GEMEENTE Berg en Dal

Raadsvoorstel

Griffienummer: **2026-B021**

Onderwerp:	TAM-Omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’
Datum B&W-vergadering:	21 april 2026
Datum raadsvergadering:	28 mei 2026
Portefeuillehouder:	Alex ten Westeneind en Irma van der Scheur
Ambtenaar:	Tom Onderstal
E-mailadres:	T.Onderstal@bergendal.nl
Zaaknummer:	5201668
Documentnummer:	5310179

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
2. Het beeldkwaliteitsplan Dekkerswald vast te stellen.

Inleiding

Voor de transformatie van Dekkerswald naar een zorgzame buurt dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Hiervoor hebben wij een wijziging omgevingsplan opgesteld. Deze wijziging is op basis van de tijdelijke TAM-IMRO systematiek[1]. Deze systematiek lijkt op het oude bestemmingsplan. Uitgangspunt voor de wijziging omgevingsplan is het stedenbouwkundig plan dat u eerder heeft vastgesteld (2023-B049). Ook heeft u ingestemd om voor de gehele gebiedsontwikkeling één omgevingsplanprocedure te doorlopen (2024-B048).

December 2025 hebben we het ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’ zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Wij hebben vijftien zienswijzen ontvangen (zie bijlage 1). De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld TAM-omgevingsplan dat voorziet in de transformatie van Dekkerswald naar een zorgzame buurt waaronder de bouw van in totaal 395 woningen.

[1] TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. IMRO staat voor Informatiemodel Ruimtelijke Ordening. Met de invoering van de Omgevingswet hebben gemeenten tijdelijk de gelegenheid gekregen om het omgevingsplan te wijzigen op een manier die lijkt op een bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen door te voeren in het omgevingsplan*

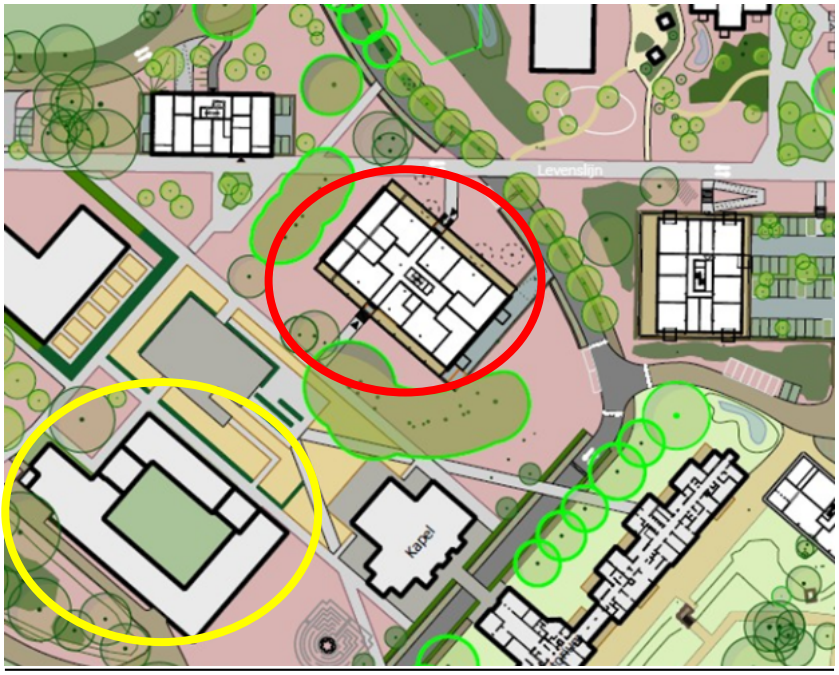
Op het ontwerp TAM-omgevingsplan hebben wij vijftien zienswijzen ontvangen waaronder elf van omwonenden. Ook van geïnteresseerde bewoners, Liander, de provincie en van Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal (WMG) hebben we een zienswijze ontvangen (zie bijlage 1). De zienswijzen gaan op hoofdlijnen over het volgende:

- de stedenbouwkundige invulling;
- haalbaarheid van de zorgzame buurt;
- de aanwezigheid van het vliegend hert.

Hieronder lichten wij bovenstaande punten kort toe. Voor een volledige beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag (bijlage 2).

<u>Stedenbouwkundige invulling</u>

Omwonenden zijn het niet eens over de stedenbouwkundige invulling en dan met name over het gebouw nabij de kapel (zie rode cirkel). Ook vinden de omwonenden de bouwhoogtes van de nieuwe bebouwing niet passen bij de hoogtes die in het gebied aanwezig zijn en dan met name de historische bebouwing. Alle omwonenden die een zienswijze hebben ingediend wonen in het met geel omcirkelde gebouw.



De positionering van het rood omcirkelde gebouw is gebaseerd op het historische ensemble van het oorspronkelijke sanatorium. Toen stond er een kloostergebouw dat hoger was dan het hoofdvolume van het voormalige sanatorium en de kapel. In de huidige situatie vormen, stedenbouwkundig gezien, de Plataan (geel omcirkeld) en Eikenhorst twee forse volumes aan het centrale plein. Deze gebouwen hebben een tegenhanger nodig om het centrale gedeelte in balans te brengen.

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). In de commissie zitten onafhankelijke deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw, beeldkwaliteit en cultuurhistorie. Zowel voor het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan heeft de commissie een positief advies afgegeven: "*Het [stedenbouwkundig masterplan] omvat een samenhangende visie op landschap en stedenbouw die goed is doordacht. Het beeldkwaliteitsplan is hier op analytische wijze uit gekristalliseerd. Zeer positief dat duidelijk wordt gestreefd naar een samenhangend gebouwen-ensemble, waar bestaande gebouwen nu onderling te weinig samenhang vertonen. Duidelijk is dat de posities en hoofdmaatvoering van bouwblokken realistisch bepaald zijn.*"

Wat betreft de hoogte van de nieuwe bebouwing heeft de commissie het volgende geadviseerd: *"Zo is niet overtuigend aangetoond, waarom voor de bouwhoogte een maximum van 15 meter is gesteld. Door de maximum bouwhoogte nu zo hard vast te leggen is er minder ruimte om de footprint van gebouwen te beperken, wat in deze landschappelijke context ook een kwaliteit kan zijn. We adviseren op dit punt enige flexibiliteit in te bouwen voor optimalisatie."* Wij hebben de geadviseerde flexibiliteit in het omgevingsplan opgenomen. Dat er 20 meter hoog gebouwd kan worden, wil overigens niet zeggen dat elk nieuw gebouw deze hoogte krijgt. De nieuwe bebouwing wordt wat betreft het aantal bouwlagen niet hoger dan het hoogste gebouw dat momenteel op Dekkerswald aanwezig is.

Zorgzame buurt

Omwonenden zetten vraagtekens bij de haalbaarheid van de zorgzame buurt. Ze dragen daar diverse argumenten voor aan. Bijvoorbeeld omdat er volgens hen onvoldoende draagvlak is voor gemeenschapszin door de toenemende individualisering van de samenleving. Omwonenden vragen zich af of er een tweede fase komt als blijkt dat de zorgzame buurt niet van de grond komt.

In het TAM-omgevingsplan hebben wij de zorgzame buurt als volgt gedefinieerd: "*[…] een woonomgeving waarin bewoners actief bijdragen aan een inclusieve samenleving, de instandhouding van natuur en het versterken van gemeenschapszin. De buurt kenmerkt zich door een mix van woningtypen, verwevenheid van zorg- en reguliere woningen, natuurinclusieve inrichting en voorzieningen die ontmoeting en onderlinge betrokkenheid bevorderen."* Over de zorgzame buurt hebben we met de initiatiefnemer afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. De basis van de afspraken vormt het gemeenteraadsbesluit over de 'harde' en 'zachte' criteria (2024-B048). De 'zachte' criteria staan in de overeenkomst, terwijl de 'harde' criteria zijn verwerkt in het TAM-omgevingsplan.

In de anterieure overeenkomst hebben we ook afspraken vastgelegd over de monitoring. We hebben een onafhankelijk instituut gevraagd om de monitoring uit te voeren. Dit bureau heeft reeds een nulmeting uitgevoerd. Op vastgestelde momenten wordt er een nieuwe meting uitgevoerd om te bekijken of de zorgzame buurt functioneert zoals beoogd. Na afronding van de eerste fase wordt er weer een meting verricht. Met deze meting wordt bepaald of de wording van de zorgzame buurt goed op weg is of dat er een aanvullende inspanning geleverd moet worden. In het laatste geval maken we met de initiatiefnemer afspraken over de te nemen stappen voor de tweede fase.

