

**Concept reactienota zienswijzen
BP Geelkerkenkamp 18a-20, 2017**

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie. Dat is nu niet gedaan omdat de betreffende instanties al hebben eerder aangegeven dat vooroverleg bij plannen (met name in de bebouwde kom) die de belangen van de andere instanties niet raken niet nodig is.

6.2 Zienswijzen

6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017' heeft vanaf 21 december 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen (waarvan één gezamenlijke) ingediend. In de Staatscourant van woensdag 21 december 2016 en in het huis-aan-huis blad Hoog en Laag van woensdag 21 december 2016 is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in de bibliotheek te Oosterbeek en in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.renkum.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 7 december 2016 kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan naar verwachting binnen drie weken in ontwerp ter inzage gelegd zou worden.

Hierna zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

6.2.2 Zienswijze 1

zienswijze 1 (gezamenlijke zienswijze Vijf dorpen in 't Groen, buurtcomité Behoud Geelkerkenkamp en diverse omwonenden)

Naam en adres: 1- Vereniging Vijf Dorpen in 't Groen, Postbus 65, 6865 ZH Doorwerth;

- Alle anderen uit Oosterbeek:
- 2- Dhr. J.H.S. Holthaus en mevr. H.J.M. Zoon, Ploegseweg 1;
 - 3- Mevr. A.J. ten Have, Ploegseweg 2;
 - 4- Dhr. A.M.J. Schoemaekers en dhr. L. de Graaf, Ploegseweg 4;
 - 5- Dhr. F.E. van der Mijl en dhr. E. Geurink, Ploegseweg 6;
 - 6- Mevr. H.M. Wouters, Ploegseweg 8;
 - 7- Dhr. J. van Galen, Ploegseweg 20;
 - 8- Dhr. E.G.J.P. van de Riet en mevr. M.J. van de Riet-Treep, Ploegseweg 26;
 - 9- Mevr. B.H.L. van Es-van der Tuin, Ploegseweg 32;
 - 10- Dhr. G.J.N.M. Roelofs, Ploegseweg 34;
 - 11- Mevr. M.C. Bruil-Kocken en dhr. J.W. Bruil, Ploegseweg 36;
 - 12- Mevr. M.M. Duyverman, Fangmanweg 22;
 - 13- Mevr. E. Klomp, Fangmanweg 24;
 - 14- Mevr. M.B.W.A. Wijsbek, Fangmanweg 28;
 - 15- Mevr. C.J. Schik, Fangmanweg 30;
 - 16- Mevr. B. Bennis, Fangmanweg 32;
 - 17- Mevr. B.M. Damgrave, Fangmanweg 36;
 - 18- Mevr. M.A.J. van Zoelen-Paulssen en dhr. E.J.J. van Zoelen,

Fangmanweg					43;
19-	Mevr.	C.C.M.	van Mechelen,	Fangmanweg	44;
20-	Mevr.	M.L.E.G.V.	Raaijmakers,	Fangmanweg	50;
21-	Mevr.	J.E.	Wesseling-Houtschilt,	Fangmanweg	52;
22-	Mevr.	S.A.	Niessen,	Fangmanweg	54;
23-	Mevr.	F.J.E.	Semmelink,	Fangmanweg	70;
24-	Dhr.	G.	Morren,	Fangmanweg	74;
25-	Dhr.	J.G.	Idema,	Benedendorpsweg	96;
26-	Dhr. L. van Wee en mevr. L. van Wee-de Jong,				Benedendorpsweg 86;
27-	Mevr.	C.C.W.	Riekert,	Kerkeland	77;
28-	Mevr.	Q.J.	Plante, Van Toulon van	der Koogweg	96;
29-	Dhr.	P.J.M.	van der Kuil,	Weverstraat	52;
30-	Mevr.	R.M.	Teerlink-Koopmans,	Weverstraat	64;
31-	Dhr.	D.H.	van Uitert,	Weverstraat	66;
32-	Mevr.	J.	Sanders, Van	Deldenpad	5;
33-	Dhr.	J.A.	van Zon,	Zuiderbeekweg	4;
34-	Dhr. K. Maathuis en mevr. H. Maathuis-van Haagen,				Bildersweg 12;
35-	Mevr. D.J.C. de Graaf-van Neutegem,				Heuveloordweg 26.

Ontvangst 31 januari 2017

zienswijze:

Inboeknummer: 48543

samenvatting zienswijze:

Hierbij geven Vereniging Vijf dorpen in 't Groen, het Buurtcomité Behoud Geelkerkenkamp en andere belanghebbenden (vooral buurtbewoners) hun gezamenlijke visie op het 'ontwerpbestemmingsplan Geelkerkenkamp 18a-20, 2017', hierna aangeduid als BP2017. Allereerst vatten reclamanten hun zienswijze samen. Daarna beschrijven reclamanten de historische en landschappelijke context van de Geelkerkenkamp, om vervolgens hun commentaar op het BP2017 te geven. Reclamanten eindigen met enkele adviezen.

Samenvatting

1. Het BP2017 is niet op een transparante wijze tot stand gekomen. Belanghebbenden zijn niet geïnformeerd over de drie bijeenkomsten van Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De door de initiatiefnemer georganiseerde informatieavonden voor de buurt gingen vrijwel geheel over de ecologische inrichting van zijn es, die echter geen deel uitmaakt van het BP2017. Heldere en waarheidsgetrouwe informatie over zichtlijnen, bouwvolumes en bouwlocaties zijn niet door de initiatiefnemer verschaft, ondanks verzoeken daartoe. Zie Bijlage I.
2. Reclamanten hebben geen bezwaar tegen het omzetten van de bestaande bestemmingen van agrarische opstallen (bouwvlak met twee bedrijfswoningen en bedrijfsopstallen) en het bijbehorende erf ('Agrarisch met waarden - weg') naar nieuwe bestemmingen Wonen en Tuin.
3. Sterker, dit biedt kansen tot ruimtelijke winst in de vorm van landschapsherstel en versterking van het open karakter van het gebied. Dit, geheel in lijn met het Bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 (de waardering en ambities m.b.t. de historische en landschappelijke waarden van dit gebied).
4. De toelichting bij het BP2017 spreekt al over winst wegens het beëindigen van het agrarisch gebruik. Gelet op de schaal van agrarische activiteiten die op de locatie mogelijk waren en zijn, is door omwonenden in het verleden nauwelijks of geen overlast ervaren van dit agrarisch gebruik in de vorm van stank, geluid, bedrijfsverkeer of anderszins. Planologische compensatie voor beëindiging van een probleemsituatie is daarmee niet aan de orde.
5. Het beschermen en koesteren van de openheid van de es die aan het plangebied grenst, is staand beleid. Dit open agrarisch gebied vormt feitelijk één geheel met de open helling van park Bato's Wijk (gemeentelijk monument). Vista's en zichtlijnen op en over dit open gebied uit alle richtingen moeten niet worden aangetast door de

- locatie en omvang van nieuwe bebouwing (de commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit beperkt zich in haar oordeel ten onrechte tot het zicht vanuit park Bato's wijk).
6. Reclamanten geven aan geen bezwaar te hebben tegen een transformatie van de bestemming van agrarische opstallen en erven naar de bestemmingen Wonen en Tuin wanneer wordt voldaan aan een aantal heldere voorwaarden:
 - a. De nieuwe bebouwing moet passen in de karakteristieke structuur van lintbebouwing langs de Geelkerkenkamp. Dus geen ontwikkelingen haaks op dit lint die diep insteken op de achterliggende erven en open agrarische percelen. Het toestaan van dergelijke 'haakse' ontwikkeling schept een gevaarlijk precedent voor de rest van de lintbebouwing. Wel kansen tot versterking van de openheid van het achterland benutten.
 - b. De nieuwe bebouwing moet passen binnen de typologie van de bestaande bebouwing: landarbeiderswoningen (uiteraard kan het gaan om moderne woningen, maar qua aard en schaal moet aansluiting gezocht worden bij het lint van de bestaande landarbeiderswoningen). Bebouwing met de schaal en allure van een landgoed passen hier niet (dat is een typologie van buitens, zoals langs de Pietersbergseweg).
 - c. De nieuwe bebouwing mag, vanwege omvang en locatie, niet leiden tot aantasting van de waardevolle openheid van de es. De openheid moet eerder worden versterkt.
 7. Een en ander betekent dat bestaande bouwvlakken met bijbehorende erven niet kunnen worden vergroot, maar eerder moeten worden verkleind. Het bouwvlak kan eventueel wel worden vervormd: enigszins verbreed aan de Geelkerkenkamp en ingekort in de 'diepte'. Er ontstaan dan twee nieuwe bouwvlakken voor woningen aan de Geelkerkenkamp, maar geen bouwvlak voor een woning van formaat op het achterland, zoals het BP2017 voorstelt. Voorwaarde daarbij is dat deze twee woonvolumes naar aard, omvang en locatie:
 - a. Passen in de structuur en typologie van het bestaande lintbebouwing.
 - b. De openheid van de es, i.c. de zichtlijnen naar en over de es, op geen enkele wijze aantasten, maar deze daarentegen eerder versterken.
 8. Het voorliggende ontwerp BP2017 met ruimte voor een aanzienlijk derde woonvolume, geplaatst op het achterland buiten het lintbebouwing, voldoet niet aan deze voorwaarden. Het vormt een aantasting van landschappelijke en historische waarden, vastgelegd in bestaand gemeentelijk beleid, en voegt zich niet naar de karakteristieke structuur en typologie van bebouwing aan de Geelkerkenkamp.

Landschappelijke en historische context van de Geelkerkenkamp

Een van de grote charmes van het dorp Oosterbeek, is de ruimtelijke afwisseling van parken, bossen, gebouwen en agrarische gebied in de vorm van weilanden en akkers. Juist het agrarische gebied heeft de laatste 10-15 jaar onder grote druk gestaan: denk aan de 'vertuining' van de weilanden aan de Bildersweg en Hazenakker (door Vijf dorpen succesvol bestreden, na een gang naar de bestuursrechter), de enorme paardenfokkerij aan de Van Borsselenweg, het door een hoge haag aan het publiek zicht onttrokken weiland aan de Van Lennepweg (waar voorheen de zorgboerderij zat), en denk ook aan de meters hoge haag van laurierkers aan de Geelkerkenkamp (met succes bij de Raad van State bestreden door Vijf dorpen en de gemeente).

Samen met de weilanden aan de Bildersweg en Hazenakker, vormt de landbouwgrond aan de Geelkerkenkamp het restant van de agrarische nederzetting van waaruit het dorp Oosterbeek ontstond. Een prachtige kaart van Isaac van Geelkercken uit 1660 toont die nederzetting, met het oude kerkje en daarboven, links en rechts van de Zuiderbeek, akkers ('encken') en weilanden (Figuur 1, Bijlage II).

De huidige boerderij van rond 1950 aan de Geelkerkenkamp is een kenmerkend voorbeeld van wederopbouwarchitectuur. Eind jaren 60 kocht de toenmalige eigenaar van zijn buurman (Geelkerkenkamp 18) een smalle strook grond om een nieuwe schuur te kunnen realiseren. De toenmalige welstandscommissie gaf aan dat in deze agrarische ruimte niet gebouwd mocht worden. Uiteindelijk volgde van de gemeente een uitspraak

van geen bezwaar omdat het ging om agrarisch-bedrijfseconomische belangen, met als positief bijeffect het verdwijnen van een aantal rommelige schuurtjes. Rond 1978 waren er plannen tot overname van het bedrijf door de zoon. Deze wilde met zijn gezin ook op de boerderij wonen. De ingediende bouwplannen tot uitbouw en splitsing in twee bedrijfswoningen stuitten op tegenstand van de welstandscommissie.

Bij de diverse toekenningen voor bovengenoemde bouwplannen werd dus steeds een agrarisch-bedrijfseconomisch belang in de motivering van de gemeente opgevoerd (bron: pandenarchief Renkum). Toen de vorige eigenaar na beëindiging van het boerenbedrijf met de gemeente zijn plannen besprak voor de bouw van vijf woningen aan de Geelkerkenkamp (vermoedelijk bedoeld als oudedagsvoorziening) werden deze plannen dan ook terecht als onwenselijk beoordeeld. Het betrof hier immers geen agrarisch-bedrijfseconomisch belang.

