



Bestemmingsplan 'De Geest' te Beek

Inspraaknota



Gemeente Ubbergen

Mei 2008

1. Inleiding

Op 10 januari 2008 hebben burgemeester en wethouder van de gemeente Ubbergen bekend gemaakt dat zij het voornemen hebben om het bestemmingsplan "De Geest" in procedure te brengen. Voor het gebied "De Geest" wordt een samenhangend stedenbouwkundig- en landschapsplan ontwikkeld.

Aanleiding hiervoor zijn:

- het plangebied is in de "Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen" (15 juli 2004) aangeduid als een mogelijke locatie om het woningaanbod ruim wonen in het groen uit te breiden;
- delen van het gebied zijn in verval. Noodzakelijk onderhoud blijft achterwege, vooral door het ontbreken van een sterke economische functie;
- de begraafplaats is slecht bereikbaar en behoeft enige uitbreiding;
- de aanwezige manege voldoet niet aan de milieueisen, is deels zonder bouwvergunning gebouwd en zal worden verplaatst;

Het plan voorziet in nadere toelichting en een juridische regeling om de voorgestane ontwikkelingen mogelijk te maken. Centraal staat hierbij het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en te versterken.

In dat kader heeft het college conform de gemeentelijke Inspraakverordening 2007 inspraak verleend op het desbetreffende voorontwerp bestemmingsplan. Conform collegebesluit heeft het voorontwerpbestemmingsplan, voorzien van de relevante onderzoeksrapporten, met ingang van 11 januari 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen

Voorts is op 29 januari 2008 een informatieavond gehouden in het gemeentehuis, welke is bezocht door 80 personen. Het verslag van deze avond is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

Gedurende bovenstaande termijn is van de volgende personen (hierna: insprekers) een schriftelijke inspraakreactie ontvangen:

Nr.	Inspreker	Datum
1.	[REDACTED]	14 januari 2008
2.	[REDACTED]	4 februari 2008
3.	[REDACTED]	18 januari 2008 en 19 februari 2008
4.	[REDACTED]	19 februari 2008
5.	[REDACTED]	19 februari 2008
6.	[REDACTED]	19 februari 2008
7.	[REDACTED]	19 februari 2008 en 21 februari 2008
8.	[REDACTED]	21 februari 2008
9.	[REDACTED]	21 februari 2008
10.	[REDACTED]	22 februari 2008
11.	[REDACTED]	22 februari 2008
12.	[REDACTED]	22 februari 2008

2. Beoordeling en beantwoording

De ontvangen inspraakreacties zijn hierna separaat behandeld, waarbij wordt opgemerkt dat de gegeven samenvatting niet tot doel heeft de oorspronkelijke inhoud van de brief te vervangen. Voor de volledigheid dient derhalve steeds te worden verwezen naar de integrale tekst van het desbetreffende schrijven. Vervolgens is het gemeentelijk standpunt (in *cursiefschrift*) weergegeven en is puntsgewijs aangegeven hoe met de inspraakreactie is omgegaan.

1. [REDACTED]
 - a. in het voorontwerpbestemmingsplan wordt te weinig rekening gehouden met het feit dat het perceel van de inspreker, hoewel additioneel ontsloten via het terrein van Kalorama, officieel ontsloten is via De Geest. Het is van cruciaal belang dat deze ontsluiting ook in de toekomst blijft bestaan;
 - b. met de aspecten ontsluiting en parkeren is onvoldoende rekening gehouden, mede gelet op het feit dat de huidige parkeergelegenheid voor het gebied rond Kalorama, de Geest en Kerkberg al ontoereikend is. Verzocht wordt meer parkeergelegenheid te creëren en/of minder woningen;
 - c. inspreker voorziet als gevolg van de realisatie van woningen op korte afstand van zijn perceel een forse inbreuk op zijn privacy, woongenot en daarmee wellicht ook op de waarde van het perceel.

ad. a. het perceel van de inspreker is, ook in het voorontwerpbestemmingsplan, ontsloten via De Geest. Hiervoor is een bestemming "Verkeer-Verblijf" opgenomen. Dit betekent dat de ontsluiting ook in de toekomst gewaarborgd is;

ad. b. voor de aspecten ontsluiting en parkeren wordt verwezen naar het betreffende hoofdstuk in het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van normcijfers is een parkeerbehoefte berekend. Op grond hiervan is voldoende ruimte voor parkeren in het plan opgenomen. In de inspraakreactie wordt niet nader onderbouwd in welk opzicht te weinig rekening zou zijn gehouden met genoemde aspecten. Er bestaan geen redenen om de parkeerbalans of het woningbouwprogramma hierop aan te passen;

