkoop houdt om zijn begroting rond te krijgen.
- Reclamanten pleiten ervoor om de plannen die zijn ontwikkeld voor De Geest niet door te laten gaan.
- Het alternatief in de vorm van een landschapspark wil men wel ondersteunen.

### Reactie gemeente:

- Het onderhavige bestemmingsplan heeft als doel de planologische situatie in het plangebied vast te leggen voor de komende tien jaar. Recent is een structuurvisie voor het gehele gemeentelijke grondgebied vastgesteld door de gemeenteraad, deze visie bestrijkt een langere termijn.
- In onderhavig plan wordt geen recreatiegebied ontwikkeld, maar een woongebied waar men doorheen kan wandelen naar het Kastanjedal. Bij de planontwikkeling is altijd het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en te versterken het uitgangspunt geweest. Verwezen wordt naar punt a., b. en c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen.
- Uit paragraaf 1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan blijkt niet dat het 'rond krijgen van de begroting' aanleiding is geweest voor de planontwikkeling.
- Van deze opmerking wordt kennisgenomen.
- Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

146	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:



- a. Reclamant vreest verstoring in de waterhuishouding als gevolg van graafactiviteiten en daardoor effecten op de natuurwaarden in het Kastanjedal.
- b. Het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg zal het dorpsaanzicht drastisch beïnvloeden.
- c. Een verzwaring van de verkeersdruk die ontstaat door het oprichten van het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg is ongewenst.

**Reactie gemeente:**

- a. Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterhuishouding, hieruit blijkt dat het niet waarschijnlijk is dat geplande ontwikkeling grote gevolgen voor de geohydrologische gesteldheid van het gebied en omgeving zal hebben. Daarnaast moet gewaarborgd worden dat geen hemelwater uit het plangebied geloosd wordt op de beek De Oorsprong in het Kastanjedal. Deze beek is een zogenaamd HEN-water, hetgeen betekent dat het een beschermde status heeft. Het ontwerp voor het waterhuishouding plan is hier op gebaseerd.
- b. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen, het gezicht van Beek langs de belangrijke ontsluitingsweg de Rijksstraatweg verandert in het gewijzigde plan niet.
- c. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen. Voorts wordt verwezen naar punt f. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

**Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

147	C			
-----	---	--	--	--

Deze zienswijze is tweemaal ontvangen en is reeds beantwoord onder zienswijze nummer 142. Voor de beantwoording wordt hiernaar verwezen.

148	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant merkt het volgende op:

- a. Reclamant wijst op de waarde van het Kastanjedal als unieke cultuurhistorische natuurlocatie. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met deze waarde.
- b. De huidige visuele- en geluidsbepalende-activiteitenbuffer van de aan het Kastanjedal flankerende zones (groenzone tussen begraafplaats en Rijksstraatweg, de begraafplaats en het huidige manegeterrein/ terrein De Geest) wordt door de bouwplannen ernstig aangetast. In het Kastanjedal zal de visuele component van omringende bebouwing enorm toenemen.
- c. Daarnaast zal de rust in het Kastanjedal door het toenemende activiteitsniveau (mensen en auto's) definitief voorbij zijn.
- d. Reclamant stelt dat de geplande bouwactiviteiten tijdens de bouwperiode de natuurrust gedurende langere tijd zodanig zullen verstoren dat men kan stellen dat de natuurlijke habitat van de flora en fauna in het Kastanjedal vernield wordt.
- e. Reclamant maakt bezwaar dat in dit kader de provincie dit kleine stukje uit de EHS heeft mogen halen.
- f. Reclamant stelt de nut- en noodzaak van de geplande twee woonhuizen op het westelijk plateau ter discussie.

**Reactie gemeente:**

- a. In het gewijzigde plan worden de kernkwaliteiten van het 'Waardevol landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' niet aangetast. Daarnaast is een aanvullende natuurtoets gedaan waaruit naar voren komt dat geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de naast het plangebied gelegen EHS door de ingreep. Verwezen wordt naar punt c. en b. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- b. De nieuwe bebouwing blijft bewust op ruime afstand van het dal (grotere afstand dan de huidige bebouwing de Geest 25/27) waarbij de daar gesitueerde bebouwing ruime kavels hebben die bijdragen aan een groen beeld. Door de lagere ligging van het wandelpad in het Kastanjedal ten opzichte van de ligging van het plangebied, de afstand van de nieuwbouw tot het Kastanjedal, en het aanwezige hoog opgaand groen zal de nieuwbouw in het plangebied van uit het Kastanjedal nagenoeg niet zichtbaar zijn. Daarnaast is het zo dat de meest westelijk gelegen villa (in de nabijheid van het Kastanjedal) in het gewijzigde plan is komen te vervallen.
- c. De bebouwingsdichtheid neemt weliswaar toe, maar blijft laag in het plangebied. Het is niet de verwachting dat de hiermee gepaard gaande toename van activiteit zodanig is dat dit voor de rust in het naastgelegen Kastanjedal, ten gevolge van het plan, tot problemen zal leiden. Er kan sprake zijn van een grotere omgevingsdruk, door meer wandelaars (bewoners ommetje maken). Dit moet worden afgezet tegen de diverse wandelroutes die al aanwezig zijn in het Kastanjedal. De toename zal ten opzichte hiervan (waarschijnlijk) niet van betekenis zijn.

De ontsluiting van het Kastanjedal voor wandelaars is door voorgenomen ontwikkeling niet toegenomen, wel verlegd (van begraafplaats, naar woon pad). Het weghalen van de manege uit het plangebied vermindert de omgevings-/milieudruk op het Kastanjedal.