Ook in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016 (hierna; BP2016) is de bijzondere kwaliteit van de agrarische grond van initiatiefnemer erkend, door er de bestemming 'Agrarische bestemming met waarden - Landschap' aan te geven. Een van de bestemmingsomschrijvingen (artikel 4.1c) luidt dat deze gronden zijn bestemd voor "*de bescherming, behoud en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten / zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen)*". De door reclamanten onderstreepte aanduidingen zijn daarbij nauwkeurig gedefinieerd. Zo is na een door de voltallige gemeenteraad ondersteund amendement het begrip 'openheid' als volgt gedefinieerd in het BP2016:

"er is sprake van openheid van het landschap wanneer er over een bepaald groot oppervlak geen visuele barrières zijn zoals huizen, bouwwerken en bomen (bosschages). Openheid houdt in dat het betreffende terrein in hoofdzaak open is, dat wil zeggen onbebouwd (met bouwwerken) en onbegroeid met bomen of heesters. Openheid houdt niet per definitie in dat enkele landschapselementen (zie het begrip 'landschapswaarden') de openheid teniet doen. Passend zijn enkele solitaire bomen of een boomgroep, bestaande uit ten hoogste 3 bomen tot totaal maximaal 5 bomen per hectare en/of erf- of perceelscheidende lage inheemse hagen tot maximaal 1 meter hoog. Openheid in combinatie met agrarisch gebruik houdt in dat agrarische (akkerbouw) gewassen wel zijn toegestaan."

De in deze definitie genoemde haaghoogte van 1 m is ingegeven door de uitspraak van de Raad van State, dat een haag aan de Geelkerkenkamp niet hoger mag zijn.

Bij de bedoeling van de planwetgever speelt de toelichting op het bestemmingsplan een grote rol. In de toelichting bij het BP2016 wordt de bijzonder historische en landschappelijke waarde van de Geelkerkenkamp en omgeving als volgt gekenmerkt:

"In het zuiden van het plangebied (ten zuiden van het Centrum van Oosterbeek en ten westen van de Van Toulon van der Koogweg en ten oosten van de Hazenakker - Bildersweg) kenmerkt het gebied zich met name door organische gegroeide bebouwing. Dit met name langs de Weverstraat en de Geelkerkenkamp. In dit plangebied is relatief weinig bebouwing. Er is hier nagenoeg alleen laagbouw bestaande uit vrijstaande en dubbele woningen. Een uitzondering hierop is de hoogbouw aan de Fangmanweg aan het park Bato's wijk. Het gebied kenmerkt zich door het aflopende terrein en het dal van de Zuiderbeek met aan het eind de oude kerk aan de Benedendorpsweg. In dit gebied bevindt zich een grote agrarische enclave aan de Geelkerkenkamp en het park Bato's wijk ten noorden daarvan.

...De cultuurhistorische (en groene) dragers van het plangebied zijn:

- de agrarische ontginningen(kampen) met hun dwars over de helling Oost-West lopende paden;*
- archeologische en geomorfologische monumenten en gegevens in hun onderlinge*

samenhang;

- landgoederen en buitenplaatsen met hun lanen en (park)bossen.

Het gebied wordt gekarakteriseerd door:

Agrarische Kampen.

Agrarische kampen die het open en groene karakter van het dorp mede dragen. Zij zijn bovendien een onmisbaar onderdeel van de agrarische cultuurhistorie van het dorp. Op die grenzen van hoog en laag waren voor toenmalige agrarische verhoudingen optimale vestigingsvoorwaarden: het bos bovenaan, akkers op de hellingen en weiden in de uiterwaarden vormden zo een samenhangende landbouweconomie. De dwars over de akkers lopende paden, de schaapsdriften werden de basis voor de nog steeds bestaande wegenstructuur in de oude dorpskern.

...Een andere markante agrarische enclave is het open gebied ten zuiden van de Geelkerkenkamp, begrensd door Van Toulon van der Koogweg, de Benedendorpsweg en de Ploegseweg. Hier wordt het hoogteverschil in het landschap, ondermeer vanuit het naastgelegen park Bato'swijk, goed zichtbaar. Om die landschappelijke reden en om de cultuurhistorische betekenis voor de ontstaansgeschiedenis van het dorp Oosterbeek, dient het open karakter van dit agrarisch gebied bewaard te blijven.

...De eigenaren van Hartenstein, Bato'swijk, Pietersberg, Hemelsche Berg en Laag Oorsprong hebben in het verleden gebruik gemaakt van het aanwezige reliëf en de beken bij het aanleggen van de parken met waterpartijen, fraaie zichtlijnen en lanen."

Tot zover het bestemmingsplan Oosterbeek-Zuid 2016.

Vermeldenswaardig is voorts het in opdracht van de gemeente gemaakte reconstructieplan voor Bato's wijk uit 2006 (Mulderij & Van der Meijden, 2006), dat vooral is geïnspireerd op de inzichten van wijlen landschapsarchitect ir. R. Pfeifer. In dit plan staan onder meer kaarten met de beplantingsstructuur en zichtlijnen van het park in 1946 (Figuur 2), de gewenste structuur en zichtlijnen (Figuur 3), en de maatregelen die nodig zijn om dat te bewerkstelligen (Figuur 4). Er moet het nodige gesnoeid worden volgens laatste kaart, want ir. R. Pfeifer meldt in en een bijlage bij het reconstructieplan onder het onderdeel 'Uitzichten en zichtlijnen':

"Het uitzicht op de zuidelijk van het park gelegen bouwlanden, waarmee het park een twee- eenheid vormt" dat dit "Door opslag en bijgeplante heesters/bomen is dit dichtgegroeid".

Commentaar op het BP2017

Hiervoor zijn de historische en landschappelijke waarden van de Geelkerkenkamp samengevat. Die waarden verwijzen naar een agrarische karakter, naar zichtlijnen en openheid, en naar de kleinschalige lintbebouwing van de weg zelf, die bestaat uit voormalige landarbeidershuizen van één verdieping hoog (Figuur 5). Waarden die nog onlangs, bij de vaststelling van het BP2016, door uw Raad ten volle zijn erkend. Het is tegen deze achtergrond dat reclamanten hun commentaar op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geven. Dit commentaar bestaat uit de volgende vijf punten:

9. Het plan is niet op een transparante wijze tot stand gekomen

Voor dit bezwaar verwijzen reclamanten naar Bijlage I. Samengevat komt dit bezwaar erop neer dat:

- a. De initiatiefnemer tijdens drie door hem georganiseerde informatieavonden het hoofdzakelijk over het beeldkwaliteitplan voor zijn es heeft gehad, en niet over het BP2017 zelf. Informatie over bouwmaten, bouwlocaties en zichtlijnen werden niet, dan wel op een zeer vertekende manier, gegeven. Zo werden de zichtlijnen vanuit Bato's wijk wel zeer gunstig voorgesteld (Figuur 6) en in ieder geval heel anders dan de beoogde zichtlijnen van wijlen ir. R. Pfeifer (Figuur 3). De aanwezigen kregen een

onjuist vogelvluchtperspectief van de nieuwbouw te zien (Figuur 7).

- b. Belanghebbenden niet zijn geïnformeerd over de drie bijeenkomsten van Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Ze hebben dus niet kunnen beoordelen op welke informatie de CRK uiteindelijk haar advies heeft gebaseerd. Volgens vermoeden van reclamanten op basis van het beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, 2016), is dat die informatie niet objectief is geweest.

10. 'Vertuining' van het agrarisch landschap dreigt

Hoewel het beeldkwaliteitplan van het agrarisch perceel geen wettelijke status heeft en feitelijk niet tot het BP2017 behoort, willen reclamanten hier toch enkele woorden aan wijden. Het plan is uitvoerig gepresenteerd op drie informatieavonden die de initiatiefnemer heeft georganiseerd. Het bevat overwegend aanpassingen aan het landschap waar iedereen heel blij van kan worden (Figuur 6), en reclamanten zijn dhr. Geertsma daar dan ook dankbaar voor. Er is echter een zaak die aandacht verdient, namelijk de dreigende 'vertuining' van het agrarische kampenlandschap. Dat gebeurt met name door een infiltratievijver te plannen op het zuiden van het perceel. Zo'n vijver lijkt misschien sympathiek, want hierop zou het water van de Toulon van der Koogweg kunnen worden afgekoppeld. Afgezien van het feit dat de berm langs deze weg voldoende ruimte biedt voor infiltratiebekkens, hoort een infiltratieplas echter niet op een eeuwenoude akker, zeker niet waar die volgens het vigerende bestemmingsplan wegens zijn cultuurhistorische waarde landschappelijke bescherming verdient en waar het volgens de bestemmingsplanregels verboden is gronden af te graven. Niet doen dus.

Hiermee samenhangend is het plan om aan de noordzijde van het agrarisch perceel een boomgaard te planten, als uitloper van een boomgaard die dan voor de Fangmanflat zou moeten komen. Hoewel dhr. Geertsma na bezwaren van de buurt op de eerste informatieavond heeft verklaard dat hij van een boomgaard zou afzien, zijn de bewoners van de Fangmanflat nu toch benaderd om over dit plan te praten. Je kunt een boomgaard een positieve of een negatieve ontwikkeling vinden, maar samen met het plan voor een infiltratievijver kan toch de indruk ontstaan dat aan het historische kampenlandschap wordt geknaagd.

11. Agrarische grond met landschapswaarden wordt opgeofferd

In het BP2016 hebben alle gronden, inclusief de gronden waar de boerderij en stallen op staan, de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap. Het terrein van boerderij en stallen, hierna te noemen het erf, is weergegeven in Figuur 8. Dit erf heeft in het BP2016 twee aanduidingen: 1372 m² met aanduiding Bouwvlak, waarbinnen twee bedrijfswoningen met een totale inhoud van maximaal 1200 m³ en een oppervlakte van 170 m² zijn toegestaan, en ruim 1200 m² met functieaanduiding Weg, waar verhardingen en stapmolens zijn toegestaan. Samen bijna 2600 m² erf, bestemming Agrarisch met waarden - Landschap, bestemd voor agrarische bedrijfsvoering. De bescherming, het behoud en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten/zichtlijnen) en morfologie gelden niet ter plaatse van het bouwvlak en dit geldt ook niet binnen de aanduiding Weg (BP 2016, art. 4.1) Maar buiten dit 2600 m² grote terrein zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik en uitdrukkelijk ook bestemd voor bescherming, het behoud, en verdere ontwikkeling (gericht op de versterking) van de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden, de openheid (o.a. doorzichten/zichtlijnen) en morfologie (o.a. hoogteverschillen). In het BP2017 ontstaat echter een erf van 5300 m² waar geen bestemming Agrarisch met waarden - Landschap meer op rust (Figuur 9 en Figuur 10). Daarmee ontstaat het beeld van een eerste stap in een proces van een verdere aantasting van het landschap d.m.v. oprukkende bebouwing met woonbestemming. De vrees daarvoor wordt nog verder aangewakkerd nu de initiatiefnemer, die in zijn onderhoud voorziet als projectontwikkelaar, vrijwel alle agrarische grond aan de Geelkerkenkamp in eigendom heeft.

12. De openheid van het landschap neemt af

Omwonenden, wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers gaan een groter blok bebouwing

(woningen en beplanting in tuinen) zien t.o.v. het blok huidige boerderij, stallen, schuren, enz. Zoals hiervoor is aangegeven: 5300 t.o.v. 2600 m². De woningbouw wordt bovendien hoger en zal zich meer naar het zuiden en westen uitstrekken. Tussen de twee huizen aan de Geelkerkenkamp is volgens BP2017 een 2 m hoog toegangshek met penanten mogelijk. Door het volume van het landhuis komt hier geen doorzicht. Deze ontwikkeling staat haaks op de toelichting bij het BP2017, waarin staat: "het perceel zal meer openheid krijgen".