ad. c. de genoemde nieuwbouw (3 bouwlagen) ligt op een afstand van circa 45 meter van de woning. Dit is voldoende afstand om te voorkomen dat aantasting plaatsvindt van de aangehaalde aspecten privacy en een verlies aan woongenot. Dit geldt temeer door de aanwezigheid van bomen in het tussenliggende gebied. Bovendien is de nieuwe woningbouw zodanig opgezet dat de woningen zich oriënteren op de westzijde en uitzicht aan de oostzijde wordt vermeden. Om te kunnen beoordelen of desondanks sprake is van een waardedaling van het perceel, als gevolg van de vermeende inbreuk op privacy en het verlies aan woongenot dienen de maximale planologische mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan "Partiële herziening Uitbreidingsplan in onderdelen dorp Beek (1963) te worden vergeleken met de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan "De Geest". Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 WRO worden gedaan, waarna een onafhankelijke deskundige beoordeelt of sprake is van schade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt.

2. [REDACTED]
 - a. verzocht wordt om, voordat met de bouwactiviteiten wordt gestart, zorg te dragen voor een ontsluiting naar Kalorama. Dit om het bouwverkeer te reduceren en bij calamiteiten te zorgen voor een extra ontsluiting;

- b. aangeraden wordt om, bij zwaar bouwverkeer, voorzieningen te treffen aangaande de riolering ter hoogte van de kerktoren op de Kerkberg. Meerdere keren zijn hier gaten ontstaan in het wegdek en de fundering van de toren zou aangetast zijn;
- c. het geplande appartementencomplex tegenover de pastorie, naast de Mariaschool, wordt getypeerd als een wanstaltig gedrocht. Mogelijke oplossing zou zijn om dit gebouw te splitsen in twee delen, waarvan een deel ter plaatse van het oude stalletje van Ebbers zou kunnen worden gerealiseerd. De Mariaschool verdient uit historisch oogpunt een meer geprononceerde uitstraling;
- d. als gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen verdwijnt de gewenste rust op De Geest, ook ten aanzien van het kerkhof;
- e. bij het funderen van het appartementencomplex ten noorden van het Lieve Vrouwen Gesticht dient rekening te worden gehouden met mogelijke extra scheurvorming in de woningen Kerkberg nr. 18 en nr. 20, welke reeds beschadigd zijn als gevolg van langrijdend zwaar verkeer.

ad. a. in het kader van de uitvoering zal ten aanzien van dit punt contact worden opgenomen met de inspreker;

ad. b. zie antwoord onder punt a.;

ad. c. het geplande appartementencomplex vormt tezamen met de Mariaschool en het gebouw de Vluchtheuvel een ensemble. De drie gebouwen zijn gelegen rondom en georiënteerd op een groene ruimte. Het appartementengebouw zal qua massa en uitstraling passend zijn bij de maat en architectuur van de Mariaschool. Het oude stalletje van Ebbers wordt intact gelaten en gerestaureerd en gaat dienst doen als opslagruimte ten behoeve van de begraafplaats, waarvan het stalletje in de nieuwe situatie onderdeel uitmaakt;

ad. d. de stelling wordt niet onderschreven. De verkeerstoename als gevolg van realisatie zal beperkt zijn. Over de Kerkberg zullen 40 extra woningen worden ontsloten. Daar staat tegenover dat de manege en de Petanquevereniging verdwijnen. De bedoelde rust is daarmee voldoende gewaarborgd;

ad. e. zie antwoord onder punt a.

3. [REDACTED]

- a. tegenover het perceel van inspreker zijn twee vrijstaande woningen geprojecteerd. Dit leidt tot een verlies aan uitzicht, lichthinder, stankoverlast en een algehele afname van het woongenot. Verzocht wordt de woningen uit te voeren als twee-onder-één-kapwoningen en deze verder naar het oosten te situeren.

ad. a. de aangehaalde aspecten uitzicht, lichthinder, stankoverlast en afname van het woongenot hebben een subjectief karakter en zijn in het kader van de planologische procedure op zichzelf niet relevant. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel een verzoek tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 WRO worden gedaan, waarna een onafhankelijke deskundige beoordeelt of sprake is van schade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt. Een twee-onder-één-kapwoning is niet passend op deze plek. De vrijstaande woningen zijn ingepast in het bestaande ritme (mate van spreiding en positionering) van de al aanwezige panden. Dit betreft zowel hun ligging als hun architectonische uitstraling. Het woningtype, de vorm en de afmeting van de woningen sluit aan bij de bestaande bebouwing aan het woonpad.