Van een toenemende last van autoverkeer t.g.v. het plan zal geen sprake zijn daar er geen extra verkeersontsluiting grenzend aan het Kastanjedal in het plan opgenomen is. Wel zijn een vijftal woningen aan de bestaande doodlopende ontsluitingsweg toegevoegd, waarvan drie in de nabijheid van het Kastanjedal. Dit aantal is dermate laag dat dit geen toenemende hinder ten gevolge van het aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer met zich mee zal brengen.

- d. De bouwactiviteiten zijn tijdelijk van aard, kleinschalig en vinden op enige afstand van het Kastanjedal plaats. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar het rapport van bureau Waardenburg van oktober 2010. Verwezen wordt naar punt b.
- e. Verwezen wordt naar punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- f. De meest westelijk gelegen villa (in de nabijheid van het Kastanjedal) is in het gewijzigde plan komen te vervallen. Door de ontwikkelende partijen is een grondexploitatie opgesteld, hierin wordt de financieel-economische noodzaak aangetoond van het bouwen van de villa' op het westelijke plateau en van twee villa's op het oostelijke plateau. In opdracht van de gemeente is door een extern bureau deze grondexploitatie nader onderzocht en bevestigd. Beide stukken, de grondexploitatie en het nadere onderzoek zijn niet openbaar. De gemeenteraad is over deze stukken geïnformeerd, voorafgaande aan haar besluit over het stedenbouwkundige plan in december 2010. Door de gemeenteraad is het niet-openbare karakter van de betreffende stukken bekrachtigd.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

149	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. Reclamant is geschokt dat de gemeente Ubbergen een deel van de stuwwal uit de EHS heeft gehaald en plannen heeft om daar villa's en appartementen te gaan bouwen.

### Reactie gemeente:

- a. Verwezen wordt naar punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze. Daarnaast is het zo dat het appartementengebouw en de meest westelijk gelegen villa (in de nabijheid van het Kastanjedal) in het gewijzigde plan is komen te vervallen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

150	C			
-----	---	--	--	--

Ingediende zienswijze komt overeen met een groot aantal punten van zienswijze nr. 144. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze.

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten: Verwezen wordt naar punt a. t/m n. van zienswijze nr. 144.

### Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar punt a. t/m n. van zienswijze nr. 144.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

151	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- Reclamant merkt op dat het plan een forse, ongewenste en onomkeerbare aantasting van de stuwwal met zich meebrengt.
- De geplande bebouwing is veel te massief voor de locatie en zal zeer ten koste gaan van het bestaande beeld van de Rijksstraatweg.
- Reclamant merkt op dat het Kastanjedal in zijn geheel deel zou moeten uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. In plaats van plannen te ontwikkelen ter plekke te bouwen, zou de gemeente Ubbergen kunnen bepleiten dat het dal in zijn geheel (weer) aan de EHS wordt toegevoegd.

### Reactie gemeente:

- Verwezen wordt naar punt c. van de beantwoording van de standaardzienswijze.
- Het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg is in het gewijzigde plan komen te vervallen, het gezicht van Beek langs de belangrijke ontsluitingsweg de Rijksstraatweg verandert in het gewijzigde plan niet.
- Verwezen wordt naar punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

152	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt geen bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest, maar heeft een aantal aanvullingen. Het gaat om de volgende punten:

- Reclamant is eigenaar van enkele percelen gelegen aan het zuidelijke woon pad. Reclamant vreest dat het laatste deel van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg gebruikt gaat worden voor parkeergelegenheid en/of keerlus en dat daardoor zijn doorgang wordt belemmerd. Reclamant verzoekt om na te gaan of deze weg (door hen) afsluitbaar gemaakt kan worden.
- Reclamant geeft aan dat de voormalige St. Jozefschool is opgedeeld in drie appartementen, welke zodanig worden bewoond en verzoekt dit als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen.

### Reactie gemeente:

- Het plaatsen van een paaltje voor het einde van deze weg is ongewenst, het betreft een openbare weg. In het begin van het woonwijkje wordt een zonebord geplaatst met de aanduiding verboden te parkeren (bord E1b-zone). Het is derhalve verboden om op de openbare weg te parkeren. Daarnaast zal er aan het begin van de straat een bord worden geplaatst met de aanduiding doodlopende weg (bord L8, 101a).
- In het gewijzigde plan is de mogelijkheid opgenomen om via omgevingsvergunning onder voorwaarden de St. Jozefschool op te delen in drie appartementen (artikel 7.3.4).

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

153	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van het geplande appartementengebouw aan de Rijksstraatweg. Het gebouw wordt dusdanig kolossaal dat hiermee het uitzicht en bezonning van de genoemde panden drastisch verslechterd wordt.

- b. Reclamant vindt het bedenkelijk dat, gelet op artikel 3.1 lid 1 Wro, een bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd zonder dat daartoe een onderzoek naar de bezonning is uitgevoerd en verzoekt dat alsnog een onderzoek naar de bezonning wordt uitgevoerd.

**Reactie gemeente:**

- a. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen.  
 b. In het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen.

**Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

154	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten:

- a. Reclamant doet een beroep op de gemeente de voorgenomen 'hap' uit het Kastanjedal procedureel terug te draaien, daar dit ten koste gaat van de EHS.  
 b. Reclamant wenst het Kastanjedal intact te houden, dus geen villa's op De Geest.

**Reactie gemeente:**

- a. Verwezen wordt naar punt d. van de beantwoording van de standaardzienswijze.  
 b. Het plangebied de Geest is buiten het Kastanjedal gelegen. Daarnaast is het zo dat de meest westelijk gelegen villa (in de nabijheid van het Kastanjedal) in het gewijzigde plan is komen te vervallen.

**Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

155	C			
-----	---	--	--	--

**Samenvatting**

Reclamant maakt de volgende opmerkingen:

- a. Over waardevermindering van het eigendom van reclamant en compensatie daarvan zal overeenstemming bereikt moeten worden.  
 b. Huis nummer 2 is (ten opzichte van een eerder versie) in het stedenbouwkundige plan dichter bij huis nummer 3 gepland zodat:
  - het toch al aangetaste uitzicht van reclamant nog meer wordt belemmerd;
  - huis nummer 3 krijgt hierdoor op een later tijdstip (en daardoor minder) ochtendzon en -licht;
  - huis nummer 2 krijgt hierdoor minder en korter middaglicht.
 Reclamant verzoekt de situering van de woningen dan ook te heroverwegen.  
 c. Vanwege de nieuwe bebouwing tegenover de woning van de reclamant verzoekt reclamant voorts:
  - het bij het erf ophalen van huis- en grofvuil;
  - het bezorgen van de post tot aan het huis;
  - het bij de woning ophalen van oud papier.
 d. De aan te leggen straat/ontsluiting moet bij calamiteiten ruimte bieden voor hulp. Daarnaast moet er een mogelijkheid zijn voor auto's om te keren.  
 e. De straat vormt een verbinding met het bos. Een voetpad is daarbij essentieel.  
 f. Mocht van het bovenstaande niets gerealiseerd worden, dan zal reclamant gebruik blijven maken van het recht van overpad over de erven van De Geest 7 t/m 29.

**Reactie gemeente:**

- a. Eventuele waardedaling van een woning is bij de ruimtelijke afweging een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen niet aan de orde. De eventuele waardevermindering kan worden getoetst in een planschadeprocedure op grond van artikel 6.1 Wro. Het staat de reclamant van de zienswijze vrij een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegde gezag.  
 b. De afstand tussen de woning, die is geprojecteerd tegenover de woning van reclamant, en de daarnaast gelegen woning is in het gewijzigde plan (weer) vergroot. Het huis 'nummer 2' is in het plan ook op grotere afstand van de woning van reclamant komen te liggen, zodat reclamant van deze woning minder belemmering in uitzicht ondervindt. Voor eventuele

waardevermindering van de woning van reclamant in verband met verminderd uitzicht, wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

- c. Het verzoek van reclamant betreft geen zaken die in een bestemmingsplan worden geregeld. Dit zijn zaken welke in algemene zin worden geregeld, deels door de gemeente, deels door andere bedrijven, bijvoorbeeld het bezorgen van de post.
- d. Het gewijzigde stedenbouwkundige plan zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, is besproken met de brandweer, specifiek de calamiteitenontsluiting. De brandweer heeft geen bezwaar tegen het gewijzigde plan, mits bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de richtlijnen van de brandweer.  
Aan het begin van de straat zal een bord worden geplaatst met de aanduiding doodlopende weg (bord L8, 101a)
- e. Via de straat is het mogelijk om een wandeling te maken door het plangebied naar het wandelpad in het Kastanjedal. De intensiteit van het autoverkeer in deze straat zal dusdanig laag zijn dat een apart voetpad niet noodzakelijk is. Vanuit het oogpunt van het landelijke karakter van het gebied is er voor gekozen de straatprofielen zo smal mogelijk te houden en daarom geen apart voetpad naast de rijbaan aan te leggen.
- f. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft deze punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

156	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten.

- a. Het geplande appartementencomplex wordt veel te groot gevonden, te hoog, te grof en te massaal en daarom niet passend in deze omgeving.
- b. Het complex ontnemt het uitzicht, zonlicht en woongenot van de reclamant. Daarnaast wordt inbreuk gemaakt op de privacy en zijn er consequenties voor de waarde van het perceel
- c. De naar mening van de reclamant te lage parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement en het ontbreken van parkeerplaatsen voor bezoekers leidt tot verkeersonveilige situaties, zeker nu de Rijksstraatweg onlangs door versmalling autoluw is gemaakt.
- d. Reclamant vreest voor schade door grondverschuivingen en wateroverlast als een dergelijk groot appartementencomplex in de stuwval wordt gerealiseerd.

### Reactie gemeente:

- a. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen
- b. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen
- c. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen
- d. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen. Daarnaast is geologisch onderzoek gericht op het grondwater ter plaatse van dit bouwvlak gedaan.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamant is ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

157	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamanten maken op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten. a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaard zienswijze.

- g. De stuwval is ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Onze generatie heeft de plicht dit bijzonder landschap zo veel mogelijk aan toekomstige generaties door te geven.

### Reactie gemeente:

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.
- g. Van deze mening wordt kennisgenomen.

### Conclusie

- a. t/m f. Verwezen wordt naar de standaardzienswijze.

- g. De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft dit punt ongegrond en het plan is naar aanleiding van dit punt niet aangepast.

158	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamanten maken op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten.