Aan de westzijde van de westelijke woning is een 10 m brede bebouwingsvrije tuinstrook gepland (beeldkwaliteitsplan van Pouderoyen Compagnons, 2016), welke langs de hele westzijde van het bouwgebied loopt. Een L-vormige strook met de lange zijde (91 m) aan de westkant en de korte zijde (27,5 m) aan de zuidkant. Dit gebied is op de plankaart aangeduid met Specifieke vorm van waarde - Landschapswaarden. Volgens artikel 3.1 van de bestemmingsregels geldt hier:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschapswaarden' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de aanwezige landschapswaarden, zijnde de openheid van het landschap (en doorzichten vanaf Bato's wijk) en zorgdragen voor een overgang van het agrarische gebied naar de bebouwing. Bebouwing met gebouwen is hier niet toegestaan"

Echter, op deze L-vormige strook is het volgens BP2017, art. 3.6.1, mogelijk struiken en bomen te laten groeien tot 6 m en een haag tot 2 m hoog (vergunningsvrij). Bovendien mogen er 3 bomen hoger dan 6 m staan. Visuele afscherming (van delen) van het terrein voor wandelaars op de Geelkerkenkamp en het wandelpad achter de Ploegseweg is dus toegestaan en zal, gezien de alom zichtbare behoefte aan privacy, waarschijnlijk gaan plaatsvinden.

Buiten het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' mogen bovendien bijgebouwen worden neergezet bij het ensemble van de drie woningen. Daardoor ontstaat nog meer bouwmassa. De bouwhoogtes voor deze aan- en bijgebouwen zijn aan duidelijke maatvoering gebonden, maar voor wandelaars en omwonenden is er altijd sprake van een zichtbaar gebouw. Je kunt er niet overheen kijken. Hetzelfde geldt voor de bomen en struiken die in de bestemming Tuin mogen komen.

13. Maatvoering niet passend in het kleinschalige cultuurhistorische landschap

Het BP2017 maakt twee kloeke woningen aan de Geelkerkenkamp mogelijk, pal aan de weg, en een zeer fors landhuis, alsmede bijgebouwen en zichtbelemmerende beplanting. Hoewel de toelichting bij het BP2017 anders suggereert, o.a. door de wat losse omgang met maten, past dit niet in het landelijke beeld van het kampenlandschap en de landarbeidershuizen aan de Geelkerkenkamp. In de cultuurhistorische landbouwenclave, waar kleinschaligheid enerzijds en openheid anderzijds maatgevend zijn, worden drie woningen neergezet die qua vormgeving en uitvoering beter passen in een villawijk en die, in tegenstelling tot de huidige boerderij en stallen, geen enkele functionele cultuurhistorische relatie hebben met het landschap. Bij elkaar gaat het om een toegestaan bouwoppervlak van 750 m², met woningen in hoogte variërend van 8,5 tot 10 m en met een totaal bouwvolume van minimaal 5800 m³ (berekening op basis van een zadeldak zonder dakkapellen) (Bijlage III). Qua inhoud overtreft deze bouw alle andere woningen aan de Geelkerkenkamp bij elkaar opgeteld, en ook qua hoogte worden deze gebouwen toppers.

De beoogde nieuwbouw past niet in de karakteristieke structuur van lintbebouwing langs de Geelkerkenkamp. Door het landhuis ontstaat een ontwikkeling haaks op dit lint, die diep insteekt op het erf. Het toestaan van deze 'haakse' ontwikkeling schept een gevaarlijk precedent voor de rest van de lintbebouwing. Bebouwing met de schaal en allure van een landgoed passen hier niet (dat is een typologie van buitens, zoals langs de Pietersbergseweg).

Adviezen

Reclamanten vinden dat het BP2017 in zijn huidige vorm niet kan worden aangenomen. Natuurlijk hebben reclamanten waardering voor de landschapsverbeteringen die de initiatiefnemer wil doorvoeren (op de infiltratievijver na dan), maar tegen zijn bouwplannen maken reclamanten bezwaar. Het voorliggende BP2017 betekent een ingrijpende wijziging die het huidige landschapsbeeld blijvend zal aantasten. Een boerderij uit de wederopbouwperiode met opstallen maakt plaats voor drie volumineuze woningen met de uitstraling van villa's, waarbij het landhuis ver naar achteren buiten de cultuurhistorische bebouwinglint van de Geelkerkenkamp wordt geplaatst. Deze wijzigingen scheppen nieuwe implicaties voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein aan de Geelkerkenkamp. Periodieke herziening van het bestemmingsplan in combinatie met een mogelijke gewijzigde politiek-bestuurlijke constellatie zal meer dan ooit voortdurende monitoring noodzakelijk maken om aantasting van dit wel zeer aantrekkelijk stukje Oosterbeek te voorkomen.

Volgens mededeling van de projectontwikkelaar is de bouw van de twee woningen aan de Geelkerkenkamp noodzakelijk voor de financiering van zijn project. Net zoals bij de vorige eigenaar (Bijlage 1) kan deze financieringsconstructie voor de overheid geen reden zijn om het omvangrijke bouwproject toe te staan.

Een oplossing moet worden gezocht in een meer kleinschalige uitvoering van de woningen binnen het bestaande erf, zoals Vijf dorpen de initiatiefnemer van meet af aan heeft voorgesteld. Als hij ook de kapschuur sloopt heeft hij een erf van 2600 m² waarbinnen veel mogelijkheden liggen. Bouwvolume kan ook worden gezocht in de vorm van souterrains. Vormgeving en nieuwbouwlocaties dienen zeker niet ten koste te gaan van de openheid van het landschap. De nieuwbouw dient visueel aan te sluiten bij de lintbebouwing van landarbeidershuizen aan de Geelkerkenkamp. Wanneer de initiatiefnemer met zo'n oplossing komt, zal hij voldoende draagvlak krijgen om zijn project tot uitvoering te brengen.

Omdat de initiatiefnemer en de gemeente hebben nagelaten een duidelijk visueel beeld te scheppen van de landschappelijk gevolgen van de bouwplannen, hebben wij op basis van de peilen en maten uit het BP2017 door een gespecialiseerd bureau (Seize the Day - Living 3D Design & Creation) een 3D-presentatie laten maken. De presentatie hebben reclamanten gegeven voor aanwonenden en enkele prominenten tijdens een bijeenkomst op 28 januari j.1. in het filmhuis van Oosterbeek. Dhr. Geertsma hebben reclamanten hiervoor niet uitgenodigd omdat reclamanten wilden dat de buurt vrijuit kon spreken. Een uitnodiging voor een aparte presentatie voor hem en zijn ontwerpteam, heeft hij afgeslagen. Graag willen reclamanten de presentatie een keer tonen voor de fracties of tijdens een commissie- of raadsvergadering. Figuur 11 toont alvast een vogelvluchtperspectief dat zich laat vergelijken met de presentatie van de initiatiefnemer (Figuur 7). Duidelijk is dat in laatstgenoemde visualisatie de bouwvolumes en -hoogten te klein zijn voorgesteld en ook dat de erfgrans niet klopt.

reactie op de ingediende zienswijze:

Voordat ingegaan wordt op de verschillende onderdelen van de ingediende zienswijze is eerst een algemene beschouwing gegeven over het plan en de planontwikkeling. Daarna is reactie gegeven op de specifieke onderdelen uit de zienswijzen (gecodeerd met een verwijzing naar de tekst uit de zienswijze) waarbij enkele van de teksten uit de zienswijze zijn uitgeschreven in '**vet**' en '*cursief*'.

Algemeen

I Voorzienbaarheid

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Oosterbeek, zijnde bestaand stedelijk gebied. In het kader van de voorzienbaarheid is het zeer aannemelijk, normaal en redelijk dat op enig moment een agrarische bedrijfslocatie in de bebouwde kom als deze wordt getransformeerd naar een in het dorpsgebied passende functie, zijnde in dit

geval naar een woonfunctie voor drie woningen. Nu daarvoor een concreet planverzoek is ingediend door de eigenaar, hebben wij dit verzoek zorgvuldig overwogen en besloten om hiervoor een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

II Zorgvuldige belangenafweging

Wij hebben in deze procedure alle ruimtelijk en planologisch relevante belangen zorgvuldig en voldoende diepgaand getoetst en overwogen. Daarbij moet benadrukt worden dat de gemeente zich primair richt op het ingediende verzoek: dat is aanvaardbaar bevonden en doet recht aan een goede ruimtelijke ordening. De in de zienswijzen meermalen aangegeven wensen en mogelijkheden tot het behalen van meer kwaliteit – wat daarvan ook zijn moge – of een alternatieve inrichting kunnen en mogen geen aanleiding zijn voor de gemeente om een initiatiefnemer hiertoe te dwingen, nu de gemeente een evenwichtige belangenafweging heeft gemaakt, waarin het belang van initiatiefnemer en het algemeen belang, waaronder dat van indieners van de zienswijzen, voldoende gediend worden. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan meer dan voldoende kwaliteit bevat.

III Het plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan is dusdanig gekozen, dat daarbinnen alle ruimtelijke en functionele wijzigingen die bestemmingsplanaanpassing vragen ook zijn opgenomen. Daarom zijn de agrarische gronden westelijk en zuidelijk van het te transformeren plangebied buiten het bestemmingsplan gelaten. Hier blijven de eerder toegekende waarden en bescherming vanuit het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' ongewijzigd (van toepassing). Onderdelen van de zienswijze met betrekking tot dit agrarische gebied, zijn dan ook in het kader van onderhavige procedure niet relevant.

IV Binnenstedelijke ligging

In de zienswijzen wordt herhaaldelijk ingezet op afname van oppervlakten bebouwd gebied, afname van bebouwingsinhoud, afname van bebouwingshoogten etc. Omdat het hier evenwel een binnenstedelijk gebied betreft, heeft de gemeente deze in steek niet gekozen, maar is in afstemming met de aanvrager een evenwichtig plan uitgewerkt dat voldoende recht doet aan de door de gemeente onderkende kwaliteiten van het gebied. Wat er feitelijk gebeurt is dat een agrarische bedrijfslocatie met inbegrip van 2 woonbestemmingen wordt herbestemd tot 3 burgerwoningen. Dit is planologisch een meer dan aanvaardbare ontwikkeling binnen de bebouwde kom die ook is uitgewerkt in een hoogwaardig ruimtelijk plan. Voor zover uit het oogpunt van behoud en bescherming van ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden regels in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden, is dat ook gedaan.

V Feitelijke versus planologische situatie

In de zienswijzen wordt zowel tegen de feitelijke ruimtelijke en functionele situatie (bestaand en toekomstig) geageerd, als tegen de planologische situatie. In het kader van het bestemmingsplan zijn met name de planologische situatie en rechten van belang en het vergelijk tussen het geldend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' en het (ontwerp)bestemmingsplan 'Geelkerkenkamp 18a-20, 2017'. Het is daarbij niet billijk uit te gaan van aannames over het al dan niet effectueren van de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden (zoals de agrarische bedrijfsbestemming) door de eigenaar. Voor zover een planologische vergelijking al relevant is (zie onder IV), dient te worden uitgegaan van de reële maximale invulling van de vigerende en ook de toekomstige planologische ruimte.

VI Achtergrond / kaders

Zoals aangegeven blijven in het omliggende agrarische gebied de landschappelijke waarden behouden. De initiatiefnemer van de nieuwe ontwikkeling op het agrarische bedrijfsperceel heeft juist hiervoor door een landschapsarchitect een ruimtelijke analyse

van dit agrarische gebied op laten stellen. Op basis daarvan is een landschapsplan gemaakt, welke in overleg met omwonenden en belangengroepen verder is uitgewerkt. Dit ter behoud en verbetering van de landschapskwaliteit van dit agrarische gebied.

De gemeente acht de herontwikkeling van het terrein van het agrarisch bedrijf aanvaardbaar. De kans dat hier binnen de bebouwde kom van Oosterbeek nog een levensvatbaar agrarisch bedrijf gevestigd zal worden is en wordt steeds kleiner. Bovenal is dit anno nu niet passend in een woonomgeving. Verrommeling en verval van het terrein en gebouwen liggen dan op de loer. Echter er ligt nog wel een agrarische bedrijfsbestemming op het bedrijfsperceel met daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Herontwikkeling van het agrarische bedrijfsperceel is daarmee een serieuze optie en een zeer reële ontwikkeling. Vanwege onder andere de belangrijke landschappelijke kwaliteit (openheid) van het omliggende agrarisch gebied moet hierbij voorkomen worden dat de echt belangrijke onderdelen van dit gebied aangetast worden.