Afsluitend willen wij opmerken dat de zorgzame buurt als concept ook wordt omarmd. Dat blijkt onder andere uit een zienswijze die op het ontwerp TAM-omgevingsplan is ingediend. Ondanks dat we in een tijd van toenemende individualisering leven, zien we ook een groeiende behoefte naar collectieve wooninitiatieven.

Vliegend hert
Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal (WMG) wijst ons er op dat er op Dekkerswald en het aangrenzende gebied het vliegend hert voorkomt. Het vliegend hert is een zeldzame en beschermde keversoort. WMG vindt dat uit het ontwerp TAM-omgevingsplan onvoldoende blijkt dat er voldoende maatregelen worden genomen om het vliegend hert blijvend te beschermen. Ook zouden maatregelen uit het verleden niet allemaal zijn uitgevoerd.

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze met WMG gesproken. De initiatiefnemer heeft daarop een aanvullende notitie opgesteld over het vliegend hert op en om Dekkerswald. Uit de notitie komt naar voren, dat er tussen 2010 en 2024 diverse maatregelen zijn genomen om het leefgebied van het vliegend hert te versterken. Dit conform eerdere afspraken. Tevens worden in het nieuwe plan op het terrein van Dekkerswald maatregelen voor het vliegend hert uitgevoerd. Onder andere het omvormen van naaldbos naar eiken(hakhout)bos, het aanleggen van takkenrillen en het creëren van bosranden met mantel- en zoomvegetatie.

1.2 Uit de motivering komt naar voren dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Onder de Omgevingswet dient aangetoond te worden dat bij een bouwplan of gebiedsontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van de functies aan locaties (ETFAL). Hiervoor heeft de initiatiefnemer een motivering op laten stellen en diverse onderzoeken laten uitvoeren. We hebben de motivering en de onderzoeken beoordeeld. Uit de stukken komt naar voren, dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn voor de transformatie van Dekkerswald naar een zorgzame buurt. Wel hebben wij naar aanleiding van de zienswijzen kleine wijzigingen aan de stukken doorgevoerd (zie argument 1.1).

Voor de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling hebben we de volgende (voorwaardelijke) verplichtingen opgenomen:
- uitvoeren van het Versterkingsplan natuur en landschap;
- compensatieverplichting van grenswijziging Groene ontwikkelingszone (GO)-Gelders Natuurnetwerk (GNN);
- aanleggen verkeersvoorziening (verkeersregelinstallatie) bij de aansluiting met de Nijmeegsebaan;
- realiseren maatregelen ten aanzien van natuurbrandbeheersing, waaronder twee bluswaterbronnen en een vijf-meterveiligheidszone rondom gestapelde woningen;
- verdeling woningbouwcategorieën (30% sociaal en 20% midden segment), waarbij deze verdeling ook in de eerste fase (200 woningen) gehanteerd dient te worden.

1.3 Het TAM-omgevingsplan kent diverse flexibiliteitsbepalingen
Onderlegger voor het TAM-omgevingsplan is het stedenbouwkundig plan dat voor de gebiedsontwikkeling is uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig plan is geen blauwdruk, maar wordt

de komende jaren verder uitgewerkt met concrete bouwplannen. Bij deze uitwerking kan blijken dat een gewijzigde positionering of andere afmetingen wenselijk zijn. Hiervoor hebben wij zogenaamde flexibiliteitsbepalingen in het TAM-omgevingsplan opgenomen. Onder voorwaarden kunnen we dan afwijken van de regels. Daarbij geldt altijd de voorwaarde dat het bouwplan stedenbouwkundig en wat betreft beeldkwaliteit moet passen. Ook mag het totaal aantal nieuw te bouwen woningen niet boven de 395 uitkomen.

2.1 In het beeldkwaliteitsplan staan de welstandseisen voor de woningen
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) toetst bouwplannen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Berg en Dal. Voor nieuwbouwplannen zijn meestal geen welstandseisen opgenomen in de nota. Dat geldt in ieder geval voor het woningbouwplan Dekkerswald. Om te zorgen voor een samenhangend ontwerp heeft de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de nota ruimtelijke kwaliteit en dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in afstemming met de CRK. Het concept beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het beeldkwaliteitsplan zelf hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

Kanttekening
1.1 In het plangebied komen minder parkeerplaatsen dan volgens de norm nodig is
Met de initiatiefnemer is afgesproken om vooralsnog minder parkeerplaatsen aan te leggen, dan volgens de norm nodig is. We zetten in deze gebiedsontwikkeling actief in op het STOMP-principe. De locatie is ondanks de ligging in het buitengebied goed bereikbaar per fiets en ov. Ook stimuleren we deelmobiliteit. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met extra parkeervoorzieningen voor als dat toch nodig is. Met monitoring willen we bijhouden wat de parkeerdruk is op Dekkerswald. In het TAM-omgevingsplan hebben we hiervoor regels opgenomen. Zo hoeft maximaal 86,5% van het totaal aantal parkeerplaatsen aangelegd te worden (gebaseerd op de norm). Mocht uit monitoring blijken dat de parkeerdruk hoger is dan 85%, dan dienen er extra parkeerplaatsen aangelegd te worden. Deze regels gelden niet voor de functies ‘Wonen’ (de bestaande woningen) en ‘Dienstverlening’. Deze functies dienen op eigen terrein te voorzien in hun parkeerbehoefte.

Financiële onderbouwing
Met de initiatiefnemer hebben we een anterieure overeenkomst afgesloten. Met deze overeenkomst is het wettelijke kostenverhaal geregeld. We hoeven in het TAM-omgevingsplan geen regels op te nemen over kostenverhaal.

Participatie
Voor de transformatie van Dekkerswald naar een zorgzame buurt is een uitgebreid participatieproces doorlopen. Het participatieverslag is als bijlage opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

Communicatie
We informeren de indieners van de zienswijzen over uw besluit.

Aanpak/uitvoering
We publiceren het vastgestelde TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’ op Regels op de kaart. Verder plaatsen we een publicatie op officielebekendmakingen.nl en informeren we de indieners van de zienswijzen.
Na publicatie van het vastgestelde TAM-omgevingsplan start de beroepstermijn. Belanghebbenden hebben dan zes weken de tijd om bij de Raad van State beroep aan te tekenen tegen het TAM-omgevingsplan.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris	De burgemeester
Drs. H.J.G. Salemink-van der Burg	mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage
1. Ingediende zienswijzen
2. Zienswijzenverslag
3. Vast te stellen TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’ inclusief bijlagen
4. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan

GEMEENTE Berg en Dal

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 april 2026,

overwegende dat:

- het ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’ voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen;
- op het ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald Groesbeek’ vijftien zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen aanleiding geven om wijzigingen door te voeren in het omgevingsplan;
- uit de motivering naar voren komt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);
- in het beeldkwaliteitsplan de welstandseisen staan voor de woningen.

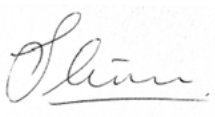
b e s l u i t :

1. Het TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
2. Het beeldkwaliteitsplan Dekkerswald vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 28 mei 2026.

De raadsgriffier, De voorzitter,





E.W.A.T. Pastoors mr. M. Slinkman

Zienswijzenverslag TAM-Omgevingsplan “Dekkerswald, Groesbeek”

Inleiding

Op 15 december 2025 is het ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Dekkerswald, Groesbeek’ gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerp plan heeft van 16 december 2025 tot en met 26 januari 2026 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Op het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn veertien zienswijzen ingediend.