- a. Geldersch Landschap is niet betrokken geweest bij de planvorming
- b. Reclamant stelt dat geen gericht onderzoek is gedaan naar resten uit het verleden
- c. Het beleid en de wens is behoud en ontwikkeling van de landschap ecologische eenheid van het Kastanjedal. Er is sprake van een trendbreuk. Er ligt geen gebiedsvisie of een visie ten aanzien van de relatie tussen het beekdal en het poldergebied ten grondslag aan het plan.
- d. In het Kastanjedal zijn diverse soorten zeldzame flora en fauna aanwezig. Dit is van belang voor het Kastanjedal en de omgeving.
- e. Het beleid van het Geldersch Landschap is gericht op behoud en herstel. Het voorliggende plan zal leiden tot een grote omgevingsdruk, meer verstening, verstoring en betreding met allerlei gevolgen. Het Geldersch Landschap wil het dal weer vrijmaken vanwege de cultuurhistorische context terwijl de gemeente ruimte geeft om nieuwe bouwwerken op te richten.
- f. Het voorliggende plan voorziet in meer bebouwing en verstening, aantasting van het bos en andere landschapselementen, geen aanleg van groene buffers, verkleining van de EHS en het waardevol landschap. Voorzover gesproken kan worden over compensatie vindt dat ver buiten het plangebied of directe omgeving daarvan plaats.
- g. De groene uitloper van de stuwwalhelling wordt door boskap, aanleg van inritten, toevoegen van bouwwerken en verspreid parkeren zwaar aangetast.
- h. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is te laag ingeschat.
- i. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal per woning is met 5 te laag ingeschat
- j. Het is niet duidelijk waar wordt gekapt, waar groen wordt aangevuld
- k. Het afsluiten van het leilindelaantje leidt tot een slechtere, openbare toegankelijkheid.
- l. Er is onvoldoende inzicht in de hydrologische effecten van het plan, mede door het ontbreken van een onderzoeksrapport.
- m. Gelet de planmethodiek bij functieverandering van agrarische bebouwing zou uitgegaan moeten worden van het maximaal terugbouwen van 50% van het oorspronkelijk bouwvlak.
- n. Het gehele Kastanjedal ligt inclusief de meest noordwestelijk gelegen nieuwe bouwlocatie in voorliggen plan buiten de bebouwingscontouren zoals die in Regionaal Plan van de Stadsregio is vastgelegd.
- o. De provincie Gelderland heeft zonder inhoudelijke grondslag de begrenzing van de provinciale EHS in het Kastanjedal teruggelegd. Daarbij is voorbijgegaan aan de EHS spelregels.
- p. Er ontbreekt onderzoek naar de relatie tussen het plangebied en het Kastanjedal en mogelijke negatieve gevolgen voor het Kastanjedal als gevolg van uitvoering van het plan, met andere woorden ontbreekt een toetsing op de gevolgen van het plan op de aan de EHS gerelateerde natuurwaarden.
- q. Het water in het Kastanjedal is een HEN water. Een toets op mogelijke effecten op de HEN-status ontbreekt in het plan.
- r. De aanleg van een houtsingel bij de nieuwe manege is geen volwaardige compensatie van het te kappen bos in het plangebied.
- s. Er is geen rekening gehouden met de recente ontwikkelingen in de woningmarkt en de daadwerkelijke woningbehoefte (terugvallende vraag naar woningen).
- t. Het plan richt zich voor een groot deel op dure koop en appartementen, terwijl er het meeste tekort is aan goedkopere en middeldure eengezinswoningen en appartementen in de koopsector niet aanvullend nodig zijn.
- u. Wie is verantwoordelijk voor het beheer van de (woon-)omgeving en is het beheer in de exploitatie opgenomen.
- v. De verkeerstructuur is niet duidelijk verwoord, aangezien op de plankaart het zuidelijke deel niet direct op de Rijksstraatweg aantakt.  
Het is niet duidelijk waarom twee inritten zijn ingetekend naar het oostelijk plateau zodat op twee plekken de steilwal wordt doorneden. De gevolgen voor verdiept parkeren zijn niet onderzocht.
- w. Het onderzoek naar geohydrologie wordt gemist. Hoe wordt het overtollige water afgevoerd.
- x. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een exploitatieplan, de haalbaarheid van het plan is niet toetsbaar.
- y. Het plan is strijdig met de visie uit het bosbeheerplan, omdat door het toevoegen van woningen en infrastructuur het gebied versnipperd en verstoord zal raken.
- z. Diverse onderzoeken hebben niet ter visie gelegen.

- aa. In het aangrenzende plangebied Kalorama heeft het hele plan de bestemming natuur en een aanlegvergunningstelsel. Dit contrasteert met het voorliggende plan.
  - bb. In het bestemmingsplan Beek is opgenomen dat het verboden is om in het gebied ten zuiden van de Rijksstraatweg meer dan geringe wijzigingen aan te brengen in het bodemreliëf. In het plan voor De Geest is dit wel toegestaan.
- Planregels.
- cc. In de planregels ontbreekt het aanlegvergunningstelsel, met uitzondering van de bestemming 'bos'.
  - dd. Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met 'peil', bouwpeil of huidig bodempeil.
  - ee. De bestemming bos bevat planruimte welke strijdig is met de bestemming, zoals het winnen van mos en bosstrooisel.
  - ff. In de bestemming bos ontbreekt een aanlegvergunningstelsel.
  - gg. In de bestemming maatschappelijk ontbreekt een aanlegvergunningstelsel.
  - hh. In de bestemming verkeer is weinig houvast opgenomen ter bescherming van groene opstanden.
  - ii. Drainage kan zonder meer worden toegestaan zonder toets naar de omgevingswaarden.
  - jj. Een grotere afstand van verkeersfuncties tot het Kastanjedal is gewenst.
  - kk. Er is geen ruimtelijke onderbouwing voor de noodzaak voor te bouwen kamers voor kamerverhuur, of voor het om bestemmen van kamerverhuur naar appartementen of een villa.
  - ll. Gelet op de omgevingswaarden zouden geen hekwerken of muren moeten worden toegestaan.
  - mm. Gelet op de mogelijkheid van aan huis verbonden beroepen evenals bed- en breakfastvoorzieningen is het aantal parkeerplaatsen te beperkt. In de toekomst zullen aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn.
  - nn. De waardevolle bomen en hagen binnen de bestemming wonen zouden de bestemming groen moeten hebben en worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel.
  - oo. Het toestaan van aan- en uitbouwen betekent extra versterking.
  - pp. De bescherming van bomen dient nu concreet geregeld te worden en niet later.
  - qq. Op basis van onderzoek moet nu duidelijk zijn waar retentievoorzieningen komen te liggen en waar ze afwateren en wat eventueel de gevolgen zijn voor het Kastanjedal.
  - rr. Er is geen onderbouwing gegeven voor de ontheffingsmogelijkheid van kamerverhuur naar woning.
  - ss. Hekwerken en muren zouden niet moeten worden toegestaan.
  - tt. Het artikel over de bouwregels bij archeologisch waardevol gebied is te vrijblijvend.
  - uu. Artikel 8.3.2 geeft ruimte voor het verwijderen van groen en bos zonder noodzaak en zonder compensatie.
  - vv. Artikel 8.4 in combinatie met 8.3 leidt er toe dat omgevingswaarden niet langer beschermd zijn tegen allerlei ingrepen.
  - ww. Artikel 10 aanlegvergunning voorkomt niet dat er gegraven wordt in het plangebied, bomen worden onvoldoende beschermd tegen ingrepen.
  - xx. Als alternatief wordt voorgesteld een gebiedsvisie op te stellen met alle partijen, met name het Geldersch Landschap.