Met dit in het achterhoofd is een nieuwe ontwikkeling ontworpen. Daarbij dient de ontwikkeling kleinschalig te zijn. De bouw van vele woningen is daarbij niet gewenst, net als het diep naar het zuiden en het westen bebouwen van het terrein. Doel is om de agrarische bedrijfsfunctie te laten vervallen (met de bijbehorende mogelijke gebruikshinder). Woningbouw is op dit gedeelte binnen de bebouwde kom en aansluitend bij de woningen met diepe tuinen aan de Geelkerkenkamp een logische ontwikkeling. Doel van initiatiefnemer is om de verouderde agrarische bedrijfsgebouwen te slopen evenals de verouderde bedrijfswoningen (boerderij). De initiatiefnemer wil er zelf graag wonen. Omdat de initiatiefnemer ook de agrarische gronden in zijn bezit heeft en die moet onderhouden is de er wens om de modernere veldschuur/kapschuur te behouden voor stalling van enkele agrarische machines, zoals een tractor, maar ook als stalling/garage voor zijn eigen auto.

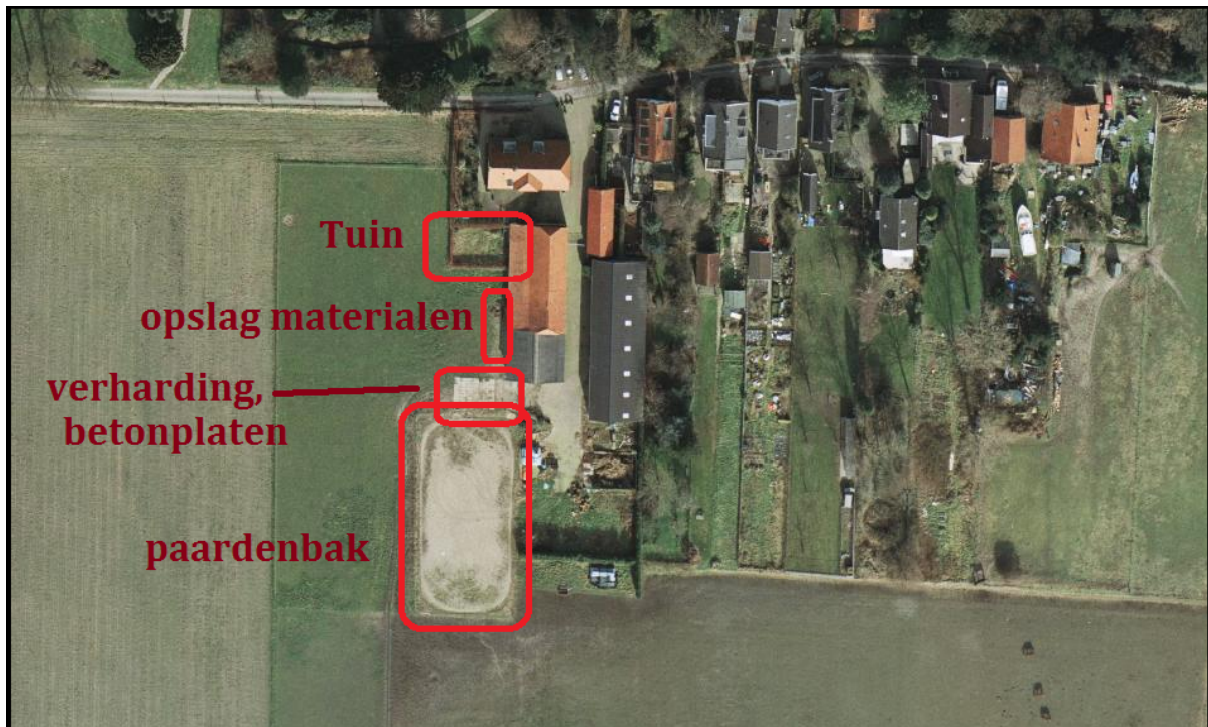
In het verleden zijn er wel eens globale studies gemaakt van mogelijke ruimtelijke invullingen ter plaatse wanneer het toenmalige agrarische bedrijf zou stoppen. Echter die plannen gingen uit van meer woningen op het terrein. Ook de vorige eigenaar had plannen voor bijvoorbeeld vijf woningen. Al deze plannen achtte de gemeente niet gewenst en te vol bebouwd.

Omdat hier reeds twee agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan, met tuin, en diverse agrarische bedrijfsgebouwen is het logisch en aanvaardbaar om hier maximaal 3 woningen toe te staan. Twee woningen die de twee bedrijfswoningen vervangen en één woning die (als het ware) de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen vervangt. Meer woningen achten wij niet gewenst. Bij de zoektocht voor de nieuwe inrichting van het agrarische bedrijfsterrein is gezocht naar een meest aanvaardbare invulling, binnen onder andere de volgende kaders/uitgangspunten:

- ÿ behoud van de meest belangrijke onderdelen van de landschappelijke kwaliteit (openheid) van het agrarische terrein (voorkomen van aantasting van die delen);
- ÿ maximaal 3 woningen op het terrein;
- ÿ compact bouwen van de woningen (uiteraard met voldoende afstand tussen de woningen). Dus niet te ver naar zuiden en westen bebouwen;
- ÿ voldoende afstand tussen de nieuwe woning aan de straatzijde van de Geelkerkenkamp en de bestaande woning en tuin aan de Geelkerkenkamp 18 (minimaal 5 meter);
- ÿ sloop van verouderde bedrijfsgebouwen en verhardingen;
- ÿ indien mogelijk weghalen van doorgesloten coniferenhaag in het zuiden van het terrein (herstel van de openheid ter plaatse daarmee);
- ÿ indien mogelijk weghalen van de laurierhaag op het agrarische terrein;
- ÿ indien mogelijk kwaliteitsverbetering van het omliggende agrarische gebied;
- ÿ nieuwbouw in een hofje, met twee kleinere woningen aan de Geelkerkenkamp en een grotere woning daarachter (en deels tussen);
- ÿ zuidelijke woning voldoende noordelijk van de zuidelijke perceelsgrens (coniferenhaag) bouwen, dus niet veel zuidelijker bouwen dan de bestaande agrarische kapschuur en aanzienlijk minder ver zuidelijk bouwen dan de zone waar nu kuilvoerplaten, stapmolens enz. zijn toegestaan;
- ÿ de twee woningen aan de Geelkerkenkamp hebben een relatief lage hoogte

(voldoende vergelijkbaar met de woningen aan de Geelkerkenkamp en bestaande boerderijwoning Geelkerkenkamp18a-20 (deze heeft een nokhoogte van circa 8 meter). Dus lage goothoogte met kap;

- ÿ de grotere woning moet voldoende dicht bij de Geelkerkenkamp liggen en mag niet ver naar het zuiden liggen (minder zuidelijk dan de huidige grens van de agrarische erfinrichting (verhardingen/coniferenrij/zuidelijke grens van tuinen Geelkerkenkamp). Ook qua hoogte moet deze woning niet hoger zijn dan wat gangbaar is in de gemeente en passend op deze locatie en moet het een landelijke (enigzins boerderij-achtige) uitstraling hebben (o.a. lage goothoogte met kap). Daarnaast moet deze woning zodanig vormgegeven worden dat deze van de noord-, west- en zuidzijde kwaliteit uitstraalt omdat de woning van die zijden zichtbaar is. Dit betekent ook dat bijgebouwen aan die zijden beperkt gewenst zijn.
- ÿ de nieuwe bouw mogelijkheden mogen in oppervlakte niet meer bedragen dan reeds in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' ter plaatse mogelijk is. Het liefste zelfs iets minder. Een iets ruimere spreiding van een in totaal iets kleiner bebouwd oppervlak is wel aanvaardbaar.
- ÿ mede vanwege het hofje is het logisch dat er iets meer ruimte gecreëerd wordt in het plan. Daarmee wordt het plan luchtiger. Dat wil zeggen dat de bebouwing niet zo strak tegen de grens met het perceel Geelkerkenkamp 18 wordt gelegd als de bebouwing in de bestaande situatie. Het is onvermijdelijk dat de bebouwing en tuin iets meer naar het westen verschuift dan het huidige bestemmingsvlak en de bebouwing. Dit geldt ook in het algemeen voor welke nieuwe inrichting/bebouwing/gebruik/functie ter plaatse ook gekozen zou worden. Echter die verschuiving dient ook niet te ver te gaan. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het behoud van de (bestaande/te realiseren) zichtlijn vanuit Bato's wijk, zoals deze is opgenomen in de Basisvisie Landgoederen. Aan de westzijde van de huidige agrarische bebouwing is de grond al jaren niet voor akkerbouw (agrarisch) gebruikt. Hier liggen nog verhardingen (betonnen platen) en een deel van de tuin van de bedrijfswoning. Verder lag hier (aan de zuidwest zijde van de bebouwing) tot enkele jaren geleden een paardenbak (zie onderstaande luchtfoto's). Deze drie onderdelen hebben (deels een omissie) geen planologische vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' (deels vallen deze onder het overgangsrecht). Dit gedeelte direct ten westen van de bestaande bedrijfsbebouwing heeft daarmee ook geen hoge landschappelijke waarden, dat koste wat kost niet van functie en ruimtelijke invulling kan en mag veranderen. Het feit dat dit gedeelte deels agrarisch gebruikt is voor de agrarische bedrijfsvoering en het gedeelte niet te beschermen/handhaven landschappelijke waarden heeft is ook zo beschreven in de reactie op zienswijze 10 (in hoofdstuk 6.2.11 van de toelichting) in het vastgestelde bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016;



Luchtfoto 2003



Luchtfoto 2012

Aan deze voorwaarden voldoet het plan.

Inhoudelijke reactie op zienswijze:

Reactie op de volgende onderdelen in de zienswijze:

Ad. 1- 'Samenvatting' punt 1. & Ad. '1. Commentaar op het BP 2017, punt 1a' & 'Adviezen'

'Het BP2017 is niet op transparante wijze tot stand gekomen' & 'laatste alinea 'Adviezen; 3D-presentatie in infoavond 28 januari 2017'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI". Het totstandkomingsproces van het ontwerpbestemmingsplan is, wat daar ook over zij, niet relevant voor het beoordelen van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de inhoud

van het ontwerpbestemmingsplan. Dat ligt ter beoordeling ter inzage en daarop kunnen zienswijzen ingediend worden.

Overigens kunnen wij ons niet vinden in het hierboven in de zienswijze gestelde dat: *'het BP2017 niet op transparante wijze tot stand is gekomen.'* Het proces om te komen tot dit bestemmingsplan is juist een proces geweest van openheid en transparantie. Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium contact opgenomen met Vijf Dorpen in 't Groen, zelfs eerder dan dat hij zich bij de gemeente heeft gemeld met zijn globale plannen. Later heeft initiatiefnemer zich ook gemeld bij omwonenden. Het eerste mondelinge kennismakingscontact tussen initiatiefnemer en Vijf Dorpen in 't Groen dateert van de zitting bij de Raad van State over de haag op 1 oktober 2015. Daaropvolgend heeft initiatiefnemer op 20 november 2015, 4 december 2015 en 11 december 2015 gesprekken gevoerd met Vijf Dorpen en zijn toenmalige globale plannen gepresenteerd (toen ook nog bestaande uit plannen voor een wijngaard op het agrarische terrein). Op 16 januari 2016 heeft Vijf Dorpen een reactie gegeven op de schetsplannen. Rond diezelfde tijd heeft initiatiefnemer zich voor eerste gesprekken over zijn schetsplannen gemeld bij de gemeente. Nadat de plannen voor sloop en nieuwbouw van woningen en ook het plan voor de inrichting van het agrarische gebied duidelijker werden, is initiatiefnemer rond 13 september 2016 persoonlijk langsgegaan bij de omwonenden van de Geelkerkenkamp, bij de bewoners van de even huisnummers van de Ploegseweg en bij de laatste vier huizen aan de Zuiderbeekweg (grenzend aan het agrarische gebied) en hij heeft hen verteld over zijn plannen en ze uitgenodigd voor zijn informatieavond op 20 september 2016.

Op 27 september 2016 heeft initiatiefnemer een eerste informatieavond voor omwonenden en Vijf Dorpen gehouden in de kapschuur op Geelkerkenkamp 18a-20. Op de bijeenkomst waren circa 70 mensen aanwezig. Daar is ook gevraagd wat omwonenden wel of niet willen met het omliggende agrarische gebied. Op deze informatieavond zijn naast de plannen voor de inrichting en gebruik van het agrarische gebied, ook globaal de nieuwbouwplannen getoond besproken. Naar aanleiding van de ontvangen reacties heeft initiatiefnemer zijn plannen verder uitgewerkt en keuzes gemaakt voor de inrichting van het omliggende agrarische gebied.