4. [REDACTED]

- a. inspreker is het niet eens met de drie geprojecteerde woningen naast de begraafplaats. Deze belemmeren het uitzicht en zorgen voor een verlies aan privacy;
- b. inspreker ondersteunt het initiatief tot realisatie van een woonstraat aan de noordzijde van de bestaande meidoornhaag, parallel aan de begraafplaats;
- c. inspreker is het niet eens met twee van de vier geprojecteerde woningen langs de zuidrand van De Geest, omdat deze het uitzicht belemmeren en zorgen voor een verlies aan privacy, als gevolg van de korte afstand tot de eigen woning;

- d. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is vastgelegd op 50 m² per perceel. Inspreker is van mening dat de maximaal toegestane oppervlakte gerelateerd moet worden aan de grootte van het perceel;
- e. de voorgenomen splitsing en verbouwing van het woonhuis op nr. 9 wordt ondersteund, mits dit niet leidt tot een aantasting van de privacy van de eigen woning, als gevolg van extra muuropeningen, dakopeningen of uitbreidingen;
- f. het plan in het algemeen past niet binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen. De burger zou hier wel op moeten kunnen vertrouwen;
- g. het plan voorziet niet in een goede ontsluiting. Nu reeds doen zich verkeers- en parkeerproblemen voor op de enige ontsluitingsweg via de Kerkberg. Dit zal verergeren met de toename van het aantal wooneenheden op De Geest. Dit zou moeten worden meegenomen in de planontwikkeling;
- h. het beleid voor toepassing van groene erfafscheidingen en hagen op de Geest wordt ondersteund. Dit zou moeten worden vastgelegd in de koopcontracten;
- i. inspreker is van mening dat de geplande villa aan de Rijksstraatweg een ontsluiting moet krijgen op deze weg. Dit is bij de bestaande woningen hier ook al het geval en past bij het historisch beeld en verwachtingspatroon;
- j. inspreker is geen tegenstander van woningbouw op De Geest, mits deze kwalitatief en kwantitatief hoogwaardig is. Ook na realisatie van woningbouw moet De Geest een bijzondere en karaktervolle locatie blijven.

ad. a. bij de situering van de woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige woningen. Maat en schaal van de nieuwe woningen sluiten op het bestaande beeld aan. De aangehaalde aspecten uitzicht en verlies aan privacy hebben een subjectief karakter en zijn in het kader van de planologische procedure op zichzelf niet relevant. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel een verzoek tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 WRO worden gedaan, waarna een onafhankelijke deskundige beoordeelt of sprake is van schade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt;

ad. b. de steun van inspreker voor het bedoelde initiatief wordt gewaardeerd en voor kennisgeving aangenomen. Door aanleg van de weg wordt de tuinruimte vergroot;

ad. c. de 4 woningen aan de zuidzijde zijn in de plaats gekomen van de aanvankelijk daar geplande 8 woningen (twee-onder-een-kapwoningen). Deze bestond uit twee lagen met een kap. In overleg met omwonenden is besloten het plan op dit punt aan te passen naar 4 woningen in één laag met kap, waardoor het effect op de omgeving sterk wordt beperkt;

ad. d. voor de voorschriften ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is aangesloten bij de systematiek zoals die ook in andere geldende bestemmingsplannen in de gemeente Ubbergen wordt gehanteerd. Er bestaan geen redenen om in het kader van dit specifieke bestemmingsplan hiervan af te wijken. Slechts voor percelen van zeer grote omvang kan vrijstelling worden verleend van genoemde oppervlaktemaat;

ad. e. op welke wijze de splitsing en verbouwing van het woonhuis op nr. 9 zal worden uitgevoerd is op dit moment nog onbekend. Voor een eventuele aantasting van de privacy wordt verwezen naar het antwoord onder punt a.;

ad. f. uit de reactie blijkt niet op welke punten het bestemmingsplan afwijkt van de aangehaalde Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen. Aan alle door inspreker genoemde uitgangspunten wordt juist voldaan. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan;

ad. g. voor de aspecten ontsluiting en parkeren wordt verwezen naar het betreffende hoofdstuk in het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van normcijfers is een parkeerbehoefte berekend. Op grond hiervan is voldoende ruimte voor parkeren in het plan opgenomen. In de inspraakreactie wordt niet nader onderbouwd in welk opzicht te weinig rekening zou zijn gehouden met genoemde aspecten. Er bestaan geen redenen om het plan hierop aan te passen;

ad. h. het bedoelde beleid ten aanzien van de erfafscheidingen zal in de individuele koopcontracten worden verankerd, waarbij ook een onderhoudsplicht wordt opgenomen;