Binnengekomen zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Provincie Gelderland	20 januari 2026	
2	Liander	26 januari 2026	
3	Bewoners Parklaan	26 januari 2026	
4	Bewoner Parklaan	26 januari 2026	
5	Bewoner Parklaan	26 januari 2026	
6	Bewoners Parklaan	26 januari 2026	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 3
7	Werkgroep Milieubeheer Berg en Dal (WMG)	26 januari 2026	Pro forma zienswijze. WMG heeft binnen de aanvullingstermijn gronden voor de zienswijze aangeleverd.
8	Bewoners Parklaan	26 januari 2026	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 3
9	Bewoners Parklaan	26 januari 2026	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 3
10	Bewoners Parklaan	26 januari 2026	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 3
11	Bewoners Parklaan	26 januari 2026	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 3
12	Bewoner Parklaan	26 januari 2026	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 3
13	Bewoners Parklaan	23 januari 2026	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 3
14	Bewoner Parklaan	27 januari 2026	
15	Bewoners Plasmolen	25 januari 2026	

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1: Provincie Gelderland	
Zienswijze	*Antwoord*
1.1 De provincie vindt dat de belangen van de provincie onvoldoende in het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn meegewogen. De provincie wil graag het aangepast TAM-omgevingsplan ontvangen, voordat deze ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.	1.1 Wij hebben het aangepaste omgevingsplan voorafgaand aan de besluitvorming voorgelegd aan de provincie.
1.2 De provincie is het niet eens met de beschrijving van de aanpassing aan de provinciale weg. De provincie vindt dat de afspraken over de aanpassing van de provinciale weg niet goed staan weergegeven. De provincie stelt dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor de uitwerking en realisatie van de aansluiting op de provinciale weg. Ook zijn de kosten voor rekening van de gemeente.	1.2 We passen de beschrijving in de motivering TAM-omgevingsplan aan, zodat duidelijk is wie verantwoordelijk is voor uitwerking en realisatie van de aansluiting van het plangebied op de provinciale weg.
1.3 In de zienswijze beschrijft de provincie de werkwijze die gevolgd dient te worden voor het realiseren van de verkeersregelinstallatie.	1.3 We passen de beschrijving in de motivering TAM-omgevingsplan aan, zodat duidelijk is wie verantwoordelijk is voor uitwerking en realisatie van de aansluiting van het plangebied op de provinciale weg.
Conclusie	
Deze zienswijze geeft aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn beschreven in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

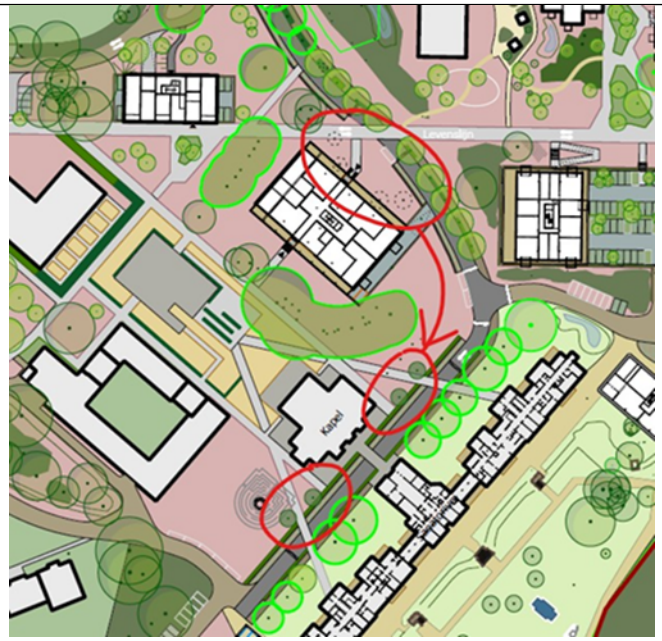
Zienswijze 2: Liander	
Zienswijze	*Antwoord*
2.1 Liander is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation en beheert een gasdrukmeet- en regelstation binnen het plangebied. Liander vraagt om beide gasdrukmeet- en regelstations in het TAM-omgevingsplan te voorzien van een passend werkingsgebied en beperkingengebied. Liander wil dit om de	2.1 Het is niet wettelijk noodzakelijk een beperkingengebied voor een gasdrukmeet- en regelstation op te nemen. Veiligheidsafstanden gelden namelijk al op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). We vinden het niet nodig om een beperkingengebied op te nemen, omdat de afstand tot de

veiligheidsafstanden ten opzichte van (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties te borgen.	kwetsbare gebouwen en locaties voldoende groot is. Daarnaast kan de locatie van deze gasdrukmeet- en regelstations in de toekomst wijzigen. Ook kunnen de aan te houden veiligheidsafstanden wijzigen bij een herziening van het Bal. We willen wel in de motivering van het TAM-omgevingsplan beschrijven dat er op grond van het Bal rond de gasdrukmeet- en regelstations veiligheidsafstanden aangehouden dienen te worden.
Conclusie	
Deze zienswijze geeft aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn beschreven in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

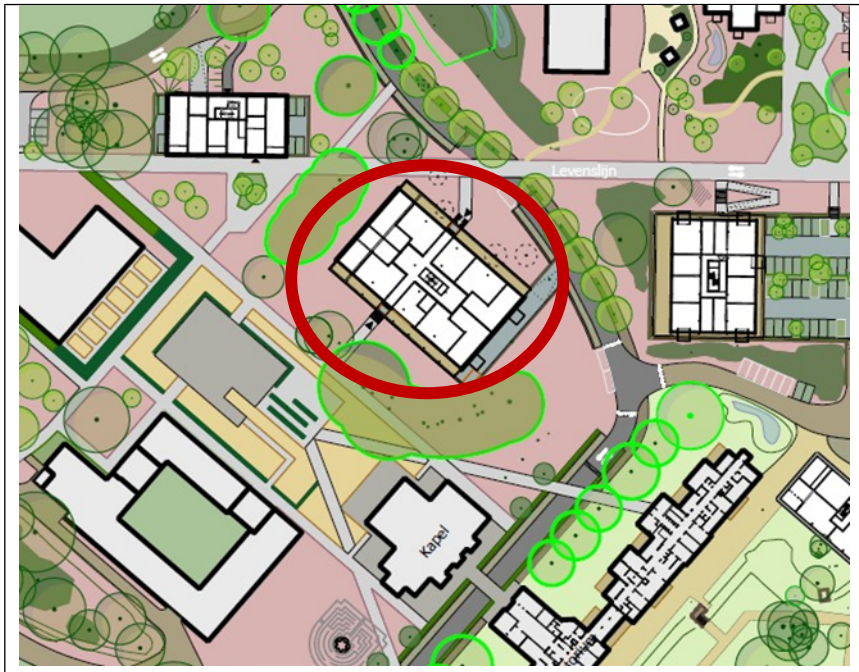
Zienswijzen 3, 6 en 8 t/m 13: Bewoners Parklaan	
Zienswijze	*Antwoord*
3.1 Bewoners vinden dat in de motivering niet is aangegeven waar de noodzaak en behoefte van nieuwbouw op Dekkerswald op is gebaseerd. In de update woningbouwplanning uit 2024 van de gemeente wordt de geplande woningbouw op Dekkerswald buiten de cijfers gehouden. Dat zou een vertekend beeld geven. Voor Groesbeek ligt de woningbouwplanning exclusief Dekkerswald in lijn met het woningmarktonderzoek.	3.1 Het woonbehoefteonderzoek geeft een inschatting van de behoefte per kern. Die behoefte is gebaseerd op de bevolkingsopbouw. Het is daarmee een richtgetal om de woningen te spreiden over de kernen. Dekkerswald is aan de lijst toegevoegd, omdat er een kans was om (bestemde) zorgwoningen om te zetten naar reguliere woningen. Deze woningen zijn gelijkvloers/levensloopgeschikt. De locatie voorziet daarmee in een behoefte die breder is dan alleen de aanliggende kernen Groesbeek en Heilig Landstichting. Zowel gemeentebreed als in de regio is er een tekort aan deze woningen. Zeker op een locatie zo dicht bij Nijmegen, in het groen en goed verbonden met het openbaar vervoer.
3.2 De motivering van het TAM-omgevingsplan stelt dat er gestreefd wordt naar het creëren van waarneembare waarden voor een zorgzame buurt. Zekerheid is er dus niet. Bewoners vinden om volgende redenen dat de kans van slagen van de zorgzame buurt gering is:	3.2 De zorgzame buurt Dekkerswald is een antwoord op de vraag hoe kunstmatige grenzen tussen geïnstitutionaliseerde zorg en wonen in een wijk doorbroken kunnen worden. In de zorgzame buurt Dekkerswald kan iedereen, oude en nieuwe bewoners, deel uitmaken van de samenleving of buurtgemeenschap. Vanuit een