Begin oktober 2016 is initiatiefnemer wederom bij de omwonenden langs geweest en heeft ze uitgenodigd voor de tweede bijeenkomst. Op 12 oktober 2016 heeft initiatiefnemer een tweede bijeenkomst gehouden in de kapschuur voor omwonenden en Vijf Dorpen. Op de bijeenkomst waren circa 70 mensen aanwezig. Op deze bijeenkomst is uitgebreider ingegaan op het bouwplan voor de locatie en is aangegeven wat met de opmerkingen is gedaan voor de inrichting van het agrarische gebied. Na afloop van deze bijeenkomst werd er zelfs geapplaudisseerd door vele aanwezigen voor de informatieavond en de plannen.

In de periode oktober - december 2016 heeft initiatiefnemer de opstellers van de zienswijze, Vijf Dorpen en de heer Schoenmaeckers, meerdere keren uitgenodigd voor een overleg (zoals ook in de zienswijze is aangegeven). Een overleg is er uiteindelijk niet gekomen.

Op 10 oktober 2016 zijn informeel de schetsplannen van het landschapsplan, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en bouwplan besproken bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit was een besloten bijeenkomst (de Woon Advies Commissie (WAC) was wel aanwezig, ook bij de twee vervolgbijeenkomsten). Op basis van de opmerkingen van de CRK zijn de plannen vervolgens verder uitgewerkt/aangepast. Op 24 oktober 2016 vond een tweede besloten overleg plaats bij de CRK. Hierbij waren de plannen verder uitgewerkt. Op 21 november 2016 zijn de plannen voor een laatste keer in een besloten bijeenkomst besproken met de CRK. Daarna zijn de plannen definitief gemaakt om ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn vervolgens op 13 december 2016 door het college in ontwerp vastgesteld om ter inzage te leggen. Beide ontwerpplannen hebben vervolgens vanaf 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017 ter inzage gelegen. Ook het advies van de CRK heeft hierbij ter kennisname ter inzage gelegen. Dit is het officiële (en wettelijke) moment waarop plannen aan derden worden getoond en waarop derden kunnen reageren. Daarmee hebben wij de planprocedure op een juiste en conform de wettelijke bepaalde werkwijze doorlopen. Dit voldoet aan de

hieraan te stellen zorgvuldigheidseisen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft initiatiefnemer op 17 januari 2017, aanvullend op de wettelijke openbaarmaking, een informatieavond gehouden. Een derde bijeenkomst georganiseerd. Op de bijeenkomst waren circa 50 mensen aanwezig. Hiervoor heeft hij deze keer naast de omwonenden van de Geelkerkenkamp, de Ploegseweg en de Zuiderbeekweg ook de omwonenden van de Toulon van de Koogweg, Benedendorpsweg en de Fangmanweg o.a. de flat) uitgenodigd. Ook waren raadsleden hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze presentatie is uitgebreid ingegaan op het bestemmingsplan en zijn nadere schetstekeningen getoond van het voorlopige bouwplan. Ook zijn 3D-beelden getoond en doorsnedes en aanzichten. Enkele daarvan staan ook in het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Opvallend was dat veel omwonenden die bij de eerste twee bijeenkomsten aanwezig waren het deze keer blijkbaar niet nodig vonden om aanwezig te zijn. Bij de bijeenkomst waren met name de niet eerder uitgenodigde omwonenden aanwezig.

Tijdens deze door initiatiefnemer georganiseerde bijeenkomst is door Vijf Dorpen een oproep gedaan aan aanwezigen om naar een op 28 januari 2017 door onder andere Vijf Dorpen georganiseerde bijeenkomst te komen alwaar een door hen opgesteld 3D-plan van de nieuwbouw zou worden gepresenteerd. Ook werd aangegeven dat initiatiefnemer van Geelkerkenkamp 18a-20 daarbij niet aanwezig mocht zijn. Naar later bleek is tijdens die bijeenkomst van 28 januari 2017 onder andere de nu voorliggende zienswijze gepresenteerd en is gevraagd aan de aanwezigen of men het hiermee eens was en om dan de zienswijze te ondertekenen.

Wij zijn resumerend van oordeel dat:

- ÿ het totstandkomingsproces van het ontwerpbestemmingsplan niet relevant is voor het beoordelen van het ontwerpbestemmingsplan;
- ÿ het totstandkomingsproces bovendien, anders dan reclamanten stellen, wel degelijk een proces van openheid en transparantie is geweest.

In hetgeen is aangevoerd met betrekking tot openheid en transparantie van de planbeoordeling zien wij geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 2- 'Samenvatting' punt 1. & Ad. '1. Commentaar op het BP2017, punt 1b'. (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)

'Belanghebbenden zijn niet geïnformeerd over de drie bijeenkomsten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Ze hebben dus niet kunnen beoordelen op welke informatie de CRK uiteindelijk haar advies heeft gebaseerd. Reclamanten vermoeden op basis van het beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, 2016) dat die informatie niet objectief is geweest.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI". Op 5 december 2016 hebben Vijf Dorpen in 't Groen en de heer Schoenmaeckers brieven aan de gemeente gestuurd waarin een vergelijkbare opmerking over de drie bijeenkomsten van de CRK werd gemaakt. Op 23 december 2016 hebben wij beiden een brief gestuurd met daarin een duidelijke uitleg. Hier wordt dan ook naar verwezen. Samengevat komt het op het volgende neer.

Wettelijk zijn alleen de besprekingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) over ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwplannen openbaar. In deze gevallen kunnen geïnteresseerden als toehoorder de vergadering van de CRK bijwonen. Voor overige ruimtelijke plannen, zoals vooroverleggen, (concept) stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen e.d. gaat dit niet per definitie op en kan de initiatiefnemer of de gemeente er voor kiezen de behandeling besloten te houden. Voor de plannen van de Geelkerkenkamp 18a-20 is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in

een vroeg stadium betrokken om vanuit de disciplines stedenbouw en landschap mee te denken (ook in de rol als adviseur van de gemeente) en richting te geven aan de schetsplannen. In deze fase zijn plannen nog aan vele wijzigingen onderhevig en daarom is het gewenst om de (informele) gesprekken intern en besloten te houden. De gemeente gebruikt de CRK ook als eigen interne stedenbouwkundig- en landschapsadviseur. Dit houdt in dat, net als bij elke nieuwe ontwikkeling, diverse interne stedenbouwkundige en landschappelijke afwegingen / schetsplannen niet openbaar zijn. De CRK heeft in deze bijeenkomsten geadviseerd over de locatie van de bebouwing, de hoeveelheid bebouwing, de ligging / positionering van de bebouwing en ook over hoogtes en dergelijke. Ook hebben zij geadviseerd over de bouwvlakken en locaties van bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan en over de vormgeving van de bebouwing (o.a. dakvormen) in het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Na gereedkoming van het concept-ontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitplan zijn deze voorgelegd aan de CRK voor een schriftelijk advies. Dit advies maakte deel uit van de stukken ten behoeve van gemeentelijke besluitvorming en is ook bij de gepubliceerde stukken van het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitplan gevoegd. Dit houdt in dat vanaf dan het advies van de CRK openbaar is.

De kern van de zorg van reclamanten over het niet kunnen bijwonen van de bijeenkomsten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zit in hun stelling dat reclamanten daarmee belangrijke informatie gemist zouden hebben met het oog op een zorgvuldige reactie op de bouwplannen.

Zoals aangegeven was er geen 'recht' op bijwonen van die besloten bijeenkomsten bij de CRK en is er geen sprake van het 'missen van belangrijke informatie'. Dit is niet strijdig met de belangen van reclamanten.

Daarbij willen wij benadrukken dat wij bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen veel waarde hechten aan een zorgvuldig voorbereidingsproces, waarbij tijdige communicatie en inspanningen om draagvlak te creëren onder belanghebbenden van essentieel belang zijn. In het geval van de ontwikkeling aan de Geelkerkenkamp gaat het om een particulier initiatief, waarbij wij vanaf de start van het planproces deze verantwoordelijkheid hebben neergelegd bij de initiatiefnemer. Nog voordat de plannen aan ons kenbaar zijn gemaakt is er door initiatiefnemer rechtstreeks contact geweest met belangengroepen, zoals Vijf Dorpen in 't Groen, en later ook omwonenden. Verder zijn er twee informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin het plan voor de functieverandering naar wonen en de voorgenomen verbetermaatregelen in het omliggende agrarische landschap uitgebreid zijn toegelicht en voor reacties zijn voorgelegd. Ons inziens is er (meer dan) voldoende communicatie en ruimte voor reacties geboden over de aard en omvang van de plannen, passend bij de voorbereidingsfase van een ruimtelijk plan richting een ontwerpbestemmingsplan, overigens zonder dat initiatiefnemer daartoe wettelijk verplicht is. Dit alles naast de door de gemeente doorlopen wettelijke bepaalde bestemmingsplanprocedure, waarbij zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan konden worden ingediend.

Reclamanten geven aan *'te vermoeden dat de informatie van het Beeldkwaliteitplan (Pouderoyen Compagnons, 2016) niet objectief is geweest'*. Reclamanten onderbouwen dit niet. Wij zien, ook gezien al het vorenstaande, niet in waarom dit niet objectief zou zijn.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 3- 'Samenvatting' punt 1. & Ad. '1. Commentaar op het BP2017, punt 1a' & Ad. 'Landschappelijke context van de Geelkerkenkamp'.

'Heldere en waarheidsgetrouwe informatie over zichtlijnen, bouwvolumes en bouwlocaties zijn niet door de initiatiefnemer verschaft, ondanks verzoeken daartoe.'* & *'Zo werden zichtlijnen vanuit Bato's wijk wel zeer gunstig

voorgesteld en in ieder geval heel anders dan de beoogde zichtlijnen van wijlen ir. R. Pfeiffer.' & 'Vermeldenswaardig is voorts het in opdracht van de gemeente gemaakte reconstructieplan voor Bato's wijk uit 2006' (Mulderij & Van der Meijden, 2006)'.

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI" en hetgeen hiervoor bij Ad. 1- en Ad. 2- is vermeld. In hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is een helder plaatje/tekening weergegeven van de geplande inrichting van het agrarisch gebied, de zichtlijnen vanuit Bato's wijk en de locatie van de nieuwbouw en de nieuwe tuin op het perceel (ook in relatie tot de bestaande woningen en tuinen in de ruime omgeving). De stellingname dat geen heldere en waarheidsgetrouwe informatie over zichtlijnen is gegeven, is daarmee, voor zover al relevant in het kader van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, feitelijk onjuist. De zichtlijn uit de Basisvisie Landgoederen is gerespecteerd in het bestemmingsplan. Daarbij is feitelijk te constateren dat de relevante zichten juist zijn weergegeven en gespaard blijven. Indieners van de zienswijzen motiveren niet wat hier niet goed aan zou zijn. Reclamanten verwijzen naar (tekeningen uit) het rapport van 'Mulderij & Van der Meijden, 2006' voor het reconstructieplan voor Bato's wijk. Dit rapport was in principe 'slechts' een afstudeerscriptie van beide personen. Wel is het rapport gebruikt als basis om Bato's wijk enkele jaren geleden (circa 6 jaar) opnieuw in te richten. Daarbij zijn enkele onderdelen overgenomen uit dit plan, maar niet alles, zeker niet qua zichtlijnen en weg te halen groen. Het park Bato's wijk is nu zoals het is. Verdere aanpassingen voor Bato's wijk zijn niet voorzien. Dus ook niet qua (toevoeging/herstel van) zichtlijnen. De belangrijkste zichtlijn, vanuit de 'heuvel' ten noorden van de vijver in Bato's wijk is vastgelegd in de Basisvisie Landgoederen. Deze zichtlijn wordt gerespecteerd in het bestemmingsplan.