ad. i. stedenbouwkundig gezien heeft de ontsluiting van de appartementenvilla op de Rijksstraatweg de voorkeur. Indien bij de nadere uitwerking van het plan deze ontsluiting niet haalbaar blijkt te zijn, komt het alternatief, een ontsluiting op de Geest, in aanmerking;

ad. j. zoals beschreven in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en versterken centraal. Dit door behoud en versterking van o.a.: de beeldkwaliteit, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en door herstel en een duurzame (her)bestemming van waardevolle punten. De gemeente onderstreept daarmee dat de Geest een bijzondere en karaktervolle locatie moet blijven.

5. [REDACTED]

- a. inspreker woont en huurt een atelierruimte in het pand Kerkberg 28 te Beek-Ubbergen. Met realisatie van de plannen verdwijnt dit pand. Tot nu toe is hiervoor geen alternatief aangeboden. Inspreker zal zich om die reden verzetten tegen de plannen.

ad. a. dit wordt gezien als een zaak tussen de eigenaar en de gebruiker. Het staat dan ook los van de bestemmingsplanprocedure.

6. [REDACTED]

- a. Insprekers hebben grote bezwaren tegen de realisatie van drie vrijstaande woningen op de voormalige locatie van de manege, parallel aan het kerkhof. De bestaande woningen raken hiermee geheel ingesloten, wat zorgt voor een aantasting van het woongenot.

ad. a. met de bouw van 3 vrijstaande woningen in een losse pakking blijft sprake van een open bebouwingsstructuur, zodat geen sprake is van het geheel ingesloten raken van de bestaande woningen. Het aangehaalde aspect woongenot heeft een subjectief karakter en is in het kader van de planologische procedure op zichzelf niet relevant. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel een verzoek tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 WRO worden gedaan, waarna een onafhankelijke deskundige beoordeelt of sprake is van schade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt;

7. [REDACTED]

- a. de openbare weg die eindigt bij het perceel De Geest nr. 29 is niet voorzien van een keerlus, wat zal leiden tot problemen. In een eerdere versie van het plan was deze keerlus wel opgenomen;
- b. als gevolg van de realisatie van vier woningen op korte afstand van het eigen perceel wordt de privacy van insprekers aangetast. Voorgesteld wordt de woningen te verplaatsen of één woning te laten vervallen;
- c. het voormalige schoolgebouw kent geen eigen parkeervoorziening. In een eerdere versie van het plan was deze wel opgenomen;
- d. hoewel het idee om het hemelwater boven de grond te houden wordt ondersteund, wordt verzocht hiervoor zeer goede voorzieningen te treffen, gelet op de reeds bestaande overlast als gevolg van regenwater aan de zijde van Kalorama. Verzocht wordt aan te geven hoe deze problemen ondervangen gaan worden;
- e. geconstateerd wordt dat voor de kavels kadastraal sectie B nrs. 4122 en 4140 geen bouwmogelijkheid meer is opgenomen. Dit heeft aanzienlijke financiële gevolgen. Indien geen bouwmogelijkheid wordt opgenomen dient vergoeding van planschade plaats te vinden;

ad. a. bij de vrijstaande woningen zoals opgenomen in het plan is uitgangspunt dat wordt geparkeerd op eigen terrein. Gelet hierop en op het geringe aantal woningen is het opnemen van een keerlus in het plan niet noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat de ontsluiting van het gebied is verbeterd door de aanleg van een tweede openbare insteekweg langs de voormalige manegebak. Hiermee worden de gronden van de inspreker beter bereikbaar;

ad. b. aanvankelijk waren in deze strook 8 woningen geprojecteerd in 2 bouwlagen met een kap. Dit is in overleg met omwonenden teruggebracht naar 4 woningen in één laag met kap. Een

verdere vermindering van het aantal woningen in deze strook zou afbreuk doen aan het stedenbouwkundig plan, waarin deze strook relatief dicht bebouwd kan worden. De bebouwingsdichtheid neemt in noordelijke richting af. Het aangehaalde aspect privacy heeft een subjectief karakter en is in het kader van de planologische procedure op zichzelf niet relevant. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel een verzoek tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 WRO worden gedaan, waarna een onafhankelijke deskundige beoordeelt of sprake is van schade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt;

ad. c. voor de beantwoording ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar het betreffende hoofdstuk in het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van normcijfers is een parkeerbehoefte berekend. Op grond hiervan is voldoende ruimte voor parkeren in het plan opgenomen, zo ook in de nabijheid van het voormalige schoolgebouw;