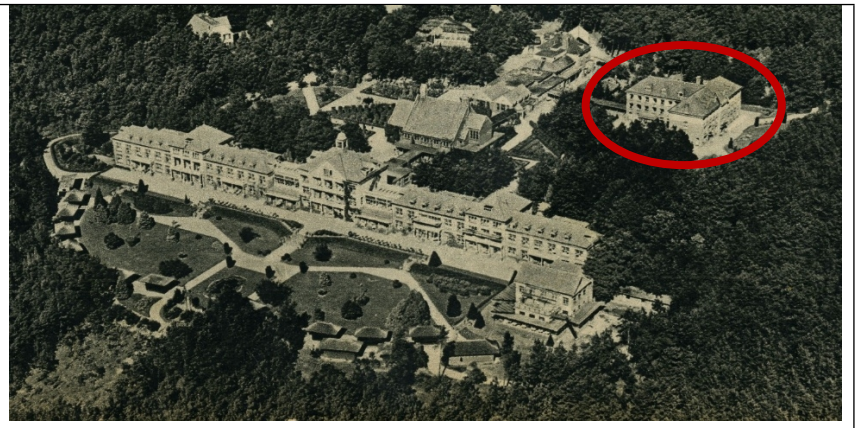
• Het concept van een zorgzame buurt zou niet realiseerbaar zijn op Dekkerswald, omdat Dekkerswald geen woonwijk is. Bewoners vinden dat een zorgzame buurt beter in woonwijken gerealiseerd kan worden. Dat is dicht bij familie, vrienden en kennissen van mensen met een zorgvraag. Dan is de kans groter dat mensen met zorg worden geholpen, dan door willekeurige bewoners op Dekkerswald. • Er worden geen extra lokale voorzieningen ontwikkeld, zoals winkels en speelvoorzieningen. Verder komen er minimale parkeervoorzieningen. • Het bestaande appartementencomplex De Plataan blijkt moeilijk te verhuren te zijn. Vanuit deze ervaring verwachten bewoners dat er weinig interesse is in het plan. Ook omdat er allerlei voorwaarden en restricties zijn. • Bewoners denken dat er onvoldoende draagvlak is voor gemeenschapszin. Dit door de toenemende individualisering van de maatschappij. Mensen durven elkaar niet meer aan te spreken op ongewenst gedrag. De bewoners vragen zich af wie dit wil en kan handhaven. Ook op de langere termijn.	breed gedragen proces, waarin huidige en toekomstige bewoners, maatschappelijke organisaties en betrokken professionals samenwerkten aan een gedeelde visie, zijn voor het terrein drie kernwaarden opgesteld die van belang zijn voor de zorgzame buurt. Deze kernwaarden zijn de basis voor de wording van een zorgzame buurt op Dekkerswald. Het ontstaan van de zorgzame buurt wordt niet van de ene op de andere dag bereikt. Daarom wordt er extra aandacht aan besteed, zoals de inzet van een kwartiermaker en meerjarige monitoring vanuit een onderzoeksinstituut. Uit een nulmeting van het onderzoeksinstituut blijkt, dat we in de ontwikkeling op koers liggen en niet afwijken van andere vergelijkbare ontwikkelingen. Met het ontstaan van de wijk wordt direct ingezet op een zorgzame buurt. Doordat de wijk nog in ontwikkeling is, kan vanaf het allereerste begin aandacht worden besteed aan het ontstaan van een inclusieve samenleving. Ook hoeven er geen bestaande patronen te worden doorbroken, zoals in bestaande wijken. In de maatschappij is zorg en aandacht voor elkaar van enkel familie allang een gepasseerd station. Veel vaker zijn het mensen die uit overtuiging naar elkaar omzien. Dit willen we met de zorgzame buurt stimuleren en accommoderen. Dekkerswald krijgt geen wijkvoorzieningen zoals in dorpscentra of grootschalige wijken. Het terrein omvat echter diverse plekken waar voorzieningen aanwezig zijn, zijn uit te breiden of aanvullende diensten zijn te realiseren. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met lokale partijen uit omliggende dorpen. En het biedt juist de kans om met en voor bewoners op wijkniveau voorzieningen te creëren en te implementeren die passen bij de buurt en het gedachtengoed. In de regels van het TAM-omgevingsplan is opgenomen dat sociaal-maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgzame buurt zijn toegestaan.

	Wat betreft de verhuurbaarheid van de appartementen van de Plataan: dat is iets voor de eigenaar om te onderzoeken. Voor de ontwikkeling van Dekkerswald naar een zorgzame buurt is het minder relevant. We zien geen relatie tussen de verhuurbaarheid van de appartementen van de Plataan en onderhavig plan. Zo zijn in de Plataan alleen zorgappartementen toegestaan waarvoor bepaalde eisen gelden. In voorliggend plan komt een mix van verschillende soorten reguliere woningen: van sociale huurwoningen tot duurdere koopwoningen. Het streven naar een zorgzame buurt betekent niet dat we extra eisen stellen aan toekomstige bewoners of dat we mensen weigeren om op Dekkerswald te wonen. Dekkerswald wordt vanaf het begin geduid als een zorgzame buurt waar naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen een belangrijke kernwaarde is. Ook door huidige bewoners van Dekkerswald. Juist met het creëren van een community kan met elkaar aandacht worden besteed aan de sociale omgangsvormen op Dekkerswald.
3.3 Bewoners missen in de beschrijving van het plangebied het parkgedeelte ten oosten van De Plataan als cultuurhistorisch waardevol element. Hier zijn nog kenmerkende en beeldbepalende beplanting aanwezig van de voormalige kloostertuin. Het betreffende parkgedeelte is volgens bewoners bij uitstek het beeldbepalende onderdeel van de entree van Dekkerswald. Bepaalde beplanting, waaronder de zuiltaxussen, zijn meer dan 100 jaar oud. De zuiltaxussen zijn de blikvangers van het historische parkgedeelte en hebben een relatie met de zuiltaxussen in de historische tuin van het sanatorium. De betreffende zuiltaxussen worden in het stedenbouwkundig plan niet genoemd en zijn ook nauwelijks waarneembaar op de verbeelding van het stedenbouwkundig plan. Bewoners zijn tegen kap of verplanting van de zuiltaxussen.	3.3 Het verplaatsen van de taxussen is onderdeel van het integrale plan om de zichtlijnen op het sanatorium te herstellen. Met de komst van de geplande nieuwbouw staan de taxussen niet meer op een logische plek. Er is in afstemming met een cultuurhistoricus een logische nieuwe plek voor de taxussen bepaald. De taxussen komen nabij de kapel. De positie hiervan is weergegeven in onderstaand figuur. Het verplaatsen van de taxussen wordt door een deskundig adviseur voorbereid en uitgevoerd.

	
3.4 Bewoners denken dat het realiseren van schraal grasland niet haalbaar is, omdat de stikstofdepositie toeneemt bij voorliggend bouwplan. In de bossen rondom Dekkerswald zijn de gevolgen van stikstofdepositie waarneembaar in de vorm van vergrassing, bramen en brandnetels.	3.4 In tegenstelling tot het bos worden de gazons drie maal per jaar gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd. Daarmee worden naar verwachting structureel voldoende nutriënten afgevoerd voor de vorming van schraalgraslanden. Als deze situatie is bereikt wordt een lagere maaifrequentie toegepast.
3.5 Bewoners vinden dat het betreffende parkgedeelte een centrumfunctie heeft. Onder andere door de 12 meter hoge vlaggenmast, waar met 4 en 5 mei gevlagd wordt.	3.5 De vlaggenmast is voor ZZG Zorggroep ook een belangrijk herkenningspunt. Er wordt onderzocht of de mast op de huidige locatie kan blijven staan of dat verplaatsing noodzakelijk is. Een mogelijke nieuwe plek zou het centrale plein tussen de Plataan, de Kapel en Onder de Bomen kunnen zijn. Eventuele verplaatsing vindt plaats in overleg met een afvaardiging van de bewoners.

3.6	Bewoners denken dat een moestuin niet haalbaar is. Verder vinden ze dat een moestuin in de winter een rommelige uitstraling heeft. Bewoners vragen zich af wie de moestuin beheert en de regels handhaaft.	3.6	De moestuin heeft binnen de zorgzame buurt een belangrijke functie als centrale ontmoetingsplek, die sociale cohesie en onderlinge betrokkenheid bevordert. De tuin wordt beheerd en onderhouden door een groep actieve bewoners die deel uitmaakt van de zorgzame buurt. De groep is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de moestuin en de coördinatie daarvan.
3.7	Bewoners willen dat de huidige situatie van het centrale parkgedeelte behouden blijft. Ze zitten niet te wachten op een ‘bruisend hart’ en de overlast van bouwactiviteiten. Bewoners waarderen het vrije uitzicht, de rust en de uitstraling van het historisch fraaie parkgedeelte. Volgens bewoners geldt deze waardering ook voor zorgcliënten van het herstelcentrum. Die genieten van een rustige wandeling door de fraaie omgeving.	3.7	Zie ook de reactie bij de punten 3.6 en 3.8. In de toekomstige situatie is het nog steeds mogelijk om over het terrein te lopen. Bij de inrichting van het terrein worden bestaande paden verbeterd en nieuwe wandelpaden aangelegd. Ook komen er beweegroutes. Daarnaast draagt de aan te leggen levenslijn, die door het gehele plangebied loopt, bij aan meer ontmoetingsmogelijkheden.
3.8	Bewoners zijn tegen de bouw van het ‘bruisend’ hart bestaande uit een appartementencomplex van 49 woningen van 20 meter hoog (zie rode cirkel in afbeelding). Ze vinden dat het centrale parkgedeelte, om redenen die eerder zijn genoemd, behouden moet blijven. Bewoners vinden dat het pand beter gebouwd kan worden ter plaatse van de tennisbanen. De tennisbanen worden slechts af en toe gebruikt. Bewoners snappen niet dat het behoud van de tennisbanen belangrijker wordt gevonden, dan het behoud van het huidige centrale parkgedeelte. Bewoners zien ook als alternatief om de betreffende woningen uit te ruilen met fase 2. Bij de evaluatie van fase 1 kan vervolgens bekeken worden of het zinvol is om fase 2 nog te realiseren. Immers pas als bij fase 1 de zorgzame buurt succesvol is gerealiseerd kan pas worden overgegaan tot de bouw van fase 2.	3.8	Het nieuwe gebouw in het parkgedeelte is gebaseerd op het historische ensemble van het oorspronkelijke sanatorium (zie bijgevoegde luchtfoto van ca. 1940). Toen stond er een kloostergebouw dat hoger was dan het hoofdvolume van het voormalige sanatorium en de kapel. In de huidige situatie vormen, stedenbouwkundig gezien, de Plataan en Eikenhorst twee forse volumes aan het centrale plein. Deze gebouwen hebben een tegenhanger nodig om het centrale gedeelte in balans te brengen.





De bestaande bomen (beuken en eiken die boven het dak van de gebouwen uitkomen) worden behouden, wat voldoende groene inpassing biedt voor het nieuwe ‘kloostergebouw’ en daarmee ook voldoende privacy biedt aan de bewoners van de omliggende gebouwen. Bovendien is de beoogde afstand tussen de Plataan en het nieuwe ‘kloostergebouw’ meer dan 50 meter.
Het stedenbouwkundig plan streeft naar een gebalanceerde inrichting van het terrein Dekkerswald. Dat betekent ook dat er op bepaalde plekken hoge bebouwing wordt gesloopt, zoals het gebouw de Kentering tegenover de Plataan. Dit is een hoog en langgerekt gebouw. Op deze plek komen grondgebonden compacte lage woningen in een gespreide setting. Dit heeft positieve effecten op het uitzicht vanuit de Plataan richting het achterliggende bos.
Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de commissie zitten onafhankelijke deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw, beeldkwaliteit en cultuurhistorie. Zowel voor het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan heeft de commissie een positief advies

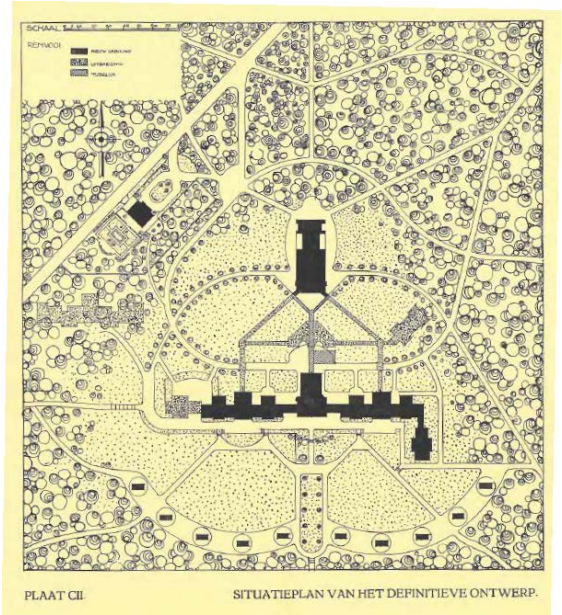
	afgegeven: "*Het [stedenbouwkundig masterplan] omvat een samenhangende visie op landschap en stedenbouw die goed is doordacht. Het beeldkwaliteitsplan is hier op analytische wijze uit gekristalliseerd. Zeer positief dat duidelijk wordt gestreefd naar een samenhangend gebouwen-ensemble, waar bestaande gebouwen nu onderling te weinig samenhang vertonen. Duidelijk is dat de posities en hoofdmaatvoering van bouwblokken realistisch bepaald zijn."*
Conclusie	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.	

Zienswijze 4: Bewoner Parklaan	
Zienswijze	*Antwoord*
4.1 Bewoner vindt dat het omgevingsplan open geformuleerde onderdelen bevat, waarvan de betekenis pas in de uitvoering duidelijk wordt. Bewoner vraagt zich af hoe wordt vastgesteld of de zorgzame buurt daadwerkelijk functioneert, zoals beoogd. Worden hiervoor criteria of indicatoren gehanteerd, bijvoorbeeld ten aanzien van het gebruik van voorzieningen, sociale interactie of zorgrelaties? Bewoner vraagt zich ook af wie dit dan beoordeelt.	4.1 In het TAM-omgevingsplan is de zorgzame buurt als volgt gedefinieerd: "*[…] een woonomgeving waarin bewoners actief bijdragen aan een inclusieve samenleving, de instandhouding van natuur en het versterken van gemeenschapszin. De buurt kenmerkt zich door een mix van woningtypen, verwevenheid van zorg- en reguliere woningen, natuurinclusieve inrichting en voorzieningen die ontmoeting en onderlinge betrokkenheid bevorderen."* Over de zorgzame buurt hebben we met de ontwikkelaar afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. De basis van de afspraken vormt het gemeenteraadsbesluit over de harde en zachte criteria. Zie ook de volgende link. In de overeenkomst hebben we ook afspraken vastgelegd over de monitoring. We hebben een onafhankelijk instituut gevraagd om de monitoring uit te voeren. Dit bureau heeft reeds een nulmeting uitgevoerd. Op vastgestelde momenten wordt er een nieuwe meting uitgevoerd om te bekijken of de zorgzame buurt functioneert zoals beoogd.

4.2 Bewoner vraagt zich af in hoeverre ervaringen uit fase 1 daadwerkelijk richtinggevend zijn voor besluitvorming over vervolgfases. Worden daarbij naast kwantitatieve aspecten ook kwalitatieve aspecten meegewogen? Bijvoorbeeld de sociale werking van het concept. Bewoner wil ook weten hoe wordt omgegaan in de situatie waarin de beoogde sociale werking niet of anders ontwikkelt dan verwacht. Het functioneren van de zorgzame buurt vormt geen afweging voor het starten van fase 2.	4.2 Voor de locatie Dekkerswald streven we naar de wording van een zorgzame buurt. Daarover hebben we in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting om een zorgzame buurt te realiseren. We hebben ook afgesproken dat de wording van de zorgzame buurt regelmatig wordt gemonitord door een onafhankelijk instituut, zodat bijsturing mogelijk is. De nulmeting is uitgevoerd. Na afronding van de eerste fase wordt er weer een meting verricht. Met deze meting wordt bepaald of de wording van de zorgzame buurt goed op weg is of dat er een aanvullende inspanning geleverd moet worden. In het laatste geval maken we met de ontwikkelaar afspraken over de te nemen stappen voor de tweede fase.
4.3 In het plangebied staan een aantal oude bomen, die in belangrijke mate bijdragen aan de identiteit en beleving van het gebied. Bewoner vraagt zich of hoe bij vergunningverlening wordt opgegaan met de spanning tussen ontwikkelruimte en het behoud van individuele oude bomen.	4.3 In het omgevingsplan zijn de belangrijkste houtopstanden beschermd met de aanduiding ‘overige zone – monumentale bomen te beschermen’. Het zijn echter geen ‘monumentale’ bomen, die op de bomenkaart van de algemene plaatselijke verordening van de gemeente staan. Daarom wijzigen wij de benaming van de aanduiding in ‘overige zone – te beschermen bomen’. Een bouwplan dient rekening te houden met de bomen binnen de aanduiding ‘overige zone – te beschermen bomen’. De nieuwe gebouwen komen binnen de functie ‘Woongebied’. De bouwvlakken binnen deze functie zijn ruimer dan het beoogde gebouw. Hierdoor is er ruimte om het gebouw dusdanig te positioneren, zodat bomen binnen de aanduiding ‘overige zone – te beschermen bomen’ niet gekapt hoeven te worden. Wel kan uit een Bomen Effect Analyse (BEA) blijken dat bomen niet gehandhaafd kunnen blijven.

Conclusie
Deze zienswijze geeft aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn beschreven in de conclusie van dit zienswijzenverslag.

Zienswijze 5: Bewoner Parklaan	
Zienswijze	*Antwoord*
5.1 Bewoner denkt dat de zorgzame buurt weinig kans van slagen heeft. Bewoner baseert dat op basis van zijn eigen werkervaring in buurtwelzijnswerk, thuiszorg, verstandelijke gehandicaptenzorg, opzetten WMO-teams en als betrokkene bij wijkontwikkeling. Bewoner geeft de volgende redenen: • het blijkt al moeilijk genoeg om in bestaande buurten met een zekere sociale infrastructuur een zorgzame buurt op te zetten. Hoe moet dat dan bij Dekkerswald, waar geen sociale infrastructuur aanwezig is? • Bewoner is benieuwd naar onderzoeken waaruit blijkt dat vergelijkbare concepten en pogingen in wijken en buurten tot resultaat hebben geleid? Bewoner wil weten onder welke voorwaarden en met welke ondersteuning dat dan is gelukt. • Bewoner denkt dat het niet mogelijk is om aan nieuwe bewoners eisen te stellen, waardoor mensen voor elkaar gaan zorgen. Het is ook niet te handhaven.	5.1 We verwijzen naar ons antwoord bij zienswijze 3.2. Er zijn in Nederland verschillende initiatieven voor zorgzame buurten. Daarbij kan wel het schaalniveau verschillen. In de gemeente Berg en Dal kan gedacht worden aan de Pannenhof in Groesbeek en de Kleverbergh in Erlecom. Elk initiatief heeft weer haar eigen dynamiek en is niet altijd met een ander initiatief te vergelijken. Ook blijkt uit andere projecten in Nederland dat initiatieven niet altijd leveren wat van te voren is bedacht. Soms is extra ondersteuning nodig. Daarvan moeten we leren. Daarom is het belangrijk om de zorgzame buurt Dekkerswald te blijven monitoren. Dan weten we of we op de goede weg zitten of dat een extra inzet nodig is. Verder klopt het dat we geen eisen kunnen stellen aan bewoners. Dat is ook niet de bedoeling. De zorgzame buurt moet vanuit de bewoners zelf komen. We kunnen wel ondersteunen om te zorgen dat Dekkerswald een zorgzame buurt wordt en blijft. Hierover hebben we met de ontwikkelaar afspraken gemaakt.
5.2 In paragraaf 3.2.1 van de motivering van het omgevingsplan staat: *'De entree vanuit de Nijmeegsebaan is prominent gericht op het hoofdgebouw en de kapel*' en '*De cultuurhistorische lading moet direct zichtbaar zijn en drager van de identiteit vormen'*. Bewoner merkt op dat de bouw van een appartementengebouw van 5 verdiepingen op de centrale open ruimte (zie afbeelding bij zienswijze 3.8) het zicht op de kapel vanaf de entree geheel ontneemt. Verder maakt de bouw van het gebouw de enige open	5.2 De motivering dat 'de cultuurhistorische lading direct zichtbaar moet zijn' betekent niet dat de cultuurhistorische elementen direct in zicht moeten staan bij het betreden van het terrein. Vanaf de entree wordt de bewoner/bezoeker begeleid door de opritlaan (Parklaan) met een enkele rij lindenbomen richting het hoofdmoment: het historische ensemble van het voormalige sanatorium met de kapel. Als alles in één keer aan het zicht wordt blootgesteld, neemt het verrassende effect van deze

ruimte kapot. Het vervangen van het gras neemt daarbij ook speelgelegenheid voor kinderen weg. Bewoner ziet de open ruimte juist als een grote kwaliteit van het huidige terrein en draagt bij aan het welbevinden van de bewoners.	momenten ook af. Dit is een bewuste ontwerpmaatregel die typerend is voor het oorspronkelijke tuin- en terreinontwerp (zie bijgevoegde ontwerptekening van Eduard Cuypers en Dirk Tersteeg).  PLAAT CII. SITUATIEPLAN VAN HET DEFINITIEVE ONTWERP. De directe tuin werd ontworpen in de zogenoemde Architectonische Tuinstijl, waarin zichtlijnen, assen en geometrische elementen typerend zijn voor de ruimte nabij de gebouwen. De strengheid van de basisstructuur van deze tuin wordt gecontrasteerd met het aangrenzende natuur- en cultuurlandschap – de rest van het terrein – waar slingerende paden en bos het beeld bepalen. De open ruimte voor de kapel blijft volledig open en wordt niet ‘kapot’ gemaakt. De nieuwbouw op de positie waar ooit het klooster stond staat achter de hoge rij

	met bomen. Hierdoor is straks vanuit de kapel gezien een groot deel van de bebouwing beperkt waarneembaar. Kinderen krijgen straks ruim voldoende speelgelegenheid op het terrein, vooral langs de centrale autoluwe as, zowel in de vorm van formele speelplekken met speeltoestellen als informele speelaanleidingen, zoals stenen of boomstammen.
5.3 Bewoner vindt dat de hoogte van het gebouw tegenover de Plataan (zie afbeelding bij zienswijze 3.8) niet past bij het bestaande gebouw van de Plataan dat 4 verdiepingen telt en de kapel.	5.3 We verwijzen naar ons antwoord bij zienswijze 3.8.
5.4 Bewoner vindt dat de verkeerssituatie bij de Nijmeegsebaan direct moet worden aangepakt, die is namelijk volgens bewoner verkeersonveilig. Bewoner vindt dat de verkeersontsluiting onderdeel zou moeten uitmaken van het omgevingsplan.	5.4 De verkeersontsluiting op de Nijmeegsebaan is besproken met de provincie, omdat het een provinciale weg is. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over het realiseren van een verkeerslichtinstallatie en een extra afslag op het terrein van Dekkerswald. In artikel 13.2.3 van het omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van deze verkeersmaatregelen. Verder verwijzen wij naar de zienswijze van de provincie (zienswijze 1).
Conclusie	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.	

Zienswijze 7: WMG	
Zienswijze	*Antwoord*
7.1 WMG heeft geen principieel bezwaar tegen de ontwikkeling van de locatie Dekkerswald. Wel heeft WMG vragen over het uitgevoerde natuuronderzoek en de conclusies die daaruit worden getrokken. In het bijzonder over het vliegend hert. Volgens de conclusie zou er binnen het plangebied geen vliegend hert aanwezig zijn. In de buurt zou voldoende alternatief groen aanwezig zijn voor het vliegend hert. WMG is het niet eens	7.1 Dekkerswald behoort tot het potentiële leefgebied van het vliegend hert in het Rijk van Nijmegen. Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan het natuuronderzoek. Het vervolgonderzoek naar het vliegend hert is uitgevoerd op warme zomeravonden, wanneer deze soort actief is. Tijdens deze veldbezoeken zijn geen waarnemingen gedaan van individuen, noch van exemplaren die ten prooi zijn gevallen aan vogels. Aangezien

met deze conclusie. WMG denkt dat er wel degelijk voldoende bewijs is voor de aanwezigheid van het vliegend hert. WMG heeft dit onderbouwd in de zienswijze. Zo zou niet in de goede periode van het jaar onderzoek zijn gedaan. Daarbij vraagt WMG zich ook af of het Actieplan Vliegend Hert uit 2008 is uitgevoerd.	slechts op enkele locaties bomen worden verwijderd en de overige bosgebieden rondom Dekkerswald behouden blijven, zijn wij van mening dat er voldoende (alternatief) leefgebied aanwezig blijft voor het vliegend hert. Het bosgedeelte ten zuidoosten van Dekkerswald wordt geschikter gemaakt voor het vliegend hert. Verder heeft de initiatiefnemer een aanvullende notitie over het vliegend hert opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat het Actieplan Vliegend Hert wel is uitgevoerd.
7.2 In het natuuronderzoek wordt geadviseerd om het Actieplan Vliegend Hert uit 2008 als randvoorwaarde op te leggen aan de ontwikkeling van Dekkerswald. Dit advies komt verder niet terug in het Versterkingsplan of in de andere voorwaarden van het omgevingsplan.	7.2 Het Actieplan Vliegend Hert heeft betrekking op de gronden buiten het plangebied van Dekkerswald. Dit actieplan is opgesteld naar aanleiding van de bestemmingsplanwijziging uit 2010. Uit de aanvullende notitie over het vliegend hert blijkt dat het Actieplan Vliegend Hert uit 2008 is uitgevoerd. Wij zien verder geen aanleiding om de uitvoering van het actieplan als voorwaarde in het omgevingsplan op te nemen.
7.3 WMG vraagt zich af of er naast het Versterkingsplan ook een omgevingsvergunning nodig is voor een flora en fauna-activiteit. Bijvoorbeeld voor de vleermuizen of het vliegend hert. WMG vindt het onduidelijk of de functionaliteit van het leefgebied van het vliegend hert door het omgevingsplan wordt aangetast.	7.3 Op het terrein komen op verschillende plekken vleermuizen voor. Indien daar bouwplannen zijn, dan is een vergunning nodig. Een vergunning voor het vliegend hert achten wij niet noodzakelijk, aangezien er geen groen wordt verwijderd in de delen van het plangebied, waar het vliegend hert eerder is waargenomen. In de aanvullende notitie Vliegend Hert is beschreven welke maatregelen uit het Versterkingsplan relevant zijn voor het vliegend hert.
7.4 WMG mist in het Versterkingsplan maatregelen voor het vliegend hert binnen het plangebied van het omgevingsplan. Deze zouden gericht moeten zijn op de verbetering van de actuele, kwetsbare situatie waarin de populatie zich nu bevindt. WMG doet daarbij een aantal suggesties. WMG denkt dat een gericht actieplan, mits met de noodzakelijke deskundigheid opgesteld, niet hoeft te	7.4 In de aanvullende notitie Vliegend Hert is beschreven welke maatregelen uit het Versterkingsplan relevant zijn voor het vliegend hert. Verder heeft de initiatiefnemer aangeboden om een overleg te organiseren tussen natuurgroeperingen en grondeigenaren om te onderzoeken of er een vernieuwd Actieplan Vliegend Hert voor het gebied rondom Dekkerswald kan worden opgesteld.

leiden tot vertraging van de bouwplannen op Dekkerswald. Dat is ook niet de insteek van WMG.	
Conclusie	
Deze zienswijze geeft aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn beschreven in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

Zienswijze 14: Bewoner Parklaan	
Zienswijze	*Antwoord*
14.1 Bewoner vindt dat de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden niet goed in het omgevingsplan zijn verankerd. De uitgangspunten zouden op een aantal punten onvoldoende zijn vertaald en benoemd in toetsbare normen. Het gaat dan met name om de toegestane bouwmassa, -hoogten en de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de voorgenomen nieuwbouw binnen het plangebied “Hart” (binnencirkel Parklaan), in relatie tot de positie van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Tevens heeft de zienswijze betrekking op de tennisbanen in het plangebied.	14.1 De antwoorden op de gronden van de zienswijze zijn te vinden bij 14.2 t/m 14.12
14.2 Ten oosten van De Plataan is een gebouw voorzien (zie afbeelding bij zienswijze 3.8). Deze komt in wat nu een park is. Hierdoor verdwijnt een deel park en de bomen die daar in staan. De omvang en kwaliteit van het groen nemen af en zichtlijnen en doorzichten binnen het park worden structureel aangetast. Het doorzicht vanuit het park naar de kapel en het sanatoriumgebouw verdwijnen vrijwel geheel. Het karakter van het open park verandert in een kleinere grotendeels bestrate buitenruimte. Volgens bewoner kan het park daarom niet meer als ‘hart’ betiteld worden. Volgens bewoner leidt het voorliggende plan tot: • feitelijke verdwijning van het groene park;	14.2 Over het stedenbouwkundig ensemble, zichtlijnen en de relatie tussen bebouwing en het landschap verwijzen we naar de reacties op zienswijzen 3.8 en 5.2. Over het verdwijnen van het groene park, de toename van bestrating en de aantasting van de groene hoofdstructuur is een foutieve conclusie getrokken, want: • in het nieuwe plan wordt het parkeerterrein tussen het voormalige sanatorium en de kapel halfverdiept onder het nieuwe ‘kloostergebouw’ opgelost. Dit verbetert juist de doorzichten op maaiveldniveau, omdat auto’s dan uit het zicht staan geparkeerd. De hoeveelheid verharding neemt

	• wezenlijke vermindering van de beschreven wenselijke beleving van ruimte, rust en landschappelijke openheid, zoals benoemd in de uitgangspunten; • aantasting van de wenselijke groene hoofdstructuur, terwijl in de planstukken wordt gesteld dat nieuwbouw zich dient te voegen naar het bestaande landschap en versnippering of inperking van het park moet worden voorkomen; • het deels wegnemen van doorzicht en aantasting van zichtlijnen op de historische panden, terwijl in het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat deze van groot belang zijn voor de leesbaarheid van het gebied en de relatie tussen bebouwing en landschap. Volgens bewoner staat het huidige plan daarom haaks op de in het plan vermelde uitgangspunten. Het plan is onvoldoende zorgvuldig onderbouwd. Bewoner wil dat het plan aangepast wordt, waarbij wordt afgezien van bebouwing of bebouwing wordt verkleind, waardoor het park niet zijn open karakter verliest. Bewoner stelt voor om de Parklaan te verleggen, waardoor er bouwruimte ontstaat aan de oostzijde van de Parklaan. Dan hoeft er geen bebouwing aan de westzijde van de Parklaan te komen en blijft het park open en de zichtlijnen in stand.		daardoor juist af. Tussen het sanatorium en de kapel ligt nu een asfaltvlakte met parkeren, maar die verdwijnt dus grotendeels. • Er worden hier geen waardevolle bomen gekapt. De onderbroken rij lindes wordt juist aangevuld over de gehele lengte van de Parklaan, vanaf de entree tot aan het hoofdgebouw. De taxuszuilen worden verplant naar een prominente plek in het herstelde tuinontwerp rondom de kapel (zie zienswijze 3.3). Dit wordt gedaan in afstemming met een cultuurhistoricus die gespecialiseerd is in onder andere tuinen van Tersteeg.
14.3	Volgens het beeldkwaliteitsplan zijn het sanatoriumgebouw en de kapel beeldbepalend en een ensemble van hoge cultuurhistorische waarde. Nieuwe bebouwing dient daarom hieraan in maat, schaal en uitstraling ondergeschikt te zijn. Het beeldkwaliteitsplan stelt verder dat zichtlijnen, symmetrie en ruimtelijke hiërarchie essentieel zijn voor de identiteit van het gebied en dat de kapel en het sanatorium primair herkenbare ankerpunten vormen. Verder staan in het beeldkwaliteitsplan nog een aantal cultuurhistorische aandachtspunten. Volgens	14.3	Bewoner trekt bij bestudering van het beeldkwaliteitsplan een conclusie, die niet als dusdanig in het beeldkwaliteitsplan staat. Nieuwe gebouwen hoeven qua maatvoering niet bij voorbaat ondergeschikt te zijn aan de historische bebouwing. Verder geldt de symmetrische opzet met name voor het bestaande sanatoriumgebouw en ‘de Parel’. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het stedenbouwkundig plan. Beide stukken hebben we ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In de commissie zitten onafhankelijke

	bewoner dient daardoor de conclusie te worden getrokken dat historische bebouwing altijd dominanter moet blijven. Nieuwe bebouwing zou daarom altijd ondergeschikt moeten zijn, aan moeten sluiten op de symmetrische opzet, passen binnen de parkachtige setting van Dekkerswald, rust moeten uitstralen en passen binnen de maat en schaal van primaire gebouwen. Bewoner vindt het daarom niet aanvaardbaar dat rondom primaire gebouwen (kapel, sanatorium, De Plataan, De Eikenhorst): • bouwhoogten kunnen worden toegestaan die gelijk zijn aan of hoger kunnen uitvallen dan de betreffende primaire gebouwen; • sterk afwijken van de bestaande beeldbepalende woongebouwen Eikenhorst en Plataan; • architectuurstijlen kunnen worden geïntroduceerd die in uitstraling zodanig afwijken dat zij dominanter zijn dan de betreffende primaire gebouwen.		deskundigen op het gebied van landschap, stedenbouw, beeldkwaliteit en cultuurhistorie. Zowel voor het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan heeft de commissie een positief advies afgegeven: "*Het [stedenbouwkundig masterplan] omvat een samenhangende visie op landschap en stedenbouw die goed is doordacht. Het beeldkwaliteitsplan is hier op analytische wijze uit gekristalliseerd. Zeer positief dat duidelijk wordt gestreefd naar een samenhangend gebouwen-ensemble, waar bestaande gebouwen nu onderling te weinig samenhang vertonen. Duidelijk is dat de posities en hoofdmaatvoering van bouwblokken realistisch bepaald zijn."*
14.4	De bouwhoogte voor nieuwe gebouwen is in het omgevingsplan maximaal 20 meter. Dat is hoger dan bestaande bebouwing. Deze hoogte houdt onvoldoende rekening met het cultuurhistorisch ensemble. Verder is de hoogte niet rechtstreeks gekoppeld aan bestaande referentiehoogten van beeldbepalende objecten. Door hoger te bouwen gaat de nieuwbouw visueel concurreren met het sanatorium en de kapel, vervaagt de hiërarchie tussen oud en nieuw, en wordt de beoogde ensemblewerking ondermijnd.	14.4	Zoals bij zienswijze 14.3 beschreven is het geen uitgangspunt dan nieuwe bebouwing niet hoger mag worden dan bestaande bebouwing. In haar eerste advies heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het volgende gesteld: *"Zo is niet overtuigend aangetoond, waarom voor de bouwhoogte een maximum van 15 meter is gesteld. Door de maximum bouwhoogte nu zo hard vast te leggen is er minder ruimte om de footprint van gebouwen te beperken, wat in deze landschappelijke context ook een kwaliteit kan zijn. We adviseren op dit punt enige flexibiliteit in te bouwen voor optimalisatie."* Wij hebben de geadviseerde flexibiliteit in het omgevingsplan opgenomen. Dat er 20 meter hoog gebouwd kan worden, wil overigens niet zeggen dat elk nieuw gebouw deze hoogte krijgt.