De toegestane bouwvolumes zijn in het bestemmingsplan exact vastgelegd. De bouwvlakken en zones bijgebouwen zijn exact bepaald op de verbeelding. Voor de meest zuidelijke woning is zelfs binnen het bouwvlak een bebouwingspercentage opgenomen en een hoogtescheidingslijn met gedifferentieerde goot- en nokhoogten. Ook is voor die woning een specifieke hoogtebepaling opgenomen in het bestemmingsplan om daarmee het maaiveldverloop te borgen en vast te leggen in de bouwbepalingen. Dit alles is een meer exacte en gedetailleerde wijze van regelen dan te doen gebruikelijk is voor binnenstedelijke woonbestemmingen. Dit is gedaan om de maximale bouwmogelijkheden exact af te stemmen op de stedenbouwkundige en landschappelijk zorgvuldig vormgegeven plannen. Bouwlocaties en bouwmogelijkheden zijn daarmee exact en ondubbelzinnig vastgelegd.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 4- 'Samenvatting' punt 2

'Omzetten van de agrarische bestemming naar wonen en tuin biedt veel meer kansen tot behalen van kwaliteitswinst'.

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI" en hetgeen hiervoor bij Ad. 1-, Ad. 2- en Ad. 3- is vermeld. Initiatiefnemer realiseert, buiten hetgeen hij in het kader van het bestemmingsplan aan rechten en plichten heeft, aanzienlijk meer omgevingskwaliteit dan van hem, alle belangen evenwichtig wegende, geëist mag worden.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

**Ad. 5- 'Samenvatting' punt 4
'Planologische compensatie voor beëindiging van een probleemsituatie is niet aan de orde'.**

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen I, II, III, IV en VI" en hetgeen hiervoor is vermeld. Er wordt met het bestemmingsplan niet ingezet op probleemoplossing maar op invulling van een verzoek van initiatiefnemer, waarin wij alle belangen overwegende aanleiding zien om planologisch medewerking te verlenen. De planologische beëindiging van een agrarische bedrijfsbestemming beschouwen wij overigens als wenselijk.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 6- 'Samenvatting' punt 5

'Het beleid is koesteren van de openheid van de es, die feitelijk één geheel vormt met Bato's wijk. Vista's en zichtlijnen vanuit alle richtingen moeten niet worden aangetast door de locatie en de omvang van de nieuwe bebouwing. De CRK beperkt zich onterecht alleen tot het zicht vanuit het park Bato's wijk.'

Reclamanten motiveren niet op welke wijze volgens hem de openheid teniet gedaan wordt. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI". Daarnaast is in paragraaf 4.8.2. van de toelichting ('projectie zichtlijn en zichtzone in park Bato's wijk op bouwplan') de verhouding tussen park Bato's wijk, de open es en de planlocatie duidelijk weergegeven. Daarbij hebben wij geoordeeld dat op het schaalniveau van deze elementen de maximale invulling van het bestemmingsplan de openheid van de es en de ruimtelijke relatie van es en park Bato's wijk niet wezenlijk zal beïnvloeden. Uitsluitend aan een randje van de - ongeveer 6 hectare grote - open es wordt ter plaatse van Geelkerkenkamp 18a-20 agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en komt nieuwbouw daarvoor in de plaats.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder Ad.3- als het gaat om het behoud van vista's en zichtlijnen vanuit het park Bato's wijk. Omgekeerd is er vanuit de es en omgeving of vanuit verder weg gelegen posities geen sprake van enige zichtlijn naar een bijzonder punt of element in Bato's wijk dan wel op de es die afgesneden zou worden door onderhavige ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Er is eenvoudigweg geen zichtlijn vanuit de omgeving over het plangebied naar Bato's wijk. Bredere zichten over de es naar het park Bato's wijk worden door onderhavige planontwikkeling niet wezenlijk gewijzigd of aangetast.

Zoals bij 'Algemeen onder VI' is aangegeven zullen bebouwing en tuin iets meer naar het westen verschuiven. In dat westelijke deel (naast de bestaande agrarische bebouwing) is al jaren sprake van agrarische bedrijfsactiviteiten (opslag, betonplanten, paardenbak, enz., zie ook de luchtfoto's bij 'Algemeen VI'). Hierdoor heeft dat gedeelte geen hoge agrarische / landschappelijke waarde. In de nieuwe situatie schuift de nieuwe bebouwing (aan de Geelkerkenkamp) circa 17 meter op richting het westen t.o.v. huidige boerderijwoning, dat wil zeggen circa 10 meter t.o.v. huidige grens van de tuin, en schuift de nieuwe tuin circa 18 meter op naar het westen ten opzichte van de huidige grens van de tuin. Dit is een beperkte verandering, gezien de grootte van het agrarische gebied (de es), die de openheid en het zicht op de es en Bato's wijk niet aantast. Wij achten dit ruimtelijk acceptabel. De afstand van het agrarische gebied vanaf de nieuwe grens van de tuin van de nieuwbouw tot aan de grens met het wandelpad achter de woningen aan de Ploegseweg bedraagt dan nog circa 130 meter (en gerekend vanaf de bebouwing circa 140 meter).

Het zicht op het hooggelegen park, voornamelijk op het silhouet van de boomgroepen in het park en enkele zichten op meer open delen in het westelijke parkgedeelte, wijzigen niet noemenswaardig. Zo er al een wijziging is, is deze zeer ondergeschikt en geen wezenlijke aantasting van de ruimtelijke, landschappelijke en historische samenhang. De CRK heeft dit aspect voldoende meegewogen in haar planbeoordeling en advisering en heeft hierin juiste en evenwichtige conclusies getrokken, resulterend in een positief advies over het ontwerp bestemmingsplan. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 7- 'Samenvatting' punt 6a

'De nieuwe bebouwing moet passen in de karakteristieke structuur van lintbebouwing langs de Geelkerkenkamp. Dus, mede ter voorkoming van gevaarlijke precedents, geen ontwikkelingen die diep insteken op de achterliggende erven en open agrarische percelen, maar juist kansen tot versterking van de openheid van het achterland benutten.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI" en Ad. 6-. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan het voorgestelde uitgangspunt - geen diepe ontwikkelingen op erven achter het lint Geelkerkenkamp - gekozen zou moeten worden. Het is een feit dat het vigerende bestemmingsplan agrarische bedrijfsbebouwing (bouwwerken en verhardingen) met een grotere diepte toestaat dan het ontwerpplan. De nieuwe grotere woning komt bijna gelijk te liggen qua diepte naar het zuiden toe als de zuidelijke bebouwing (kapschuur) die is toegestaan in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Het is een feit dat de achtertuin die gerealiseerd kan worden op basis van het ontwerpplan een gelijke diepte heeft als de tuinen van de belendende percelen aan de Geelkerkenkamp. Door dit alles wordt tot een ruimtelijk samenhangend geheel gekomen, waarbij een voldoende ruime zone in het zuidelijke plandeel vrij van gebouwen moet blijven. Dit alles maakt de ontwikkeling van de meest zuidelijke woning in het ontwerpplan aanvaardbaar en passend binnen de ruimtelijke structuur.

Daarnaast voorziet het ontwerpplan in twee woningen aan de Geelkerkenkamp die in plaats, vorm en schaal passen in het dorpslint. Tussen de woningen is een zeer bescheiden en onopvallende ontsluiting naar de derde woning mogelijk. Dit alles maakt dat het plan stedenbouwkundig en landschappelijk zich zowel aan de straatzijde als aan de achterzijde zeer goed voegt naar de omgeving. De inrichting als een agrarisch hof met twee woningen aan de straat en een derde woning daartussen en achter achten wij ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. Het toestaan van deze iets naar het zuiden liggende woning blijft, zoals gezegd qua diepte naar het zuiden nagenoeg gelijk aan de zuidelijke grens van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing. Wij zien niet in waarom er een risico zou zijn op een precedentwerking voor de omgeving. Zoals gezegd bij 'Algemeen onder VI' wordt alleen aan bebouwing meegewerkt op deze locatie omdat er een agrarische bedrijfsfunctie en -bebouwing is die wordt vervangen. Bebouwing op andere delen van het agrarische gebied (de es) en bij en achter de woningen met tuinen aan de Geelkerkenkamp is niet gewenst en ook niet aan de orde.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 8- 'Samenvatting' punt 6b

'Qua maat, aard, typologie en schaal moet aangesloten worden bij de bestaande landarbeiderswoningen'.

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6- en Ad. 7-. Ook wordt verwezen naar het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan dit uitgangspunt gekozen zou moeten worden. In bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan (Beeldkwaliteitplan Geelkerkenkamp 18a-20) is uitvoerig toegelicht hoe de twee woningen die aan de Geelkerkenkamp gerealiseerd kunnen worden, in positionering, oriëntatie, omvang, schaal, maat, vorm en gebaar aansluiten op de lintstructuur van de Geelkerkenkamp. Ook is toegelicht hoe deze ruimtelijke aspecten worden toegepast op de derde woning, zodat de 3 woningen samen een samenhangend geheel vormen en de beeldvorming naar de omgeving passend is in de dorps- en groene setting. Een goede inpassing betekent niet dat per definitie de kleinste woningen in de omgeving als norm aangehouden moeten worden. De bestemde dak- en goothoogten en de omvang en situering van de bouwvlakken zijn passend in een binnenstedelijke situatie en wijken niet wezenlijk af van bouwmaten die elders rond de es aangehouden worden. Alzijdig (rondom de agrarische

enclave; dus Ploegseweg, Benedendorpsweg, Van Toulon van der Koogweg en Geelkerkenkamp) is er immers een zeer gemêleerd beeld van bebouwing, variërend van 1 bouwlaag tot woningen met een bouwhoogte boven 12 meter.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 9- 'Samenvatting' punt 6b

'Bebouwing met de allure van een landgoed past hier niet'

Zie beantwoording onder Ad. 8-. Het is een misvatting dat hier woningen met de allure van een landgoed gebouwd kunnen worden en worden gebouwd. De meetbare bepalingen in het bestemmingsplan maken de realisatie van drie (ruime) burgerwoningen mogelijk. Samen met het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de toelichting), waarin de criteria voor bouwplantoetsing zijn vastgelegd (zie ook antwoord onder Ad.8-) leidt dit ertoe dat er woningen worden gerealiseerd die passen in een dorpse omgeving, c.q. landelijke woonomgeving. De allure van een landgoed zou pas kunnen ontstaan bij meer omvangrijke bouwvolumes en minder ingetogen architectuur, maar vooral wanneer er veel meer ruimte rond de woningen als tuin/park zou worden ingericht. Alles overwegende zijn wij, maar ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, van mening dat bij de toepassing van de planregels in combinatie met het beeldkwaliteitplan er drie woningen gerealiseerd kunnen worden die passend zijn in de omgeving. Daarbij kan worden opgemerkt dat de twee woningen aan de Geelkerkenkamp zich zullen profileren als vergelijkbare woningen als bestaand aan de Geelkerkenkamp en de wat grotere woning daarachter als een boerderijwoning. Zie ook de schetstekeningen in hoofdstuk 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan (zie ook de ambtshalve wijziging in hoofdstuk 6.4.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 10- 'Samenvatting' punt 6c

'Bebouwing mag niet leiden tot aantasting van de open es. De openheid moet eerder worden versterkt.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6-, Ad. 7-, Ad. 8- en Ad. 9-. Van aantasting van de open es is geen sprake. De openheid behoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet te worden versterkt. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan dit uitgangspunt gekozen zou moeten worden. De transformatie van een agrarische bedrijfslocatie - die geen feitelijke of planologisch beschermde landschappelijke waarden heeft - naar een woonlocatie, waarbij bovendien het bebouwbare oppervlak alsmede het planologisch mogelijk te maken bouwvolume wordt verkleind, is in zichzelf een aanvaardbare ontwikkeling, die leidt tot een ruimtelijk goede afronding van de open es, zonder dat de openheid afneemt.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 11- 'Samenvatting' punt 7

'Bouwvlakken kunnen niet worden vergroot, maar moeten eerder worden verkleind.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6-, Ad. 7-, Ad. 8-, Ad. 9- en Ad. 10-. Er is geen beleidsregel of andere aanleiding op basis waarvan dit uitgangspunt gekozen zou moeten worden. Er is geen redelijk belang gediend bij verkleining van bouwvlakken, te meer nu er met dit plan reeds een (lichte) verkleining van te bebouwen oppervlak zal plaatsvinden. Deze omvang is na uitvoerige afstemming met initiatiefnemer (maar ook door en met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) bepaald als minimaal benodigd om tot een kwalitatief goede invulling van het ensemble met 3 woningen te kunnen komen.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 12- 'Samenvatting' punt 7 en 8