ad. d. voor de beantwoording ten aanzien van de waterhuishouding wordt verwezen het betreffende hoofdstuk in het voorontwerpbestemmingsplan. Waterschap Rivierenland heeft ingestemd met de wijze waarop met waterhuishoudkundige aspecten in het plan is omgegaan. Dit betekent dat op grond van geldend beleid goede voorzieningen worden getroffen. Eventueel bestaande overlast aan de zijde van Kalorama zal de inspreker in overleg met deze partij moeten oplossen;

ad. e. hoewel de door de inspreker aangehaalde perceelnummers niet juist zijn, is op het naastgelegen perceel, dat eigendom is van inspreker, op grond van het geldende bestemmingsplan "Partiële herziening Uitbreidingsplan in onderdelen dorp Beek (1963), een bouwmogelijkheid voor een woning opgenomen. Deze mogelijkheid komt in het nieuwe plan te vervallen. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel een verzoek tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 WRO worden gedaan, waarna een onafhankelijke deskundige beoordeelt of sprake is van schade en in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt.

- 8.** [REDACTED]
- a. het plan kan een hoge woonkwaliteit bieden: een aanwinst voor Beek-Ubbergen. Insprekers zijn benieuwd naar de visie van de provincie en de bouwmeester op dit unieke project;
 - b. ten aanzien van de nieuw aan te leggen openbare weg direct naast het perceel De Geest 1, vernemen insprekers graag welke afspraken gemaakt worden over de grond en de parkeerplaatsen. De nadelen van het voorbijrijdende verkeer moeten goed opgevangen c.q. gecompenseerd worden;
 - c. de realisatie van een nieuw parkeerterrein aan de achterzijde van de eigen woning gaat onvermijdelijk gepaard met nadelen voor de woonkwaliteit. Insprekers gaan er vanuit dat deze nadelen worden opgevangen in de verdere uitwerking van het plan en hebben er vertrouwen in dat hierover goede afspraken kunnen worden gemaakt. Graag vernemen insprekers de bevestiging dat de (nacht)medewerkers van Kalorama het parkeerterrein niet zullen mogen gebruiken;
 - d. de oostgevel van het pand De Vluchtheuvel heeft een historisch/monumentale kwaliteit gelet op gevechtshandelingen in de Tweede Wereldoorlog. Insprekers vernemen graag de bevestiging dat deze kwaliteit behouden blijft;
 - e. als gevolg van de realisatie van een woonbestemming in het pand De Vluchtheuvel en de uitbreiding met een appartementengebouw vrezen insprekers een vermindering van daglicht, uitzicht, zon/schaduw, beleving en woonkwaliteit. Insprekers zouden graag zien dat het plan op dit punt wordt aangepast. Enige vermindering van daglicht en uitzicht wordt geaccepteerd, mits dit in het gebouwoontwerp opgevangen danwel gecompenseerd wordt;
 - f. aantasting van de privacy verontrust insprekers. Gevreesd wordt voor inkijk vanuit de nieuw te realiseren appartementen, hetgeen niet aanvaardbaar is. Verzocht wordt aan het bouwplan de voorwaarde te verbinden dat er geen uitzicht is op de eigen woning/tuin vanuit de appartementen/balkon/galerij.

ad. a. ook de gemeente is benieuwd naar de mening van de provincie over dit project. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen;

ad. b. de betreffende grond is, met uitzondering van een klein gedeelte, geen eigendom van de inspreker. Onduidelijk is welke afspraken hier door de inspreker bedoeld worden. De openbare weg betreft slechts de toegang tot het geprojecteerde parkeerterrein. Het voorbijrijdende verkeer is derhalve bestemmingsverkeer, dat naar verwachting geen hinder zal opleveren voor het perceel van de inspreker;

ad. c. in aansluiting op de bestaande situatie waarbij het parkeren verspreid is over de Geest plaatsvindt in restruimte, is het parkeren in het stedenbouwkundig plan op vergelijkbare, maar meer gereguleerde, wijze opgenomen. Verspreid over het plan zijn enkele kleine parkeerplaatsen opgenomen in de verkaveling. Het is zeer onwaarschijnlijk dat dit parkeerterrein gebruikt gaat worden door medewerkers van Kalorama. Het biedt immers geen directe toegang tot het terrein van Kalorama;

ad. d. de gemeente is zich bewust van de monumentale kwaliteit van het pand De Vluchtheuvel en streeft ernaar dat deze kwaliteit behouden blijft;

ad. e. en ad. f. een belangrijk deel van de bebouwing is reeds aanwezig; het bestaande historische gebouw de Vluchtheuvel met omvangrijke aanbouwen. Het volume van de nieuwbouw terplekke van de aanbouwen wordt groter, maar dit zal door de situering relatief weinig invloed hebben op uitzicht en zoninval van de woning van inspreker; dit mede door de aanwezigheid van de hoge bomenwal. Van belang is voorts dat de woningen in de Vluchtheuvel en de nieuwbouw georiënteerd worden op het westen en dat zicht naar de oostzijde zoveel mogelijk wordt beperkt. Het nieuwe parkeerterrein komt terplekke van de huidige Petanquevereniging en zal worden afgeschermd door een muur.

9. 

- a. het huidige karakter van De Geest dient zo onveranderd mogelijk te worden behouden; als ontwikkeling onontkoombaar is, dan dient deze zo bescheiden mogelijk te zijn;
- b. inspreker verheugt zich over het feit dat er in de loop van de afgelopen jaren met een deel van haar wensen ten aanzien van het gebied rekening is gehouden;
- c. omdat het hier gaat om een landschappelijke toplocatie die door ligging, cultuurhistorie en ecologie bijzonder kwetsbaar is, is het van groot belang de uitvoering van het plan onder verantwoordelijkheid te brengen van één overkoepelende architect. De stichting wil graag bij de architectenkeuze betrokken worden;
- d. onderdeel van het takenpakket van de coördinerende architect is het tot in detail opstellen van voorschriften en beperkingen ten aanzien van bouwhoogte, bouwmaterialen, dakconstructie etc. van de nieuwbouw. Voorschriften en beperkingen zijn eveneens nodig ten aanzien van de aard en hoogte van omheiningen op de grenzen van publieke en private ruimten. Dit met name bij de drie centraal gelegen percelen in de huidige manegebak. Natuurlijke heggen verdienen de voorkeur boven prefab schuttingen;
- e. ook aan de inrichting van de openbare ruimte dienen voorwaarden te worden gesteld. De voorwaarden kunnen worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan openbare ruimte;
- f. de openstelling van het plangebied in de toekomst dient te worden vastgelegd. Voorkomen moet worden dat de openbare ruimte in de omgeving van de appartementengebouwen alsnog met een hek wordt afgesloten;
- g. benadrukt wordt dat de bestaande ecologische waarden in het gebied behouden dienen te blijven. De inspreker zal ontwikkelingen hieromtrent nauwgezet in de gaten houden;
- h. het kwaliteit van het uitgevoerde onderzoek naar beschermde fauna in het plangebied wordt in twijfel getrokken. De inspreker hecht er aan dat het betreffende onderzoek wordt overgedaan door een onafhankelijke organisatie;
- i. het geplande appartementengebouw nabij Villa Westerbeek doet zware inbreuk op de kwetsbare stuwwalhelling en het terplekke waardevolle beeld van villabouw in een heuvel- en parkachtige omgeving. De beoogde realisatie kleineert zowel de ligging als de monumentaliteit en importantie van Villa Westerbeek. In combinatie met de ontsluiting met een hellingbaan naar de voorziene parkeergarage introduceert zij een massaliteit, grofheid en schaalessprong die aan de Rijksstraatweg nooit eerder is vertoond. Bovendien is deze ontwikkeling in strijd met het provinciale Streekplan 2005, aangezien op grond hiervan

ontwikkeling op deze locatie alleen mogelijk is mits de kernkwaliteiten van het gebied niet worden aangetast;

- j. de nieuwbouw op de helling ten westen van Villa Westerbeek, bestaande uit twee koopwoningen, is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De inspreker wijst erop dat bouwen in de EHS niet mogelijk is;
- k. het verdient de voorkeur om het terrein waarop het appartementencomplex is geprojecteerd eveneens onder te brengen in de EHS en het samen met het westelijke deel dat reeds tot de EHS behoort als parkachtige tuin bij Villa Westerbeek te voegen. Hiermee wordt recht gedaan aan de kernkwaliteiten die in het Streekplan aan dit gebied worden toegekend;
- l. ondanks de vele bijstellingen, welke door inspreker positief worden beoordeeld, lijken nog steeds diverse belangen te worden geschaad met de beoogde ontwikkeling, met name als men het Streekplan in ogenschouw neemt. Extra overleg tussen betrokkenen lijkt op zijn plaats. Inspreker wil hier graag aan deelnemen.

ad. a. zoals beschreven in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en versterken centraal. Dit door behoud en versterking van o.a.: de beeldkwaliteit, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en door herstel en een duurzame (her)bestemming van waardevolle punten. De gemeente onderstreept daarmee dat de Geest een bijzondere en karaktervolle locatie moet blijven. Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen.