#### **Reactie gemeente:**

- a. Geldersch Landschap is inderdaad niet betrokken geweest bij de totstandkoming van het voorontwerp bestemmingsplan en het voorgaande ontwerp bestemmingsplan. Wel is destijds gesproken met Stichting Monument en Landschap en omwonenden. Door Geldersch Landschap is geen inspraakreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan.  
Inmiddels zijn reclamant en Geldersch Landschap uitgebreid betrokken geweest bij de totstandkoming van het gewijzigde plan zoals dat recent ter visie heeft gelegen
- b. Er is archeologische onderzoek gedaan. Het onderzoeksrapport is ter beoordeling voorgelegd aan Bureau Archeologie van de gemeente Nijmegen. De gemeente Ubbergen heeft met dit bureau een samenwerkingsovereenkomst. De aanbevelingen van dit bureau zijn overgenomen. Voor het gehele plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.
- c. Het plangebied is niet gelegen in het Kastanjedal. Er is geen sprake van een trendbreuk. In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor wonen, bijzondere doeleinden en begraafplaats. Het plangebied is in diverse beleidsdocumenten van de gemeente opgenomen als ontwikkelingslocatie De Geest.
- d. Het Kastanjedal zelf maakt geen deel uit van het plangebied. Verder is in 2010 nogmaals onderzoek gedaan in het kader van de flora- en faunawet. De conclusies uit dit rapport betreffen een aantal mitigerende maatregelen, deze zijn overgenomen. De aanvullend aangegeven aanbevelingen worden waar mogelijk ook opgevolgd.
- e. Er wordt niet in het Kastanjedal gebouwd. De voorgestelde ontwikkeling brengt niet meer versterking voor het dal met zich mee. Wel kan er sprake zijn van een beperkt grotere omgevingsdruk, door meer wandelaars, bijvoorbeeld bewoners die een ommetje maken. Dit moet worden afgezet tegen de diverse wandelroutes die al aanwezig zijn in het Kastanjedal. De toename zal ten opzichte hiervan waarschijnlijk niet van betekenis zijn.  
De ontsluiting van het Kastanjedal wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet verruimd, de toegang wordt verlegd van begraafplaats naar het nieuwe woonpad.  
Het weghalen van de manege uit het plangebied vermindert de omgevings-/milieudruk op het Kastanjedal.
- f. Verwezen wordt naar de reactie onder e.  
Voor de EHS wordt verwezen naar de reactie onder hoofdstuk 2, 4c.  
De aanleg van groene buffers wordt niet noodzakelijk geacht daar de voorgenomen ontwikkeling op kleinschalige wijze

bebouwing in het plangebied toestaat. De milieudruk neemt af door het verplaatsen van de manege en er is geen sprake van het toelaten van nieuwe verstorende bedrijvigheid in het plangebied.

De nieuwe bebouwing blijft bewust op ruimere afstand van het Kastanjedal – een grotere afstand dan de huidige bebouwing de Geest 25/27, waarbij de nieuw gesitueerde bebouwing ruime kavels hebben die bijdragen aan een groen beeld.

De locatie van de compensatie van het bos is in afstemming met de provincie gedaan. De provincie is bevoegd gezag inzake de boswet.

Er is een bosbeheerplan opgesteld, dit vormt onderdeel van de stukken.

- g. Het gebied heeft een groene uitstraling en herbergt een aantal cultuurhistorische waarden en is geoccupeerd (het is geen landelijk gebied). Verspreid parkeren is kenmerkend voor het gebied en gebeurt nu ook op vergelijkbare wijze als in het plan wordt voorgesteld. In het gebied is/was verpaupering aan de hand.  
In het gewijzigde plan is het appartementencomplex met uitrit naar de Rijksstraatweg vervallen.
- h. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.1a.
- i. Algemeen wordt de vuistregel 5 verkeersbewegingen per woning aangehouden. In de CROW publicatie “verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer” zijn voor verschillende woningtypen onder andere kengetallen opgenomen. Indien deze kengetallen zouden worden toegepast, komt men niet uit op 400 maar op 430 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van het plan uit 2009. Dit is geen significant verschil.  
In het nieuwe plan is het aantal woningen verlaagd, dit leidt tot een verlaging van de prognose voor de verkeersbewegingen.
- j. Grote delen van het plangebied krijgen gericht de bestemming Bos – in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar het bosbeheerplan.
- k. Er komt een nieuwe toegang naar de begraafplaats vanaf de Kerkberg. Verder wordt de toegang tot het wandelpad in het Kastanjedal verplaatst van de begraafplaats naar het nieuwe woonpad ten zuiden van de begraafplaats.
- l. Bij de ter visielegging van het gewijzigde plan in 2011 zijn in ruime mate de onderzoeksrapporten ter inzage gelegd.
- m. Voor het gebied de Geest is geen sprake van agrarische bebouwing, deze parallel kan niet worden getrokken.
- n. Verwezen wordt naar de bij de provincie ingediende aanvraag voor ontheffing van de bebouwingscontour, deze aanvraag heeft bij de ter visie gelegen bij stukken van het gewijzigde plan.
- o. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.4c
- p. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.4c. Daarnaast wordt verwezen naar het natuurtoets zoals dat bij de stukken in 2011 ter inzage heeft gelegen. In de natuurtoets is een toetsing aan de EHS opgenomen, zie hoofdstuk 5 van het rapport. De conclusie luidt dat ontwikkelingen in het plangebied niet zorgen voor negatieve effecten op het functioneren van de EHS. De wezenlijke waarden en kenmerken worden niet aangetast.
- q. Verwezen wordt naar het rapport “Geohydrologisch onderzoek en watertoets”, opgesteld door de Grontmij en het aanvullende onderzoek uitgevoerd door PJ Milieu. De beek De Oorsprong in het Kastanjedal is een HEN-water (hoogste ecologische niveau). Water dat op deze beek is aangesloten, moet voldoen aan hoge kwalitatieve eisen. Hierdoor is het niet mogelijk hemelwater uit het plangebied hier op te lozen. De uitkomsten uit deze onderzoeken zijn in de planvorming meegenomen, waarbij ook afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden.  
In de huidige situatie komt het hemelwater van het bestaande pad en de voormalige paardenbak volledig tot afstroming in het Kastanjedal, dat is nadelig voor het HEN water. In de nieuwe situatie vangt een infiltratieriool het hemelwater van het openbaar verharde gebied op en voert deze af, onder andere naar een wadi gelegen naast het Kastanjedal. Om directe instroom van het hemelwater naar het Kastanjedal te voorkomen (bij piekbelastingen) wordt hier een grondscherm aangebracht. Bij uitzonderlijke hemelwaterhoeveelheden, zorgt een zgn. slokop voor afvoer naar het riool, zodat geen water naar het Kastanjedal wordt afgevoerd. Met deze maatregelen verbetert de situatie voor het Kastanjedal.
- r. De compensatie van het areaal bos nabij de nieuwe manege aan de Alde Weteringweg is tot stand gekomen in afstemming met de provincie. Deze compensatie voldoet aan de regels zoals opgenomen in de boswet.
- s. De locatie De Geest is in de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen (2004) reeds opgenomen als te ontwikkelen woningbouwlocatie. 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 Ubbergen voor de periode 2010 – 2020 een netto plancapaciteit van ca. 570 woningen opgenomen.  
Voorts is de locatie De Geest eveneens opgenomen in de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020. Deze structuurvisie is op 6 oktober door de gemeenteraad vastgesteld.  
De toelichting in het bestemmingsplan zal worden aangevuld met de vastgestelde structuurvisie.  
Het standpunt van reclamant inzake de bevolkingskrimp is zeer summier onderbouwd en leidt derhalve niet tot een andere conclusie.