'De zuidelijke woning (het "derde bouwvolume") voldoet niet aan de voorwaarden, waaronder, volgens reclamanten, bouwvolumes kunnen worden toegestaan aan de Geelkerkenkamp. Volgens reclamanten kan een derde bouwvolume alleen worden toegestaan als het past in de structuur en typologie van de bestaande lintbebouwing en als het de openheid van de es, i.c. de zichtlijnen naar en over de es op geen enkele wijze aantast, maar daarentegen eerder versterkt. De zuidelijke woning voegt zich niet naar de karakteristieke structuur en typologie van de bebouwing aan de Geelkerkenkamp en vormt een aantasting van landschappelijke en historische waarden.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, IV en VI", Ad. 6-, Ad. 7-, Ad. 8-, Ad. 9- en Ad. 10-. Onder verwijzing hiernaar, het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de bestemmingsplantoelichting en de beeldkwaliteitplannen voor het landschap en het te bebouwen erf (bijlagen 1 en 2 bij de toelichting) is de goede landschappelijke inpassing met respect voor de cultuurhistorische samenhang in het gebied uitvoerig toegelicht. Reclamanten beperken zich onterecht tot uitsluitend de aanwezige lintbebouwing aan de Geelkerkenkamp als 'maatgevende norm', terwijl in het bestemmingsplan uitvoerig is toegelicht dat met de realisatie van 3 woningen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan een ensemble van woningen ontstaat dat passend is op deze plek en de naastgelegen open es met ruimtelijke en cultuurhistorische samenhang met park Bato's wijk volledig in zijn waarde laat.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 13- 'Landschappelijke en historische context van de Geelkerkenkamp'

'Reclamanten noemen onder het onderdeel 'Landschappelijke en historische context van de Geelkerkenkamp' een veelheid aan waarden die beschermd of versterkt zouden moeten worden.'

Verwijzend naar hetgeen onder 'Algemeen, II' (zorgvuldige belangenafweging) en 'Algemeen, IV en VI' en bij Ad. 6- tot en met Ad.12- is aangegeven, is het met name zaak om bestaande waarden niet onevenredig aan te tasten met dit initiatief. Waar waarden of potenties versterkt kunnen worden, is dat goed, maar de mate waarin dat afgedwongen moet of kan worden, moet wel in verhouding staan tot de wensen en mogelijkheden van initiatiefnemer. Wij zijn van mening dat met dit plan de door indieners van de zienswijzen aangegeven belangen en waarden goed zijn meegewogen. Het betreft:

- cultuurhistorische waarden (zie paragraaf cultuurhistorie in toelichting en de bijlagen beeldkwaliteitplannen en dubbelbestemming archeologie in de regels);
- landschapswaarden (zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze tuin en aanduiding voor landschap in de regels);
- openheid (idem);
- morfologie (idem en zie aanvullende peilbepaling voor zuidelijke woning in de planregels en dubbelbestemmingen voor archeologie en geohydrologie);
- haaghoogte van 1 meter; (zie beeldkwaliteitplan bijlage 1);
- organisch gegroeide bebouwing; (zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze 'Tuin' en aanduiding voor 'landschap' in de regels en exacte situering en bouwhoogtebepalingen voor woningen in de regels en op de verbeelding);
- de agrarische ontginning van kampen (zie paragraaf cultuurhistorie in toelichting en de bijlagen beeldkwaliteitplannen en dubbelbestemming archeologie en aanduiding

landschap in de regels); (overigens bestond het agrarische gebied, de es, voor de oorlog uit diverse kleine akkertjes (moestuintjes met haagjes). Pas na de oorlog zijn de akkers vergroot.);

- archeologische en geomorfologische monumenten en gegevens (er zijn in of aansluitend aan het plangebied geen monumenten, gegevens wel; zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze 'Tuin' en aanduiding voor 'landschap' en aanvullende peilbepaling voor zuidelijke woning in de planregels en dubbelbestemmingen voor archeologie en geohydrologie);

- het bos bovenaan, de akkers op de helling en weiden bij de rivier (zie cultuurhistorische paragraaf en ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze tuin en aanduiding voor landschap in de regels);

- het goed zichtbare hoogteverschil in het landschap (zie ruimtelijke motivering initiatief in toelichting en bijlagen beeldkwaliteitplannen en bestemmingswijze tuin en aanduiding voor landschap in de regels en exacte situering en bouwhoogtebepalingen voor woningen in de regels en op de verbeelding);

- beken, fraaie zichtlijnen en lanen (deze blijven allen ongemoeid, zo is in de toelichting weergegeven en specifiek voor het aspect zichtlijnen en vista's onder de beantwoording hiervoor onder Ad. 3-);

- park in 1946 (figuur 2 bij de zienswijze): zie onder andere de beantwoording onder Ad. 3-. De door reclamanten aangereikte figuur 2 toont een planconcept waarin zichtlijnen als indicatie zijn aangegeven. Deze kan en mag niet exact en letterlijk als 'eis' worden geïnterpreteerd ook gezien de onnauwkeurigheid. De afbeelding geeft er blijk van dat er een lijn over onderhavig plangebied is getekend die deels over van waarde geschetste beplanting in park Bato's wijk is getekend en die in beide richtingen niet op een specifiek object of bijzonder zichtpunt is gericht. Zuiver beschouwd is de lijn daarmee geen zichtlijn (niet bestaand en ook niet potentieel aanwezig) maar een symbool voor bredere zichtvelden tussen hooggelegen park, laaggelegen rivierengebied en tussenliggende hellingen met akkers. Deze samenhang wordt zoals eerder betoogd, niet aangetast en gerespecteerd.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 14- 'Commentaar op het BP2017', '2. Vertuining van het agrarische landschap dreigt'

'Reclamanten verzetten zich tegen de dreigende vertuining door (onder meer) het plannen van een infiltratievijver aan de zuidzijde en een boomgaard aan de noordzijde van het agrarisch perceel.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. Deze aspecten betreffen niet het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en doen niet ter zake in deze procedure, voor zover deze al gerealiseerd zouden worden.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 15- 'Commentaar op het BP2017', '3. Agrarische grond met landschapswaarden wordt opgeofferd' & 4. 'Openheid van het landschap neemt af'

'Buiten het bouwvlak en de aanduidingen 'weg' (samen 2.600 m²) uit het vigerende plan geldt de bescherming van waarden. Het ontwerpplan staat een erf van 5.300 m² toe waar geen bestemming agrarisch met waarden meer op rust.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. Met name in 'Algemeen VI' en bij Ad. 6-, Ad. 7- en Ad. 13,- is nadrukkelijk

aangegeven dat hier niet per definitie landschapswaarden van toepassing zijn (want al grotendeels voor agrarische bedrijfsvoering gebruikt en verhard) en dat het om slechts een beperkt gebied gaat. Wij hebben daarom geoordeeld dat de ontwikkeling zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke waarden. Daarmee is de nieuwe ontwikkeling acceptabel en neemt de openheid, wat daar ook van zij, niet noemenswaardig af. In het ontwerpbestemmingsplan is, zoals hiervoor meermaals betoogd, een kleiner bebouwbaar oppervlak bestemd (circa 1.342 m², zie toelichtende berekening onder antwoord Ad. 20-) dan in het vigerende plan (1.372 m² bouwvlak & 2.600 m² verharding en bouwwerken zoals sleuvsilo's en stapmolens), een kleiner te bouwen volume en is een tuinbestemming en een aanduiding landschap opgenomen, waarmee een ruime zone aan de zijde van de es onbebouwd blijft en als tuin wordt ingericht. Voor zover de realisatie van woningen en tuinbestemmingen al aangemerkt zou worden als verlies aan waardevol gebied, betreft dit de helft van het plangebied, in harde cijfers een omvang van 2.700 m² (grotendeels niet te bebouwen, alleen te beplanten en met aanduiding voor behoud van landschapswaarden), op een totaal bestemd agrarisch gebied van 6,1 hectare, ofwel 4%. Dit, samen met het feit dat de ontwikkeling plaats heeft aan de Geelkerkenkamp met een plandiepte en planbreedte die geen wezenlijke inbreuk maakt op de vorm en afmeting van de es, maakt dat de kernwaarden van de es geheel in stand blijven. Van enige aantasting, laat staan onevenredige aantasting, is geen sprake. De zeer beperkte fysieke afname van de oppervlakte van de open es wordt kwalitatief ruimschoots gecompenseerd door het beperken van de toegestane bouwdiepte binnen het plangebied en de afname van bebouwbaar oppervlak en bebouwbaar volume, waarbij ook nog een dorpse afronding met woonbebouwing zal plaatsvinden aan de rand van de es, passend bij de karakteristiek van de es en haar omgeving.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 16- 'Commentaar op het BP2017', '3. Agrarische grond met landschapswaarden wordt opgeofferd'

'Dit is een eerste stap naar verdere aantasting van het landschap, temeer omdat de eigenaar van de es projectontwikkelaar is.'

Reclamanten onderbouwen deze stelling niet. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. Wij hebben, zoals eerder vermeld, alle belangen afgewogen en zijn van mening dat de beëindiging van de bedrijfsbestemming in ruil voor 3 woningen een positieve en aanvaardbare ontwikkeling is. Daarom is voor onderhavig plangebied (en niet voor de gehele es) een bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is daarmee geen enkele aanleiding te veronderstellen dat dit de opmaat is naar het verdergaand bebouwen van de open es. Het planologisch regime buiten onderhavig bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Mocht in de toekomst door wie dan ook een verzoek worden ingediend bij de gemeente voor ontwikkelingen op de es die in strijd zouden zijn met het bestemmingsplan, dan zullen wij op dat moment wederom een zorgvuldige belangenafweging doorlopen en op basis daarvan een besluit nemen om al dan niet medewerking hieraan te verlenen. Daarbij kan worden opgemerkt dat wij al reeds in 2007 bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2006' en vorig jaar ook bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016' nadrukkelijk hebben aangegeven dat bebouwen van de es (anders dan vervangen van de bestaande agrarische bebouwing en functie) niet gewenst is. Dit is ook medegedeeld aan de eigenaar en die heeft ook geen plannen voor bebouwing van het terrein. De eigenaar wil er zelf wonen en verder niet. In het kader van onderhavige procedure is dit verder niet relevant.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 17- 'Commentaar op het BP2017', '4. Openheid van het landschap neemt af'

'Het bestemmingsplan staat een 2 meter hoog toegangshek met penanten toe. Op deze manier komt er geen doorzicht, wat in strijd is met het BP2017 waarin staat: 'het perceel zal meer openheid krijgen'.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13-. De gemeente heeft tussen de bestemmingsvlakken voor wonen aan de Geelkerkenkamp een tuinbestemming opgenomen om daarmee vast te leggen dat de twee woningen vrijstaand zijn en de zone daartussen ook niet volgebouwd kan worden met bijgebouwen. Daarmee wordt tussen betreffende woningen meer openheid geborgd dan waar dan ook elders in het lint aan de Geelkerkenkamp. Maar ook meer dan in de huidige situatie. Hiermee wordt beoogd transparantie tussen de woongebouwen te borgen. Het is een misvatting dat hier een doorzicht zou moeten ontstaan op maaiveld, omdat hoe dan ook de meest zuidelijke woning een zichtbeëindiging zal vormen. Er komt vanaf de Geelkerkenkamp bezien geen doorzicht of zichtlijn tussen de woningen door naar de es, wel naar de achterliggende woning. Planologisch wordt een maximaal 2 meter hoge toegangspoort toegestaan (wat zuidelijk in de oprit). Dit zal een (veelal) open constructie worden, want het betreft een toegangspoort voor de auto naar die woning. Dit is niet anders dan bij vele woningen kan, mag en hetgeen nu ook al aanwezig is op het huidige agrarische perceel (naast en ten oosten van de boerderijwoning). In de bestemming 'Wonen' kan dit ook (dus ook in de zijtuinen van de twee nieuwe woningen aan de Geelkerkenkamp).

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 18- 'Commentaar op het BP2017', '4. Openheid van het landschap neemt af' 'Binnen de aanduiding landschapswaarden mogen bomen en struiken worden geplaatst. Visuele afscherming is dus toegestaan en zal uit privacyoverwegingen waarschijnlijk gaan plaatsvinden. Voor wandelaars en omwonenden is er altijd sprake van een zichtbaar gebouw.'