14.5	Bewoner vindt dat in het omgevingsplan de maximale bouwhoogtes niet bepaald dienen te worden door de hoogte ten opzichte van het maaiveld, maar de hoogte ten opzichte van beeldbepalende objecten. Volgens bewoner komt daarmee meer rust, maat en schaal in relatie tot het landschap in het plan.	14.5	Zoals bij zienswijze 14.3 en 14.4 beschreven zien wij geen reden om de maximale bouwhoogtes in het omgevingsplan aan te passen.
14.6	Bewoner vindt dat niet duidelijk is wat de architectonische kaders zijn. Als voorbeeld noemt bewoner de begrippen ondergeschikt, familie van gebouwen en passende maat en schaal. Deze begrippen zouden niet concreet en afdwingbaar zijn.	14.6	Het beeldkwaliteitsplan is het kader waaraan architectonische ontwerpen voor gebouwen worden getoetst. Bij de afhandeling van een bouwaanvraag wordt het ontwerp voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandstoets). Dezelfde commissie heeft ook geadviseerd op het beeldkwaliteitsplan. Dit advies was positief. Hieruit kunnen we afleiden dat het beeldkwaliteitsplan voldoende handvatten geeft om tot een architectonisch passend ontwerp te komen en om toekomstige ontwerpen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te laten beoordelen.
14.7	Bewoner vindt dat een impressie van het gebouw de ‘Parel’ niet geheel lijkt te passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Bewoner vindt het niet passen bij de historische entree en de zichtlijnen richting dominante gebouwen. Bewoner vindt het gebouw wat betreft hoogte als uitstraling niet ondergeschikt, herkenbare symmetrische opzet, park-omgeving en het straalt geen rust, maat en schaal uit.	14.7	Bewoner geeft een eigen interpretatie van het beeldkwaliteitsplan. Uiteindelijk is het aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) om te beoordelen of een ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Zoals eerder benoemd heeft de CRK een positief advies afgegeven op het beeldkwaliteitsplan.
14.8	Bewoner vindt het niet nodig dat de tennisbanen behouden blijven. Bewoner betwijfelt of er voldoende actieve tennisspelende bewoners aanwezig zijn om structureel gebruik te rechtvaardigen. Bewoner denkt dat bewoners eerder gaan tennissen bij een tennisvereniging. Bewoner vindt dat in het omgevingsplan een analyse moet staan over het draagvlak van een dergelijke voorziening.	14.8	Het gaat hier om bestaande tennisbanen. Het is daarom niet nodig om te onderbouwen of er behoefte is aan de betreffende tennisbanen. De tennisbanen zijn als voorziening bedoeld voor (toekomstige) bewoners van Dekkerswald. Naast het tennissen zouden de velden ook voor andere vormen van recreatie gebruikt kunnen worden.

14.9	Bewoner vindt dat in het omgevingsplan regels moeten staan over beheer, onderhoud en toezicht van de tennisbanen. Zeker gezien de huidige slechte staat van onderhoud van de tennisbanen. Bewoner denkt dat zonder duidelijke afspraken over het beheer het duurzaam en veilig in stand houden van de tennisbanen niet gewaarborgd is.	14.9	In een omgevingsplan hoeven geen regels te staan over beheer, onderhoud en toezicht van een sport- of recreatievoorziening. Met de ontwikkelaar hebben wij afspraken gemaakt over het realiseren van een zorgzame buurt. Het revitaliseren van de tennisbaan maakt daar onderdeel van uit.
14.10	Bewoner vreest dat naast bewoners ook niet-bewoners gebruik gaan maken van de tennisbanen. Het omgevingsplan bevat geen regels om dat te reguleren of te voorkomen. Bewoner vreest dat als niet-bewoners ook gebruik mogen maken van de tennisbanen dit kan leiden tot overlast, ongewenste verkeersbewegingen en aantasting van de rust en het woonkarakter van Dekkerswald.	14.10	Vanuit het omgevingsplan is het niet relevant wie er gebruik maakt van de tennisbanen. Regels hieromtrent zijn ook moeilijk te handhaven. Gezien de afstand tot andere kernen, verwachten we ook niet dat veel niet-bewoners gebruik gaan maken van de tennisbanen. De huidige tennisbanen leiden ook niet tot overlast op Dekkerswald. Wel hebben we in het omgevingsplan opgenomen, dat het plaatsen van verlichting niet is toegestaan. Dus de banen kunnen alleen tijdens daglicht gebruikt worden.
14.11	Volgens bewoner leidt het gebruik van de tennisbanen niet vanzelf tot structurele ontmoeting of gemeenschapsvorming. Het zou geen laagdrempelige voorziening zijn voor een brede groep bewoners. Het draagt daarom niet bij aan socialisering van de buurt.	14.11	Het behoud van de tennisbanen is bedoeld als onderdeel om te komen tot een zorgzame buurt. Net zoals bijvoorbeeld de moestuin. Niet elk onderdeel hoeft interessant te zijn voor alle bewoners van Dekkerswald. Uit de monitoring van de zorgzame buurt moet blijken in hoeverre de tennisbanen bijdragen aan de gewenste gemeenschapsvorming. We vinden het voorbarig om te stellen dat het behoud van de tennisbanen niet leidt tot een zorgzame buurt.
14.12	Bewoner stelt voor om de tennisbanen een andere invulling te geven. Bijvoorbeeld met volkstuinen, speelgelegenheid voor kinderen en fitnesstoestellen voor volwassen. Volgens bewoner draagt dit meer bij aan de doelen voor een zorgzame buurt, dan de tennisbanen.	14.12	Het plan voor Dekkerswald beoogt ook de aanleg van een gezamenlijke moestuin, speelgelegenheden en een beweegroute. Het is dus niet nodig om de tennisbanen een andere invulling te geven.
Conclusie			
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.			

Zienswijze 15: Bewoners Plasmolen	
Zienswijze	*Antwoord*
15.1 Indieners zijn zeer geïnteresseerd in Wonen op Dekkerswald, zoals dat in een voorlichtingsavond naar voren is gebracht. Indieners willen graag bijdragen aan de zorgzame buurt. Indieners geven aan veel ervaring te hebben met participatie in de woonomgeving. Indieners zouden willen meehelpen als conciërge of bij het onderhoud van de moestuin.	15.1 Wij waarderen het dat indieners enthousiast zijn over de zorgzame buurt op Dekkerswald en daar actief aan willen bijdragen.
Conclusie	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het TAM-omgevingsplan te wijzigen.	

Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

Aanpassingen n.a.v. zienswijze	***Onderdeel van het TAM-omgevingsplan***
We beschrijven het proces rond de werkzaamheden die voor het bouwplan aan de provinciale weg uitgevoerd dienen te worden.	Motivering
We beschrijven dat er rond gasdrukmeet- en regelstations op grond van het Bal veiligheidsafstanden gelden.	Motivering
We wijzigen de benaming aanduiding ‘overige zone – monumentale bomen te beschermen’ in ‘overige zone – te beschermen bomen’.	Regels en verbeelding
We voegen de Notitie Vliegend Hert toe aan de bijlagen.	Bijlagen bij de motivering
Ambtshalve wijzigingen	***Onderdeel van het TAM-omgevingsplan***
We verduidelijken de beoordelingsregels over bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak (artikel 13.5 lid 2).	Regels
Bij Nijmeegsebaan 19 hadden we een te groot gebied de functie Tuin gegeven. De eerste 10 meter tussen de kadastrale grens evenwijdig aan de Nijmeegsebaan en de rest van de functie Tuin behoudt de functie Bos.	Verbeelding
We hebben aan de motivering een aantal kleine tekstuele aanpassingen doorgevoerd.	Motivering
We hebben in de motivering de paragraaf over activiteiten en milieuzonering aangevuld met een toelichting over de milieu-uitstraling van de school op Dekkerswald.	Motivering