- t. De te realiseren appartementengebouwen zijn inmiddels gewijzigd van koop naar huur, deze worden ontwikkeld door Oosterpoort, te weten het Liefdegesticht, de Vluchtheuvel en het Mariacollege.  
De overige nieuwe woningen zijn grondgebonden eengezinswoningen.
- u. De respectievelijke eigenaren zijn verantwoordelijk voor het – toekomstige – beheer van de omgeving, de gemeente voor het beheer van de openbare ruimte. De kosten van het beheer zijn niet opgenomen in de grondexploitatie, het is niet gebruikelijk deze kosten op te nemen in de grondexploitatie.
- v. Het zuidelijk plandeel wordt ontsloten via De Geest en de Kerkberg, en aansluitend op de bestaande Nieuwe Holleweg.  
De genoemde inritten zijn vervallen als gevolg van het gewijzigde plan.
- w. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt q. hierboven.
- x. Het exploitatieplan is niet openbaar. De grondexploitatie heeft – niet openbaar – ter visie gelegen voor de gemeenteraad. In een niet openbare bijeenkomst is de gemeenteraad geïnformeerd over het exploitatieplan.
- y. Het plan is niet strijdig met de visie in het bosbeheerplan, omdat in die visie wordt aangegeven dat de visie geldt voor die delen van het ontwerp bestemmingsplan die de bestemming 'Bos' hebben.
- z. Per abuis hebben slechts enkele onderzoeken ter visie gelegen. Diverse onderzoeksrapporten welke wel voorhanden waren, hebben niet ter visie gelegen.  
In de ter visie legging van het gewijzigde plan in 2011 is dit hersteld, door in ruime mate de beschikbare onderzoeken, inclusief een overzichtslijst zowel digitaal als in fysieke vorm beschikbaar te stellen. In de nieuwe procedure zijn op dit punt geen opmerkingen meer gemaakt.
- aa. In het voorliggende plan is gekozen voor een meer genuanceerde benadering. De aanlegvergunning is specifiek gericht op de te beschermen gebieden.
- bb. Het plangebied ligt buiten het gebied van het bestemmingsplan Kern Beek. In de voorgenomen ontwikkeling wordt niet in het gebied van de Kern Beek gebouwd.  
Voor zover het bodemarchief verstoord wordt, vindt ter plaatse archeologisch onderzoek plaats. Dit wordt uitgevoerd door of onder toezicht van het Bureau Archeologie Nijmegen.
- cc. In het, verouderde, vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, is nog geen sprake van een beschermingsregime voor aanwezige waarden. Toch is vanwege de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden het plangebied van bijzondere waarde. De inrichting van het gebied is daarom zodanig gekozen dat recht wordt gedaan aan deze waarden.  
Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel beperkt zich tot de bestemming Bos, omdat de gemeente van mening is dat zich met name daar te beschermen natuurwaarden bevinden. Voorts is wel een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de op de verbeelding aangeduide waardevolle, beeldbepalende bomen en hagen, die zich binnen diverse bestemmingen bevinden (Bos, groen, wonen).  
In de bestemming maatschappelijk is de mogelijkheid om bebouwing op te richten beperkt. Een vergunningplicht voor het roeren van de grond wordt voor deze bestemming niet doelmatig geacht. Bovendien betreft het een begraafplaats waar – op basis van andere regelgeving – het delven van graven is toegestaan.
- dd. Het peil is gedefinieerd in artikel 2, lid 6-a en lid 6-b. Hierin wordt gesproken over het aansluitende afgewerkte terrein, niet om het huidige bodempeil. Dit is een gebruikelijke definitie.
- ee. De genoemde activiteiten zijn vergunningplichtig. Middels de vergunningprocedure moet worden afgewogen of dergelijke werkzaamheden in een specifiek geval aanvaardbaar zijn, zodat de natuurwaarden van het bos voldoende worden beschermd en er geen onnodige beperkingen aan de gronden worden opgelegd.
- ff. Verwezen wordt naar de reactie onder punt cc.
- gg. Verwezen wordt naar de reactie onder punt cc.
- hh. Verwezen wordt naar de reactie onder punt cc.
- ii. Dit is correct, binnen de bestemming verkeer is drainage mogelijk zonder nadere toets aan omgevingswaarden.
- jj. Verwezen wordt naar de reactie onder zienswijze 148, punt c.
- kk. Er is geen sprake van toevoeging van kamerverhuur. De wijziging van kamerverhuur naar – een lager aantal – appartementen is als ontheffing opgenomen, niet als directe bestemming.  
Dit betreft in het algemeen een minder intensief gebruik van het gebouw. Voor de ontheffing zal o.a. eerst getoetst moeten worden of de omzetting niet leidt tot vermindering van de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de omgeving, en of op eigen terrein in de parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- ll. Op grond van de algemene wet en regelgeving voor het bouwvergunningsvrij bouwen zijn hekwerken en muren toegestaan tot een bepaalde hoogte. In de regels voor De Geest is hiermee rekening gehouden. Zie ook de reactie op zienswijze 144 punt d.
- mm. Aan de regels voor aan huis verbonden beroepen en bed and breakfast zal als voorwaarde worden toegevoegd dat het gebruik geen onevenredige nadelige gevolgen mag hebben voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.  
Verwezen naar de reacties onder 2.2.1a en onder 4.2.144v.
- nn. Omdat het enkele waardevolle bomen en hagen betreft, geen 'gebied', zijn deze opgenomen als aanduiding binnen Wonen. De betreffende bomen en hagen worden beschermd, verwezen wordt naar art 10 in het oude ontwerp bestemmingsplan: aanlegvergunning waardevolle bomen en hagen. Voor de duidelijkheid is dit in het gewijzigde

ontwerp bestemmingsplan opgenomen in de bestemming wonen zelf. Dit conform de landelijke "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2008".

- oo. Dat is correct. Bij de mogelijkheid van het oprichten van woningen hoort ook de mogelijkheid tot het oprichten van aan- en uitbouwen. Dit is deels ook vergunningsvrij mogelijk.
- pp. Blijkbaar wordt bedoeld op het 'aandachtsgebied bomen' bij het appartementengebouw aan de Rijksstraatweg. Dit is vervallen in het gewijzigde ontwerp bestemmingsplan.
- qq. Verwezen wordt naar de reactie onder punt q. In het op te stellen inrichtingsplan wordt dit nader uitgewerkt.
- rr. Verwezen wordt naar de reactie onder kk.
- ss. Verwezen wordt naar de reactie onder ll.
- tt. Dit betreft een regeling op basis van artikel 40, tweede lid, van de Monumentenwet, waar dit zo is geformuleerd. Op basis van vooronderzoek is de verwachtingswaarde laag. De gemeentelijk archeoloog – Bureau Archeologie Nijmegen – heeft aangegeven dat boringen niet alles kunnen traceren, en de verwachtingswaarde toch als hoog moet worden geïndiceerd. In verband hiermee heeft zij een vervolgonderzoek geadviseerd. Met de ontwikkelaar zijn hierover afspraken gemaakt. Met de opgenomen bepaling kunnen aan een vergunning voorschriften worden gekoppeld, zodat kan worden afgedwongen dat in het kader van de bouw bepaalde beschermende maatregelen worden getroffen.
- uu. Deze bepaling ziet alleen op ingrepen die de archeologische waarden binnen het plangebied kunnen aantasten. De natuurwaarden in het gebied worden middels andere regels in het plan beschermd.
- vv. Artikel 8 betreft uitsluitend de bescherming van archeologische waarden. De bescherming van natuurwaarden is elders in de regels opgenomen.
- ww. Verwezen wordt naar de reactie onder punt aa. In onderhavig plan is er voor gekozen de aanlegvergunning gericht toe te passen en niet in het hele plangebied.
- xx. In het proces naar een gewijzigd plan is uitvoerig overleg en inbreng van alle partijen geweest, waaronder het Geldersch Landschap.

### Conclusie

De zienswijze van de reclamanten is voor wat betreft punt mm. gegrond en het plan wordt naar aanleiding van dit punt aangepast. Ook zal de toelichting worden aangepast naar aanleiding van punt s.

159	C			
-----	---	--	--	--

### Samenvatting

Reclamant maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor De Geest. Het gaat om de volgende punten.

- a. visuele hinder: door het appartementencomplex treedt visuele hinder op
- b. lichthinder: door het appartementencomplex treedt lichthinder op
- c. privacy: het appartementencomplex tast de privacy aan
- d. cumulatieve hinder  
het Liefdegesticht, Mariaschool en Mariacollege zorgen voor een cumulatie van hinder.
- e. geluidhinder  
geluidsoverlast wordt gevreesd door af- en aanrijdende auto's naar het plangebied. Met name door de bij de herinrichting van de Rijksstraatweg aangebrachte klinkers. Een geluidsonderzoek ontbreekt.
- f. luchtkwaliteit  
voor het onderzoek is gebruik gemaakt van een verouderde geluidsniveaukaart uit 2000, er is onvoldoende onderzoek gedaan.
- g. Verkeer aantrekkende werking  
de door realisering van het plangebied door reclamant veronderstelde verkeer aantrekkende werking wordt ongewenst geacht.
- h. EHS  
Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de effecten op het nabijgelegen EHS gebied.
- i. Strijd met provinciaal streekplan  
Er is sprake van strijdigheid met het streekplan
- j. Strijd met gemeentelijk beleid  
als gevolg van het appartementencomplex wordt de waardevolle landschappelijke kwaliteit aangetast.
- k. Watertoets  
gevreesd wordt voor nadelige effecten op de waterhuishouding van het perceel van de reclamanten
- l. Bestemmingsomschrijving  
- functie bed and breakfast is onduidelijk omschreven en wordt niet passend geacht  
- verblijfsvoorzieningen: dit begrip is niet omschreven, onduidelijk is wat hier mee wordt bedoeld

- parkeervoorzieningen: het is niet duidelijk waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd

#### **Reactie gemeente:**

- a. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen
- b. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen
- c. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen
- d. Voor de Mariaschool is vergunning verleend voor het realiseren van kamers voor afzonderlijke bewoning, dit is een reeds langjarig bestaande situatie.  
Voor het Liefdegesticht, het Mariacollege en de Vluchtheuvel is in 2008 een zogenaamde vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 WRO gevoerd. Destijds is door reclamant geen zienswijze ingediend. De betreffende bouwvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze gebouwen opgenomen conform de reeds verleende vergunningen.
- e. **Situatie Kerkberg:**  
In de oude situatie op de Kerkberg waren onder andere aanwezig een manege, sauna, petanque vereniging, een vijftal woningen, het kamerverhuurbedrijf en de begraafplaats. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van gemiddeld 280 verkeersbewegingen per etmaal. Door het verdwijnen van een aantal functies en de realisatie van een aantal andere functies zal de totale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 440 verkeersbewegingen bedragen (er zijn ca. 300 nieuwe verkeersbewegingen en ruim 140 verkeersbewegingen komen te vervallen). De toename bedraagt 60%, echter de geluidsbelasting op de gevels van de omliggende woningen aan de Kerkberg zal de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.  
**Situatie Rijksstraatweg:**  
Algemeen: voor de reconstructie van de Rijksstraatweg was het wegdek voorzien van klinkers met een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur. Na de reconstructie is het wegdek ook voorzien van klinkers, maar de snelheid is gereduceerd naar 30 km/uur. De geluidsemissie is hierdoor afgenomen.  
Ten gevolge van de ontwikkeling na het plan De geest zal het verkeer in diverse richtingen verspreiden, zie ook de reactie onder standaardzienswijze 01a.
- f. Op grond van de op 15 november 2007 in werking getreden 'Wetluchtkwaliteit' valt het plan ruimschoots binnen de grens waar sprake is van het "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging
- g. De verkeersaantrekkende werking is gering. Zie ook de beantwoording van punt e. hierboven en de daarin genoemde aantallen.
- h. Er is een aanvullende natuurtoets gedaan, verwezen wordt naar het rapport van bureau Waardenburg van oktober 2010.  
In dit rapport wordt geconcludeerd dat geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS door de ingreep.
- i. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben inmiddels een ontheffing verleend van de geldende Ruimtelijke Verordening Gelderland
- j. in het gewijzigde plan is het bedoelde appartementencomplex vervallen
- k. er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de waterhuishouding, verwezen wordt naar de betreffende geotechnische onderzoeken. Het ontwerp voor het waterhuishouding plan is hier op gebaseerd
- l. – bed and breakfast: in de begripsomschrijving is dit begrip omschreven. In de regels wordt in artikel 7.1.2b beperkingen aangegeven ten aanzien van de omvang. Een dergelijke activiteit binnen de aangegeven beperkingen is passend in een woonomgeving;  
- verblijfsvoorzieningen: ter verduidelijking zal in artikel 1 de volgende begripsbepaling van verblijfsvoorzieningen worden opgenomen: 'voorzieningen ten behoeve van openbaar verblijfsgebied, onder andere pleinen, parken, plantsoenen, speelvoorzieningen, bankjes".  
- parkeervoorzieningen: op de kaart van het stedenbouwkundig ontwerp en in de parkeerbalans is aangegeven waar parkeerplaatsen zijn voorzien

#### **Conclusie**

De zienswijze van de reclamant is voor wat betreft het bovenstaande punt l. verblijfsvoorzieningen gegrond en het plan wordt naar aanleiding van dit punt aangepast. De overige punten zijn ongegrond.