ad. b. de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen;

ad. c. en d. aan architect Van Egmond uit Noordwijk is gevraagd met de schetsontwerpen een beeld te geven van de gewenste architectuur. Op grond van deze schetsbeelden is besloten een groot deel van de nieuwbouw en de restauratie van het Liefdesgesticht door deze architect te laten ontwerpen. Gekozen is voor één architect om in de verscheidenheid van gebouwen een zekere vorm- en materiaalverwantschap te krijgen. Het gekozen architectenbureau is zeer goed in staat om het plan vorm te geven op een manier die goed zal aansluiten op de sfeer en stijl van De Geest. De keuze wordt nog een de inspreker toegelicht;

ad. e. voor de openbare ruimte zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waarin voorwaarden worden opgenomen over de inrichting;

ad. f. met de vereniging van eigenaren (gekoppeld aan de koopakte) zal een beheerovereenkomst worden gesloten, waarin de openstelling van het gebied zal worden geregeld;

ad. g. de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen;

ad. h. het onderzoek naar beschermde flora en fauna in het gebied is uitgevoerd door een hierin gespecialiseerd en onafhankelijk bureau. Er bestaan dan ook geen redenen om dit onderzoek opnieuw uit te laten voeren. De uitvoering van sloop- en bouwactiviteiten moeten voldoen aan de uitvoeringsbepalingen in de vergunning;

ad. i. naar mening van het gemeentebestuur is de voorgestane ontwikkeling niet in strijd met de uitgangspunten van het Streekplan. Het betreffende bouwplan voor het appartementengebouw wordt te zijner tijd beoordeeld door Welstand. De appartementenvilla is passend in de reeks van villa's gelegen aan de Rijksstraatweg, juist door de villa een eigen gezicht en ontsluiting op de Rijksstraatweg te geven. De maat en schaal van de appartementenvilla wordt afgestemd op de bestaande villa's. De afstand tot Huize Westerbeek is voldoende, mede gezien de bosbeplanting tussen de beide villa's.

ad. j. de grenzen van de EHS worden op dit moment aangepast, waardoor de voorgestane ontwikkeling niet langer in strijd is met het provinciale beleid;

ad. k. ook het plan in huidige vorm doet naar mening van het gemeentebestuur recht aan de kernkwaliteiten zoals benoemd in het Streekplan. Er bestaan geen redenen om de grenzen van de EHS aan te passen, zoals voorgesteld door inspreker;

ad. l. naar mening van het gemeentebestuur worden, anders dan gesteld door inspreker, met de voorgestane ontwikkeling geen belangen geschaad. Ten aanzien van dit punt zal contact worden opgenomen met de inspreker;

10. [REDACTED]

- a. inspreker wenst één toegang tot het kerkhof open te houden. De poort aan de westzijde zal worden gesloten;
- b. inspreker wenst de beukenhaag aan de zuidzijde van de begraafplaats door te trekken tot aan en langs het pad achter de voormalige Mariaschool. Deze aan te leggen haag sluit aan op de bestaande haag. Het bestaande tegelpad met leilinden aan de oostzijde van het huidige kerkhof verliest zijn functie, omdat een andere toegang naar het kerkhof wordt gerealiseerd;
- c. inspreker wenst een, voor een vrachtwagen toegankelijke, rechtstreekse ontsluitingsweg van de Kerkberg naar de toegang tot het kerkhof. Deze zal worden omzoomd met groen. De over het kerkhof gesitueerde voetgangerspaden dienen te vervallen in verband met de noodzakelijke grafrust;
- d. inspreker wenst de wadi, die naast de nieuwe toegangsweg is gelegen, te voorzien van een haag tussen de toegangsweg en de wadi. De haag loopt door tot de al bestaande haag. Inspreker wenst niet te worden aangesproken voor het onderhoud van de wadi en is niet bereid daaraan in financiële zin bij te dragen;
- e. inspreker verzoekt om het geprojecteerde appartementencomplex naast de Mariaschool terug te brengen tot een gebouw met twee bouwlagen en een daketage. De geplande vier bouwlagen en een daketage zullen een grote impact hebben op de privacy van de pastorie en aangrenzende tuin.

ad. a., b. en c. de charme van De Geest wordt mede bepaald door het informele karakter en het toegankelijk zijn van het gebied. De paden over de begraafplaats maken hier een belangrijk onderdeel van uit. Opgemerkt kan worden dat door het realiseren van het openbare woonpad aan de zuidzijde van de begraafplaats een groot deel van de wandelaars deze route zullen nemen. Het wandelpad over de begraafplaats vormt een alternatief, maar naar verwachting zal het aantal wandelaars beperkt blijven. Het bestaande leilindelaantje is in ruimtelijk opzicht een waardevol element en dient behouden te blijven. Een voor een kleine vrachtwagen toegankelijke, rechtstreekse ontsluitingsweg van de Kerkberg naar de toegang tot het kerkhof wordt in de plannen opgenomen;

ad. d. de wadi langs het ontsluitingspad draagt bij aan de beeldkwaliteit van de entree tot de begraafplaats. Het plaatsen van een haag tussen de ontsluitingsweg en wadi zal, in combinatie met de haag die de begrenzing vormt met het perceel van het appartementencomplex bij de Mariaschool en de parkeerplaats, de toegang tot de begraafplaats vernauwen tot een lange, smalle rechte gang. Over het beheer zal met het kerkbestuur een regeling worden getroffen.

ad. e. het geplande appartementencomplex vormt tezamen met de Mariaschool en het gebouw de Vluchtheuvel een ensemble. De driegebouwen zijn gelegen rondom en georiënteerd op een groene ruimte. Het appartementengebouw zal qua massa en uitstraling passend zijn bij de maat en architectuur van de Mariaschool. De privacy van de pastorie en de aangrenzende tuin blijft gewaarborgd door de hoogopgaande beplantingsstrook lang de ontsluitingsweg De Geest (gelegen tussen de pastorietuin en het appartementencomplex in).

11. [REDACTED]

- a. op de informatieavond is wel een “film” vertoond, maar zijn geen details verteld over hoogtematen, oppervlakten en aantallen woningen;
- b. inspreker maakt bezwaar tegen het geplande appartementencomplex tegenover de pastorie in vier woonlagen, dat het zicht op de Mariaschool en vanaf de Mariaschool (waar inspreker eigenaar van is) geheel wegneemt.

ad. a. de bedoelde details over hoogtematen, oppervlakten en aantallen woningen zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, zoals dat voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Inspreker had zich middels inzage hierover kunnen informeren. Op de informatieavond is bewust gekozen voor een meer visuele presentatie van het plan;

ad. b. het geplande appartementencomplex vormt tezamen met de Mariaschool en het gebouw de Vluchtheuvel een ensemble. De driegebouwen zijn gelegen rondom en georiënteerd op een

groene ruimte. Het appartementengebouw zal qua massa en uitstraling passend zijn bij de maat en architectuur van de Mariaschool. Ten aanzien van het aangehaalde aspect zich op de Mariaschool is niet duidelijk vanaf waar dit bedoeld is. Komende vanaf de Geest naar het zuiden toe rijdend ontleemt de huidige opgaande beplantingsstrook het zich op de Mariaschool, tot het punt waar de weg naar het westen afbuigt en voor de Vluchtheuvel langs gaat. Het nieuwe appartementencomplex zal hierin geen veranderingen brengen. Het appartementencomplex staat in een diagonale lijn ten opzichte van de Mariaschool. Het uitzicht vanaf de Mariaschool blijft grotendeels gehandhaafd.

12.

- a. inspreker is een felle tegenstander van de geplande ontsluiting in de stuwwal langs de Rijkstraatweg, ter hoogte van huisnummers 157 en 171;
- b. het geplande appartementencomplex in vier woonlagen neemt het uitzicht weg op de gevel van de Vluchtheuvel en het gebouw van de Mariaschool;
- c. de op de inspraakavond getoonde "computeranimatie" heeft geen inzicht gegeven in de geplande afmetingen, hoogte of aantallen.

ad. a. de reactie wordt niet nader onderbouwd en voor kennisgeving aangenomen;

ad. b. ten aanzien van het aangehaalde aspect zich op de Mariaschool is niet duidelijk vanaf waar dit bedoeld is. Komende vanaf de Geest naar het zuiden toe rijdend ontleemt de huidige opgaande beplantingsstrook het zich op de Mariaschool, tot het punt waar de weg naar het westen afbuigt en voor de Vluchtheuvel langs gaat. Het nieuwe appartementencomplex zal hierin geen veranderingen brengen. Het appartementencomplex staat in een diagonale lijn ten opzichte van de Mariaschool. Het uitzicht vanaf de Mariaschool blijft grotendeels gehandhaafd;

ad. c. de bedoelde details over hoogtematen, oppervlakten en aantallen woningen zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, zoals dat voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Inspreker had zich middels inzage hierover kunnen informeren. Op de informatieavond is bewust gekozen voor een meer visuele presentatie van het plan.