Het is niet in het belang van reclamanten om te oordelen over het al dan niet afschermen van een tuin in verband met privacywensen van bewoners. Wij hebben de beplantingsvoorwaarden afgestemd op de relevante zichtlijnen en zichtvelden in de omgeving. Met de toegestane beplanting wordt een landschappelijk passende afronding van de lintbebouwing naar de open es mogelijk, zonder dat zichten wezenlijk worden aangetast. Daarnaast is juist met deze aanduiding landschap beoogd dat het perceel daar dicht niet kan groeien met hoge bomen en struiken. Juist vanwege de openheid en doorkijkjes in en naar de nieuwe bebouwing en tuinen.

Bebouwing zal en mag zichtbaar zijn. In het beeldkwaliteitplan is toegelicht hoe met kloeke dakvlakken en landelijke woonstijl een passende dorpsbebouwing wordt gerealiseerd; een beeld dat zeer zeker aanvaardbaar wordt geacht, ook voor wandelaars in de omgeving. Binnen het dorp mogen woningen zichtbaar zijn. Omdat de gebouwen in zichzelf het aanzien meer dan waard zullen zijn (is geborgd in het beeldkwaliteitplan dat als toetsingsgrond geldt voor de bouwplanbeoordeling), is een aanvaardbare inpassing van het geheel ook niet afhankelijk van het al dan niet aanbrengen van tuingroen en het groeistadium van beplanting in de tuinen.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 19- 'Commentaar op het BP2017', '5. Maatvoering passend in het kleinschalige cultuurhistorische landschap'

'In tegenstelling tot de huidige boerderij hebben de woningen geen enkele functionele cultuurhistorische relatie met het landschap.'

Verwezen wordt naar met name hetgeen is beschreven bij "Algemeen, VI" en het

beeldkwaliteitplan. Een, als hierboven genoemde, relatie kan ook niet als noodzakelijk worden opgelegd. Bovendien is dit onjuist en is deze stelling gebaseerd op een idyllische hang naar een agrarisch verleden, daar waar de locatie feitelijk in de bebouwde kom ligt en de gemeente het onwenselijk acht om de locatie als volwaardige agrarische bedrijfslocatie voort te zetten (zonder onevenredige hinder voor de woonomgeving). Reclamanten onderkennen hiermee niet dat er feitelijk 3 woningen in een dorp worden gerealiseerd, in samenhang met een omgeving waar alle bebouwing uit burgerwoningen bestaat.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 20- 'Commentaar op het BP2017', '5. Maatvoering passend in het kleinschalige cultuurhistorische landschap'

'Qua inhoud overtreft deze bouw alle andere woningen aan de Geelkerkenkamp en ook qua hoogte worden deze gebouwen toppers.'

Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven bij "Algemeen II, III, IV en VI", Ad. 6- tot en met Ad. 13- en Ad. 15-. Ook wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan en het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daar is uitgebreid beschreven dat de hoogtes niet bijzonder hoog of überhaupt bijzonder zijn en dat juist aangesloten is bij bestaande maatvoeringen in de omgeving. Ook is aangegeven dat dit alles ruimtelijk acceptabel is. Daar komt nog bij dat in het terrein hoogteverschil aanwezig is en dat dit gebruikt wordt in het ontwerp. In bijlage III van de zienswijze is aangegeven dat de woningen in totaal maximaal 744 m² footprint (afgerond 750 m²) kunnen hebben. Voor zover die vergelijking überhaupt relevant is, dient wel een compleet overzicht en objectief vergelijk gemaakt te worden. Daarom ter completering van dit alles: de bestemde maximale footprint van bijgebouwen bij de 3 woningen bedraagt 2 maal 70 m² en 1 maal 80 m², ofwel 220 m². De footprint van de te behouden veldschuur bedraagt 373 m². De totale maximaal bebouwbare bestemde oppervlakte bedraagt aldus 750 + 220 + 373 = 1.342 m². Dit is iets minder dan nu op basis van het geldende bestemmingsplan bebouwd mag worden met gebouwen binnen het bouwvlak. Echter, nu mag op basis van het geldende bestemmingsplan daarnaast ook nog eens een totaal oppervlak van 2.600 m² verhard worden en voorzien worden van bouwwerken, zoals stapmolens en sleufsilos. Die oppervlakte verdwijnt grotendeels. Uiteraard zal er in de nieuwe situatie ook wat verhardingen mogelijk zijn voor het gebruik als tuin (oprit), maar dat zal aanzienlijk minder zijn. Daar komt ook nog eens bij dat, zoals eerder vermeld, delen van feitelijk aanwezige verhardingen niet zijn opgenomen in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Zuid 2016'. Qua inhoud geldt een vergelijkbaar verhaal.

Daarnaast is het onjuist om de gebouwinhoud en bouwhoogten in onderhavig geval uitsluitend te relateren aan, c.q. te maximaliseren op de hoogte en inhoud van woningen aan de Geelkerkenkamp. Zie hiervoor de beantwoording onder 'Algemeen, IV' en onder antwoord Ad. 8-.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 21- 'Adviezen'

'Periodieke herziening van het bestemmingsplan in combinatie met een mogelijke gewijzigde politiek-bestuurlijke constellatie zal meer dan ooit voortdurende monitoring noodzakelijk maken om aantasting van dit wel zeer aantrekkelijke stukje Oosterbeek te voorkomen.'

Reclamanten onderbouwen deze stelling niet en er is in het kader van onderhavige procedure geen relevantie. Zie de beantwoording onder Ad. 16-, waarin is aangegeven dat onderhavig plan en eventuele toekomstige ontwikkelwensen altijd onderhevig zullen zijn aan een zorgvuldige en integrale afweging van belangen. Maar ook dat wij meerdere malen hebben vastgelegd dat wij het belang van de openheid van de es hoog waarderen

in de integrale belangenafweging.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. 22- 'Adviezen'

'Een financieringsconstructie kan voor de overheid geen reden zijn het omvangrijke bouwproject toe te staan.'

Verwezen wordt naar met name hetgeen is beschreven bij "Algemeen, VI" en het beeldkwaliteitplan. Financiële overwegingen hebben geen rol gespeeld bij de zorgvuldige belangenafweging die wij hebben gedaan bij deze voorzienbare ontwikkeling. Wij hebben op alle planologische en ruimtelijk relevante aspecten zorgvuldig de relevante belangen gewogen. Iedere suggestie van reclamanten met betrekking tot financiële motieven die een rol zouden spelen bij deze afwegingen is onjuist. Daarnaast kan nogmaals vermeld worden dat het bouwplan niet ten koste gaat van de openheid.

Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en dus niet tot een gewijzigde vaststelling daarvan.

6.2.3 Zienswijze 2

zienswijze 2

Naam: mevr. M.B.W.A. Wijsbek
Adres: Fangmanweg 28, Oosterbeek
Ontvangst zienswijze: 31 januari 2017
Inboeknummer: 48607

samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan als landschapsarchitect zich meerdere malen ingezet te hebben voor de beschermingswaardigheid van het cultuurhistorisch open landschap aan de Geelkerkenkamp te Oosterbeek. Reclamant geeft om haar zienswijze kracht bij te zetten het volgende aan:

14. 1999, actie 'Tekenen voor behoud van parken en groene ruimtes van Oosterbeek' (zie bijlage bij originele zienswijze);
15. 26 januari 2000, aanbieden 1300 handtekeningen aan wethouder Kroese (zie bijlage bij originele zienswijze);
16. 2003, verzoek beschermwaardigheid 'Geelkerkenkamp' te Oosterbeek aan de Welstandscommissie van de gemeente Renkum;
17. 2005, petitie aan de gemeente Renkum het 'open land' aan de Geelkerkenkamp als behorende bij het gemeentelijk Monument Bato's Wijk' te zien en vast te leggen;
18. dit verzoek resulteert in het document Bestemmingsplan Zuid 2005, BP5005; *"De kerkenlanden en de oude enk aan de Geelkerkenkamp zijn twee van de laatste restanten van het oude dorp Oosterbeek-laag en zijn als agrarisch bouwland van grote waarde"*.
19. Dit houdt in dat de oude kavel in stand dient te blijven.

VOORSTEL:

- a- De kapschuur afbreken;
- b- Landhuis oost en landhuis west naar achteren positioneren;
- c- De twee portierswoningen samenvoegen tot twee-onder-één-kap-woning.

reactie:

Voor de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen als reactie is gegeven op zienswijze 1. en hetgeen bij 'Algemeen' is opgenomen. Daarnaast wordt het volgende opgemerkt.

Ad. 6. Reclamant motiveert het gestelde niet. Verwijzend naar de beantwoording onder "Algemeen II, IV en VI" van de reactie op zienswijze 1 zien wij geen belang in het vasthouden aan de oude agrarische kavel (voor zover al duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld en wat daar feitelijk onder, valt), nu uit de stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing van het initiatief is gebleken dat een goede en evenwichtige bebouwingsoptzet wordt bereikt met het bouwplan zoals dat vertaald is in het (ontwerp)bestemmingsplan. Bovendien is de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling afdoende geborgd in het beeldkwaliteitplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. a-. Reclamant motiveert het gestelde niet. Ook dit door indiener aangedragen alternatief maakt geen onderdeel uit van het verzoek van initiatiefnemer dat de gemeente toetst. Verwijzend naar de beantwoording onder "Algemeen II, IV en VI" van de reactie op zienswijze 1 zien wij geen belang in het afbreken van de kapschuur. Deze kan blijvend dienst doen binnen het te bebouwen cluster met 3 woningen als bijgebouw en stallingsruimten voor (landbouw-)werktuigen waar de eigenaren de omliggende gronden mee beheren en als berging / garage voor de aanliggende woning. Een dergelijke ruimte zal ook nodig zijn indien besloten zou worden om de kapschuur te slopen. Dat houdt in dat er dan nog steeds een bijgebouw zou komen in de nieuwe situatie. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad. b-. Reclamant motiveert het gestelde niet. Zoals met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is besproken en in het bestemmingsplan is toegelicht, wordt aangesloten bij het bebouwingsspatroon aan de Geelkerkenkamp en ook bij de rooilijn van de huidige boerderijwoning aan de Geelkerkenkamp 18a-20. De structuur van de lintbebouwing wordt doorgezet, waarbij het individuele karakter van de woningen de diversiteit binnen het lint onderstreept. De afstand tot de weg is dusdanig gekozen dat er vanaf de weg voldoende zicht is op de voorzijde van de individuele woningen, inclusief de bestaande woning op het oostelijke buurperceel, zonder dat de karakteristiek van woningen nabij de weg wordt verlaten. Het is daarom niet wenselijk de woningen op substantieel grotere afstand van de weg te plaatsen dan nu beoogd is in het bestemmingsplan. Wij zien hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Ad.c-. Verwijzend naar de beantwoording onder Ad.b- zien wij niet in op welke wijze dit zou leiden tot versterking van het stedenbouwkundige beeld aan het lint. Bovendien is een dergelijk verzoek niet ingediend door initiatiefnemer en is het daarmee niet aan ons dit alternatief in de zienswijzenprocedure te betrekken wanneer het ingediende plan, zoals eerder beschreven, voldoet aan de gestelde voorwaarden. Daarnaast zijn de opmerking b- en c- van reclamant deels in strijd met elkaar. Bij b- wordt gesteld de twee kleinere portierswoningen langs de Geelkerkenkamp beiden naar achteren te verplaatsten. Bij c- wordt gesteld om deze samen te voegen tot één woning. Wij zien geen hierin geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Op basis van bovenstaande leidt de zienswijze niet aanpassing van het bestemmingsplan en niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

6.3 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

6.4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen (toevoegingen) doorgevoerd in uitsluitend de toelichting van het bestemmingsplan. Dit ter verduidelijking van de bedoelingen van het plan, zonder dat de juridische regeling van het bestemmingsplan wijzigt. Dit omdat de regels en de verbeelding niet zijn en worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- ÿ in hoofdstuk 2.3 van de toelichting is hoofdstuk 2.3.8 toegevoegd. Hierin zijn de tekeningen van de schetsplannen van de nieuwbouw en 3D-visualisaties opgenomen.
- ÿ het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 12 december 2016 is als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen.