

Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Groen Groesbeek'

Inleiding

Op 11 juli 2022 is in het Gemeenteblad bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Groen Groesbeek' vanaf 12 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage ligt. Op het ontwerpbestemmingsplan 'Groen Groesbeek' zijn 13 zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Bewoners 1 ^e Colonjes	22 augustus 2022	Eigenaren woningen in de omgeving van het plangebied
2	Bewoner 1 ^e Colonjes	19 augustus 2022	Eigenaar woning in de omgeving van het plangebied
3	Bewoners 1 ^e Colonjes	18 augustus 2022	Eigenaren woning in de omgeving van het plangebied
4	Bewoners 1 ^e Colonjes	22 augustus 2022	Eigenaren woning in de omgeving van het plangebied
5	Bewoners 1 ^e Colonjes	22 augustus 2022	Eigenaren woning in de omgeving van het plangebied
6	Namens bewoners 1 ^e Colonjes	22 augustus 2022	Eigenaren woning in de omgeving van het plangebied
7	Bewoner 1 ^e Colonjes	22 augustus 2022	Eigenaren woning in de omgeving van het plangebied
8	Bewoners Helfrichstraat	16 augustus 2022	Eigenaren woningen in de omgeving van het plangebied
9	Bewoner Piet Heynstraat	11 augustus 2022	Eigenaar woning in de omgeving van het plangebied
10	Gebruiker volkstuin	22 augustus 2022	Eigenaar volkstuin in de omgeving van het plangebied
11	Gebruiker volkstuin	19 augustus 2022	Eigenaar volkstuin in de omgeving van het plangebied
12	Werkgroep Milieubeheer B&D	22 augustus 2022	Werkgroep Milieubeheer
13	Eigenaar perceel	10 november 2022	Eigenaar perceel in de omgeving van het plangebied

De zienswijzen 1 t/m 12 zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. Zienswijze 13 is ver buiten de termijn ingediend. Volledigheidshalve wordt deze toch kort beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

1. Bewoners 1^e Colonjes	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Omgevingsdialoog</u> Indieners zijn van oordeel dat het participatietraject/de omgevingsdialoog dat/die aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is geweest. Indieners plaatsen diverse kanttekeningen bij het participatietraject en de manier waarop daarvan een vertaling is gemaakt in de plantoelichting. Indieners zijn in de kern van oordeel dat er weinig of geen ruimte was voor inspraak van omwonenden.	De initiatiefnemer heeft samen met ons de omgeving vanaf een zeer vroeg stadium bij de voorziene ontwikkeling betrokken. In paragraaf 6.1 van de plantoelichting en in de 'Rapportage omgevingsdialoog' van maart 2022 (die als Bijlage 12 aan de plantoelichting is gehecht) is uitgebreid ingegaan op de manier waarop de omgeving bij de plannen is betrokken. Deze rapportage is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aangevuld. In de rapportage is goed zichtbaar gemaakt welke wijzigingen gedurende het traject van overleg en participatie zijn doorgevoerd. Er heeft dus zeer uitgebreid een dialoog plaatsgevonden met de omgeving en de input uit de omgeving is ook meegenomen bij de verdere planvorming. Het is een zorgvuldig doorlopen proces. Wij benadrukken ten slotte dat participatie niet betekent dat tot een plan moet worden gekomen waarmee iedereen het eens is. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>B. Bestemmingen</u> <i>Bestemming wonen</i>	<i>Bestemming wonen</i> 1. De bestaande woning aan de Knapheideweg en de

1. Indieners vragen zich af waarom het aantal vierkante meters van de bestaande woning niet in het bestemmingsplan is vastgelegd en waarom een bouwvlak ontbreekt. 2. Verder vragen indieners zich af of het toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente Berg en Dal past. 3. Ten slotte vragen indieners zich af of bedrijfsactiviteiten binnen een woonbestemming passen en of er een hindercirkel geldt voor de loods voor het opslaan van landbouwwerktuigen en materialen.	bijbehorende gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen en niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. In de bouwregels voor woningen is vastgelegd dat het aantal woningen per bestemmingsvlak één mag bedragen (artikel 5.2.1, aanhef en sub a) en dat de woning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de bestaande woning (artikel 5.2.1, aanhef en sub b). Uit de planregels (en ook uit de plantoelichting, zie paragraaf 5.2.1) blijkt dat het bestemmingsplan alleen een woning toestaat op de plek waar nu de bestaande woning staat. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast door een bouwvlak toe te voegen. Voor wat betreft de inhoud van de woning is het bestemmingsplan aangepast. De maximale inhoudsmaat is afgestemd op de inhoud van de huidige woning. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.</u> 2. Waar het gaat om de bijgebouwen is het volgende van belang. In artikel 5.2.2 van de planregels is een regeling voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen opgenomen. Daar staat een aantal voorwaarden waaronder bijgebouwen opgericht mogen worden. Deze voorwaarden sluiten aan bij andere woonbestemmingen van andere bestemmingsplannen in de directe omgeving van het plangebied (zie bijvoorbeeld de woonbestemming van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'). Het toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen
--	--

<i>Bestemming woongebied</i>	(inclusief de toegestane bouw- en goothoogte), sluit aan bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. De extra vierkante meters voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag van landbouwwerktuigen en materialen' worden verantwoord vanwege de specifiek historisch gegroeide situatie waarbij een deel van de agrarische gronden bij de woning blijven. Deze opslag is nodig voor de bewerking van deze gronden. 3. Binnen de bestemming 'Wonen' geldt voor een deel verder de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – opslag van landbouwwerktuigen en materialen'. Deze bouwaanduiding heeft tot gevolg dat daar tevens een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de stalling van materieel gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 150 m² (artikel 5.2.2, aanhef en onder c). De afstand tussen de woningen van indieners en de opslag van materieel is zodanig dat overlast in de vorm van bijvoorbeeld geluidhinder uitgesloten is. Het aanduidingsvlak zal bovendien worden verkleind. In de doeleindenomschrijving (artikel 5.1, aanhef en onder b) zal verder worden vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding ook het gebruik als stalling van landbouwwerktuigen en materialen is toegestaan. Ander bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
-------------------------------------	---

1. Indieners vragen zich af waarom er geen maximaal percentage te bebouwen oppervlakte is vastgelegd, waarom het aantal woningen niet gemaximeerd is en waarom de verschillende woontypologieën niet zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. 2. Indieners stellen verder dat de regeling voor bijbehorende bouwwerken niet rijmt met het Actieplan Klimaatadaptatie. Indieners vragen zich af waarom er alleen bij het voorziene appartementencomplex een aanduiding 'bijgebouwen' is gebruikt. 3. Indieners vragen zich ook af waarom er voor de voortuinen geen tuinbestemming is opgenomen met een maximaal percentage aan toegestane verharding. 4. Indieners vragen zich af wat verstaan wordt onder het begrip 'niet onevenredig' in artikel 6.3.1 van de planregels. Indieners zijn verder van mening dat met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.3.3 omwonenden en de gemeenteraad buiten spel worden gezet. 5. Indieners vragen zich af of in de parkeerbalans rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Indieners stellen verder dat in de parkeerbalans geen rekening is gehouden met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 6.5.1 van de planregels.	<u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</u> <i>Bestemming woongebied</i> 1. De toekomstige woningen zijn bestemd als 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen. Anders dan indieners stellen, is wel vastgelegd welke bebouwing opgericht mag worden, namelijk via bouwvlakken, de bouwregels van artikel 6.2.2 en de planverbeelding. In de planregels (artikel 6.6.2, aanhef en sub b) en op de planverbeelding is wel degelijk vastgelegd wat het maximum aantal woningen is. De typen woningen zijn planologisch geborgd in artikel 6.2.2, aanhef en sub c. 2. Niet ingezien wordt waarom de regeling voor bijgebouwen niet zou aansluiten bij het Actieplan Klimaatadaptatie van de provincie, nog los van de vraag of dit Actieplan bindende normen bevat waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn (auto)bergingen ten behoeve van het appartementengebouw beoogd. Daarom is daar een separate bouwaanduiding opgenomen. De algemene regels voor bijgebouwen in het bestemmingsplan volstaan niet voor het benodigde bijgebouw bij het appartementengebouw, aangezien hier geen sprake is van een achtererf. Daarom is een aanduiding noodzakelijk. 3. Anders dan indieners veronderstellen, is binnen de bestemming 'Woongebied' verder wel degelijk vastgelegd
---	--

6. Indieners vragen zich ten slotte af waarom de bufferzone groen tussen de nieuwe en bestaande woningen niet op de planverbeelding is vastgelegd.	wat de maximaal toegestane verharding in tuinen is. Gewezen wordt op artikel 6.4.3 van de planregels. Overigens is het in de gemeente gebruikelijk dat het geheel van woning en tuin(en) als 'Wonen' of 'Woongebied' te bestemmen. 4. In artikel 6.3.1 van de planregels is een binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor het toestaan van een hogere bouw- en/of goothoogte. Eén van de voorwaarden waaronder burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken, is dat de belangen van eigenaren/gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig geschaad mogen worden. Wanneer sprake is van 'onevenredigheid' die tot weigering van de omgevingsvergunning moet leiden, is aan burgemeester en wethouders te bepalen en is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. De gemeenteraad geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om daarover een belangenafweging te maken in het kader van het uitoefenen van de bevoegdheid tot het beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning. Omwonenden worden niet buiten spel gezet. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning in de zin van artikel 6.3.1 wordt ingediend, kunnen omwonenden tegen het besluit op die aanvraag rechtsmiddelen aanwenden. Datzelfde geldt voor de toepassing van artikel 6.3.3 van de planregels. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is deze afwijkbevoegdheid (artikel 6.3.3) overigens geschrapt.
---	--

Algemene gebruiksregels

1. Indieners stellen dat de planregels moeten aansluiten op de parkeerbalans.
2. Indieners vragen zich af waarom de term 'erosiedalen' mist in artikel 10.1 van de planregels. Indieners stellen dat de voorziene ontwikkeling verlies van het reliëf van het erosiedal tot gevolg heeft.
3. Indieners voeren aan dat niet voldaan is aan artikel 2.56 van de Omgevingsverordening Gelderland, omdat niet is aangetoond dat er geen reële alternatieven zijn. Indieners vragen zich af of het bouwen op het zuidelijk

Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

5. Binnen de bestemming woongebied is ruimte voor niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat er maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gebruikt mogen worden. Deze voorwaarde is geschrapt. Niet-verkeersaantrekkend betekent dat de functie geen verkeer aantrekt. Er is dus geen hogere parkeerbehoefte dan binnen een normale woonfunctie. Bij de parkeernorm voor een woonfunctie wordt al rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Een niet-verkeersaantrekkende activiteit past binnen de bovengenoemde parkeernorm voor bezoek.

Bij een afwijking voor een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit moet aangetoond worden dat het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

6. Anders dan indieners veronderstellen, is de groenzone tussen de bestaande en de nieuwe buurt, voor zover het de noordzijde van het plangebied betreft, wel degelijk in het bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast, in

hellinggebied past binnen het provinciale beleid. Verder vragen zij zich of de voorziene bebouwing in overeenstemming is met de kernkwaliteiten van het nationale landschap Stuwwal Nijmegen/Bekken van Groesbeek. 4. Indieners vragen zich ten slotte af waarom de mogelijke locatie van een nutsvoorziening niet in het plangebied is vastgelegd en of dit is meegenomen in de berekening van de oppervlakte van de verharding.	die zin dat de groenzone tussen de bestaande woningen aan de 1^e Colonjes en de nieuwe woningen ook planologisch wordt vastgelegd. Aan de betreffende gronden wordt de bestemming 'Groen' toegekend. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.</u> <i>Algemene gebruiksregels</i> 1. De parkeerbalans sluit aan bij wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor gestapelde woningen is in het bestemmingsplan een parkeernorm vastgelegd van 1,4 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbalans sluit daarbij aan. Er kan redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat in het voorziene appartementencomplex woningen in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop' gerealiseerd worden. De parkeerregeling in het bestemmingsplan wordt echter gewijzigd. Daarmee is volledig geborgd dat als woningen in een andere categorie worden aangevraagd, de omgevingsvergunning geweigerd moet worden als niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</u> 2. Aan het plangebied is, conform het voorheen geldende bestemmingsplan, tevens de aanduiding 'Zuidelijk hellinggebied' toegekend. Het ontbreken van de term 'erosiedalen' betrof een omissie. Volledigheidshalve merken wij op dat besloten is het bestemmingsplan op dit
---	--

	punt te wijzigen. Wij hebben in het kader van de beoordeling van de woningbouwontwikkeling geoordeeld dat de gekozen stedenbouwkundige opzet ruimtelijk passend is. Daarbij hebben wij uiteraard betrokken dat het plangebied is gelegen in het 'Zuidelijk hellinggebied'. De waarden die beschermd moeten worden, worden door deze ontwikkeling niet (onaanvaardbaar) geschaad. De aanduiding wordt geschrapt omdat de toetsing reeds heeft plaatsgevonden. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.</u> 3. In de Omgevingsverordening staat in artikel 2.56 dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk maakt die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten. Er mag wel sprake zijn van een aantasting als er geen reële alternatieven zijn. In de plantoelichting is uitgelegd dat van een aantasting geen sprake zal zijn. Het toevoegen van extra bebouwingsmogelijkheden in het plangebied is niet in strijd met de kernkwaliteiten van het landschap 'Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek'. De ontwikkeling levert een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit, groenstructuren en biodiversiteit. Ook na de
--	---

<i>Bestemming groen</i> 1. Indieners vragen zich af waarom de overgangszone van dorpse naar agrarische maat en schaal niet is vastgelegd in het bestemmingsplan. Zij vragen zich verder af waarom de bestaande groenstructuren en bomen niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan als beeldbepalend groen/beeldbepalende bomen. 2. Indieners verwachten overlast te ervaren als gevolg van de realisatie van speelvoorzieningen, omdat deze overal binnen de bestemming groen gerealiseerd kunnen worden. 3. Indieners vragen zich af of binnen de groenbestemming alleen maar parkeervoorzieningen gerealiseerd zullen worden en hoe dat zich verhoudt tot de wateropgave en het realiseren van groen.	herontwikkeling van het plangebied blijft de relatieve beslotenheid van het plangebied ten opzichte van het omliggende gebied behouden. De plantoelichting (paragraaf 3.2) is naar aanleiding van deze zienswijze nader aangevuld. Wij concluderen dat (daarmee) aan artikel 2.56 van de Omgevingsverordening is voldaan. Wij wijzen ten slotte op het feit dat vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden en de provincie akkoord is met de ontwikkeling. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.</u> 4. De locaties van nutsvoorzieningen zijn niet exact in het bestemmingsplan vastgelegd, om enige flexibiliteit in te bouwen. In dit artikel is voor het realiseren van nutsvoorzieningen een binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze bevoegdheid kan onder voorwaarden (zie artikel 11.3) een omgevingsvergunning voor nutsvoorzieningen worden verleend. Het betreft kleine bouwwerken, waarbij is vastgelegd dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² met een maximale bouwhoogte van 5 meter mag bedragen. <i>Bestemming groen</i> 1. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast, zodat de groenzone tussen de bestaande woningen aan de 1^e Colonjes en de nieuwe woningen wordt vastgelegd. Aan de betreffende gronden wordt de bestemming 'Groen' toegekend. Het
---	---

<i>Bestemming verkeer</i> 1. Indieners stellen dat binnen de verkeersbestemming lichtmasten van 9 meter zijn toegestaan, zonder dat een onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor de omgeving en voor de aanwezige flora en fauna.	bebouwingslint met de kenmerkende openingen aan de 1^e Colonjes vormt daarmee de overgang tussen het buitengebied en de wijk, oftewel de overgang van het dorpse naar de agrarische maat. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.</u> 2. Het is niet de bedoeling ter plaatse speelvoorzieningen te realiseren. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Voor overlast hoeft daarmee ook niet te worden gevreesd. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.</u> 3. Het is niet de bedoeling dat overal binnen de bestemming 'Groen' parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast en sluit daarmee volledig aan op de wateropgave en het realiseren van groen. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.</u> <i>Bestemming verkeer</i> 1. De regel over lichtmasten betreft een standaardregel die meer bestemmingen verkeer binnen andere bestemmingsplannen van de gemeente Berg en Dal is
--	--

	opgenomen. Het betreft enkel benodigde lichtmasten als voorziening voor verkeer. De maximale hoogte van de lichtmasten wordt beperkt tot 6 meter. Aan het bestemmingsplan ligt uitgebreid onderzoek naar flora- en fauna ten grondslag. Wij verwijzen korthedshalve naar de reactie die wij hierna nog geven op zienswijze 1.H. De verlichting zal niet leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen zodat dit aspect niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</u>
C. Verkeer 1. Indieners plaatsen twijfels bij de 'Verkeerskundige onderbouwing Groen Groesbeek' van Goudappel Coffeng van 1 september 2021 (hierna: '<i>het Verkeerskundig onderzoek</i>'). 2. Volgens indieners is de ontsluiting van het plangebied via de Piet Heynstraat naar de Knapheideweg ten onrechte niet beschouwd. 3. Indieners stellen dat de telgegevens niet representatief zijn. Voor de 1e Colonjes is volgens hen ten onrechte een aanname gedaan. 4. Indieners stellen dat de Wegenscan niet geschikt is om de wegen Knapheideweg en 1^e Colonjes te beoordelen.	1. Wij stellen voorop dat aan het bestemmingsplan een verkeerskundige onderbouwing van een deskundige ten grondslag ligt. Indieners hebben geen contra-expertise overgelegd. In wat indieners aanvoeren zien wij geen aanleiding om van het oordeel van Goudappel als deskundige af te wijken. Volledigheidshalve zal hierna op de door indieners aangevoerde punten gereageerd worden. 2. Deze toegang is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Dit is een bewuste keuze vanwege het slechte zicht op het kruispunt Piet Heynstraat – Knapheideweg. Om die reden is deze ontsluiting (verder) buiten beschouwing gelaten. 3. De telgegevens zijn wel degelijk representatief. De telling

5. Indieners hebben twijfels bij de maximale capaciteit van de Karel Doormanstraat. 6. Indieners bestrijden de maximale capaciteit van de 1^e Colonjes. Er zou geen rekening zijn gehouden met de passeerbaarheid. Ook zou de weg niet voldoen aan de richtlijnen van de CROW voor erftoegangswegen. 7. Indieners vragen zich af waarom de 1^e Colonjes geschikt wordt geacht voor de ontsluiting, terwijl de weg minder breed is dan het smalste punt op de Knapheideweg. Ook wordt gewezen op het kruispunt met de Bredeweg. 8. Indieners vragen zich af hoe geborgd wordt dat vanuit de nieuwe wijk slechts 1 richting mogelijk is op de 1^e Colonjes. 9. Indieners stellen dat ten onrechte het kwetsbare verkeer (wandelaars en fietsers) niet in de analyse is betrokken. Dat geldt ook voor het aspect vrachtverkeer.	is gehouden buiten officiële schoolvakanties. Uit onderzoek van CBS (bron: https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/welvaart-in-coronatijd/mobiliteit) blijkt dat in week 23 sprake was van 16% lagere verkeersintensiteiten ten opzichte van de periode voor de Coronatijd. Met deze kennis zou de (huidige) verkeersdruk op de Karel Doormanstraat 725 motorvoertuigen per werkdagemaal zijn. In de plansituatie zal dit toenemen tot 1.006 motorvoertuigen per werkdagemaal. Dit valt nog steeds ruim binnen de verkeersveilige wegvakcapaciteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van de aanliggende percelen is gebaseerd op basis van de verkeersgeneratiekencijfers van CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Dit is een gebruikelijke en landelijk erkende werkwijze. Vervolgens is voor doorgaand verkeer een aanname gedaan op basis van een locatiebezoek. 4. De wegenscan is wel degelijk ook geschikt voor wegen in het buitengebied. Niet voor niets kan deze invoeroptie gekozen worden onder 'ligging'. Zie bijvoorbeeld figuur 4.2 van het Verkeerskundig onderzoek. 5. De maximale capaciteit is door Goudappel bepaald op basis van onder meer de breedte en functie van de weg. Er bestaat geen aanleiding aan het deskundig oordeel van Goudappel te twijfelen.
---	---

	6. Deze capaciteit is gebaseerd op basis van de breedte van de weg (3,0 meter). Daarbij is rekening gehouden met de passeerbaarheid, waarbij ook de aanwezigheid van grasbetonstenen in de berm is betrokken. 7. Uit de verkeersanalyse blijkt dat, gegeven het totaal aan wegkenmerken van de 1^e Colonjes, een deel van het verkeer van Groen Groesbeek in verplichte rijrichting op een verkeersveilige wijze is af te wikkelen. 8. Dit zal worden geborgd door middel van het instellen van een verplichte rijrichting vanaf de woonwijk. De 1^e Colonjes wordt dus geen éénrichtingsweg. Overigens wordt het ook niet toegestaan de woonwijk in te rijden vanaf de 1^e Colonjes. 9. Dit is wel in de analyse betrokken. de analyse met de wegenscan is gedaan vanwege het kwetsbare verkeer. Onder meer de beschikbare breedte van de weg, het ontbreken van trottoirs en fietspaden en de functie van de weg zorgen voor een beperking van de 'verkeersveilige intensiteit'. Om die reden geldt bijvoorbeeld voor de 1^e Colonjes een beperkte verkeersveilige intensiteit van 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
<u>D. Geologie</u> Indieners halen voor wat betreft geologie de visie van geoloog De Jong. Volgens De Jong is het niet verantwoord grote veranderingen aan te brengen in de topografie van het	In de visie van geoloog De Jong zien wij geen aanleiding voor het standpunt dat het bestemmingsplan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Er worden geen concrete aandachtspunten voor de onderhavige ontwikkeling in het onderhavige geval naar voren gebracht. Gelet op de

landschap. Indieners wijzen erop dat er ten behoeve van de aanleg van hemelwatervoorzieningen bodemverbetering zal worden toegepast. Indieners vragen zich af wat hiervan de gevolgen zijn voor ondergrondse waterstromen en wat de effecten zijn op de Drulse Beek en het Natura 2000-gebied De Bruuk.	grondwaterstand en bodemopbouw is het infiltreren van hemelwater goed mogelijk. Bij de aanleg van hemelwatervoorzieningen op eigen terrein moet mogelijk plaatselijk (in het westelijk deel van het plangebied) bodemverbetering worden toegepast waar sprake is van slecht doorlatende leemlagen. Het toepassen van bodemverbetering heeft geen negatieve gevolgen. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft ASC nader uiteengezet dat het doorbreken van ondiepe storende bodemlagen geen negatieve effecten heeft. Wij verwijzen korthedshalve naar de notitie van ASC die ook als bijlage 13 aan de plantoelichting wordt gehecht. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen bij het bestemmingsplan.</u>
<u>E. Water</u> Indieners vrezen voor wateroverlast. 1. De waterparagraaf gaat, kort samengevat, volgens indieners niet uit van de verharding die het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt. Indieners stellen dat onduidelijk is of de mogelijkheid tot het realiseren van parkeervoorzieningen binnen de groenbestemming is meegenomen in de berekening van het oppervlak van de verharding in de toekomstige situatie. Ook zou onduidelijk zijn of de mogelijkheid tot verharding van de voortuinen zouden zijn meegerekend.	1. Ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgebreid en zorgvuldigheid onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'Water'. Buro Ontwerp & Omgeving heeft daartoe de 'Waterhuishoudkundige analyse, Groen Groesbeek in gemeente Berg & Dal' van 7 april 2022 (hierna: '<i>de Waterhuishoudkundige analyse</i>') opgesteld. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan (verbeelding, planregels en toelichting) aangepast, om zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de diverse ingediende zienswijzen. Zo is een groter deel van het plangebied bestemd als 'Groen', ten koste van de

2. Volgens indieners voldoet de omvang van de waterberging (als gevolg van de onjuiste uitgangspunten als hiervoor onder 1 bedoeld) (310 m²) niet. 3. Indieners plaatsen diverse opmerkingen/kanttekeningen/vraagtekens bij de Waterhuishoudkundige analyse. 4. Volgens indieners sluiten de uitgangspunten van de plannen voor de afwatering niet aan bij het beleid van het waterschap. 5. Volgens indieners wordt de ecologische zone ter plaatse van de Drulsebeek onvoldoende beschermd. 6. Indieners vragen zich af hoe het functioneren van de wadi gewaarborgd wordt als het wordt gebruikt voor speelvoorzieningen. 7. Volgens indieners moet het plangebied beschikbaar blijven om bestaande wateroverlast te verhelpen. Het zou niet logisch zijn het terrein te verharden. Het gebied zou gebruikt moeten worden voor extra infiltratie. 8. Indieners stellen dat wordt afgeweken van de aanbeveling van het waterschap om bij de aanleg van groen- en waterstructuren om een natuurvriendelijke oever met een talud van tenminste 1:5 aan te leggen.	bestemming 'Woongebied'. Zie daarover paragraaf 4.3 van de plantoelichting. Met het oog op de te betrachten zorgvuldigheid en de zorgen die de omgeving heeft over het aspect 'Water' heeft Buro & Omgeving ook de Waterhuishoudkundige analyse aangepast. De geüpdatete analyse is van 29 november 2022 en als nieuwe bijlage 6 aan de plantoelichting gehecht. In deze analyse wordt aangesloten bij de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan; daarbij is sprake van een <i>worst case</i> benadering. Uitgaande van deze benadering, blijkt uit de Waterhuishoudkundige analyse dat omwonenden niet hoeven te vrezen voor wateroverlast als gevolg van de ontwikkeling. Wij lichten dit hierna toe. In de Waterhuishoudkundige analyse wordt in paragraaf 2.2 ingegaan op de huidige omvang van het verharde en onverharde oppervlak. In totaal is in de huidige situatie 5.500 m² verhard oppervlak aanwezig. Een deel van dit oppervlak zal verwijderd worden. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 van de Waterhuishoudkundige analyse ingegaan op het verharde oppervlak in de toekomstige situatie. Ter plaatse van de percelen waar vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen zijn voorzien, vindt de infiltratie van hemelwater op eigen terrein plaats. Dat geldt ook voor de bestaande woning aan de Knapheideweg 45. Infiltratie van hemelwater vindt plaats via kratten of steenwol. De verharding voor deze percelen telt niet mee voor de bergingsopgave.
--	--

9. Volgens indieners wordt in de Waterhuishoudkundige analyse gesproken over twee opmerkingen van het waterschap, maar deze zouden nergens vermeld zijn. Evenmin zou vermeld zijn hoe met deze opmerkingen is omgegaan.

Ten behoeve van de overige verharding die gerealiseerd wordt in het plangebied (de appartementen, aangegebouwde woningen, alsmede de wegen en parkeerplaatsen), zullen wadi's gerealiseerd worden.

In de aangepaste Waterhuishoudkundige analyse is vervolgens een tabel (tabel 2) weergegeven, waarin een overzicht van de verharde en onverharde terreindelen in de toekomstige situatie is weergegeven. Daarbij is uitgegaan van een *worst case* scenario. In het overzicht wordt er namelijk vanuit gegaan dat de gronden binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Woongebied' volledig worden verhard, terwijl dat in de praktijk uiteraard niet het geval zal zijn. Het terrein rondom de woningen zal in elk geval voor een (groot) deel onverhard zijn (het betreft de tuinen).

Uit het overzicht blijkt dat de totale oppervlakte van het plangebied 26.317 m² bedraagt, waarvan (*worst case*) 8.044 m² onverhard wordt/blijft, 7.964 m² wordt verhard, en daarbovenop 10.309 m² wordt verhard maar waarvoor op eigen terrein zal worden geïnfiltreerd. Er moet dus, los van de infiltratievoorzieningen op eigen terrein, nog voor 7.964 m² compensatie gerealiseerd worden. Dat zal ook gebeuren (zie meer hierover onder punt 2. hieronder). Daarmee sluit de aangepaste Waterhuishoudkundige analyse aan bij dat wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt. Sterker nog: in deze analyse wordt met

	méér verharding gerekend dan de verharding die in redelijkheid zal worden aangebracht. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen bij het bestemmingsplan.</u> 2. Omdat met het bestemmingsplan ten opzichte van de huidige situatie sprake is van een toename van de verharding moet er een waterberging gerealiseerd worden. Er is immers sprake van verlies aan waterberging dat gecompenseerd moet worden. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van (extra) waterberging nodig. Uit paragraaf 5.4 van de aangepaste Waterhuishoudkundige analyse blijkt dat er een (statische) waterberging van 347 m³ nodig is voor het bergen van een toetsbui (43,6 mm) en 529 m³ voor een klimaatbui. In het plangebied zijn drie wadi's voorzien: één ten zuiden van de ontsluitingsweg, één ten noorden van de ontsluitingsweg en één tussen de twee-aaneengebouwde woningen en het appartementencomplex. De maximale capaciteit van de wadi's bedraagt 730 m³. Daarmee voorzien de wadi's ruimschoots aan de benodigde waterberging. Er is zelfs sprake van een overcapaciteit aan waterberging. In het bestemmingsplan is via de functieaanduiding
--	--

	'Waterberging' binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Woongebied' geborgd dat de benodigde waterberging daadwerkelijk gerealiseerd wordt en in stand wordt gehouden. Zie artikel 12.1 (wordt artikel 11.1) van de planregels. Het infiltratieveld aan de 1^e Colonjes (circa 300 m²) zal zorgen voor een extra waterberging van circa 120 m³. Het infiltratieveld bergt het overtollige afstromende regenwater bij een extreme bui. Bij dergelijke buien moet ervoor gezorgd worden dat het hemelwater oppervlakkig kan afstromen. In de aangepaste Waterhuishoudkundige analyse staat hoe dat in het plangebied wordt vormgegeven (via goten in of langs de rijbaan). Omwonenden hoeven voor wateroverlast als gevolg van de ontwikkeling dus niet te vrezen, ook niet bij een extreme bui. 3. Ten behoeve van het bestemmingsplan is de (aangepaste) Waterhuishoudkundige analyse opgesteld. De analyse is een rapport van een deskundige op het gebied van water. De zienswijze geeft geen aanleiding aan de inhoud van de (aangepaste) Waterhuishoudkundige analyse te twijfelen, in die zin dat deze analyse niet als onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegd kan worden. Daarbij betrekken wij dat het concept van het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat het plan conform de eisen en wensen van het waterschap is. Het waterschap heeft twee opmerkingen geplaatst, en deze opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen van het plan. Het waterschap heeft naar aanleiding van de
--	---

	terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook geen aanleiding gezien een zienswijze naar voren te brengen. 4. Wij delen het standpunt van indieners dat de plannen voor de afwatering in strijd zijn met het beleid van het waterschap niet. Het waterschap heeft de plannen bekeken en geoordeeld dat deze voldoen aan de eisen en wensen die het waterschap daaraan stelt. 5. De Drulse Beek krijgt in de plannen de ruimte en vormt juist de kern van de groenzone tussen de bestaande en de nieuwe buurt. De Drulse Beek blijft dus een ecologische zone in de groenzone. De verbinding tussen de bestaande wijk ten noorden van het plangebied wordt in de vorm van een brug aangelegd. Daarmee wordt de beek en de ecologische zone niet doorbroken. 6. Het is juist dat het de bedoeling is om in het middelste (hoogste) deel van de wadi natuurlijke speelaanleidingen te creëren om spelen mogelijk te maken. Gelet op de aard van de speelvoorziening zal dit geen beperking opleveren voor de werking van de wadi. In het bestemmingsplan is ook geborgd dat er een waterberging gerealiseerd moet worden en in stand moet worden gelaten (zie artikel 12.1, wordt artikel 11.1). Daarmee is het functioneren van de waterberging planologisch geborgd. 7. Anders dan indieners veronderstellen, blijkt uit de Waterhuishoudkundige analyse dat een deel van de
--	--

	optredende overlast bij extreme neerslag in de huidige situatie juist sterk verminderd wordt door de realisatie van de plannen, waarvan extra berging onderdeel uitmaakt. Wij wijzen er daarnaast volledigheidshalve op dat een bestemmingsplan niet hoeft te voorzien in een oplossing voor bestaande wateroverlast. 8. Het waterschap heeft de plannen bekeken en geoordeeld dat deze voldoen aan de eisen en wensen die het waterschap daaraan stelt. Er wordt niet afgeweken van de aanbeveling het waterschap voor de aanleg van groen- en waterstructuren om een natuurvriendelijke oever met een talud van tenminste 1:5 aan te leggen. 9. De opmerkingen van het waterschap zijn zowel in de Waterhuishoudkundige analyse (p. 4) als in de plantoelichting (paragraaf 6.2) vermeld. In paragraaf 6.2 van de plantoelichting is aangegeven tot welke aanpassingen van de plannen de opmerkingen hebben geleid.
<u>F. Woningbouwbehoefte</u> 1. Indieners zijn van oordeel dat niet inzichtelijk is gemaakt dat er behoefte bestaat aan de woningen. Er zou ten onrechte geen rekening zijn gehouden met reeds gerealiseerde en nog te realiseren projecten. Bovendien zou het plan in de woningbouwplanning als zacht plan zijn aangemerkt.	1. De woningbouwontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt voorziet in een behoefte. In de toelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording in het kader van de ladder duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro opgenomen. Daarin wordt ook verwezen naar het onderzoek 'Toets Ladder duurzame verstedelijking' van Buro Ontwerp en Omgeving van 22 december 2021.

2. Indieners zijn verder van oordeel dat onvoldoende is gemotiveerd dat er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties beschikbaar zijn om te voorzien in de beoogde woningbouw. 3. Indieners vragen zich ten slotte af hoe het bouwen op agrarische gronden zich verhoudt tot het coalitieakkoord.	Uit dit onderzoek volgt dat in regionaal verband (subregio Nijmegen e.o.) de 'Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030' is vastgesteld. Deze Woonagenda is ook vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. In deze Woonagenda is op grond van actueel woningmarktonderzoek, voor Berg en Dal een woningbehoefte van 1.120 tot 1.456 woningen tot 2030 vastgelegd. De gemeente heeft een Actieplan vastgesteld om invulling te geven aan deze woningbouwbehoefte. Tot 2029 moeten er 1.200 woningen worden gerealiseerd. In het Actieplan is verdeeld per kern. Voor Groesbeek bedraagt de opgave 505 – 535 woningen, waarvan 275 – 295 in de periode tot en met 2024. Indieners wijzen op het feit dat niet inzichtelijk is gemaakt hoeveel woningen er inmiddels zijn gerealiseerd en wat de harde plancapaciteit (nog te realiseren) is. Ook rekening houdend met de reeds gerealiseerde woningen en de harde plancapaciteit bestaat nog steeds behoefte aan de woningen. Dit blijkt ook duidelijk uit de recent in september aan de gemeenteraad aangeboden woningbouwplanning 2022. Daaruit volgt dat er slechts een beperkt aantal harde woningbouwplannen (planologische titel) voor Groesbeek is (in totaal slechts 89 woningen). Er moet vol ingezet worden op zachte plannen om in de woningbouwbehoefte te voorzien.
--	--

	Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan de woningbouwontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. 2. Wij stellen voorop dat het plangebied, gelet op het geldende bestemmingsplan, grotendeels als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt. Dat geldt strikt genomen niet voor het gehele plangebied. Om die reden is in de verantwoording in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking ook aandacht besteed aan de mogelijkheden om het plan te realiseren op gronden binnen bestaand stedelijk gebied. Dat is niet mogelijk gebleken. Voor de kern Groesbeek is de woningbouwopgave verwerkt in de woningbouwplanning. Hier wordt ook onder 1 naar verwezen. In deze planning zijn alle ontwikkellocaties in de kern opgenomen. Deze locatie maakt ook onderdeel uit van de agenda om te komen tot een woningbouwontwikkeling om aan de woningbouwopgave te voldoen. Dat er (mogelijk) enkele locaties zijn die, al dan niet na herontwikkeling, mogelijk ruimte bieden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling, maakt niet dat de realisatie van woningen buiten bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is. Het is vaste jurisprudentie dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro er niet toe verplicht dat in gevallen als het onderhavige, waarin de behoefte groter is dan waarin binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden
--	--

	voorzien, eerst alle (mogelijke) inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd voordat tot uitbreiding kan worden besloten. 3. Uit het gemeentelijk beleid (onder meer het Actieplan Wonen) volgt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In het coalitieakkoord is bij dit uitgangspunt aangesloten. Uitbreiding is echter niet uitgesloten wanneer inbreiding niet voldoende ruimte geeft om in de woningbehoefte te voorzien. En dat is het geval. Het is niet mogelijk de 505 – 535 woningen te realiseren op enkel inbreidingslocaties. Uitbreiding is noodzakelijk. Het plangebied leent zich daar uitstekend voor. Het plangebied sluit aan op bestaande woningbouw. Bovendien is sprake van transformatie van een bestaande tuincentrumlocatie. Daarmee wordt gehandeld in lijn met het uitgangspunt van de herontwikkeling van bestaand vastgoed. Wij wijzen er ook op dat deze woningbouwontwikkeling al bij de vaststelling van het Actieplan concreet is aangewezen als locatie waar de behoefte aan woningbouw kan worden opgevangen. Dat het plan op dat moment als 'zacht' is gekwalificeerd, is logisch. Op dat moment was woningbouw planologisch nog niet mogelijk. Er lag toen nog slechts een principeverzoek en er moest onderzocht worden of woningbouw mogelijk was. Uit de diverse onderzoeken, die uitgebreid in de plantoelichting zijn beschreven, is gebleken dat woningbouw mogelijk is. Daarom is het plan ook in procedure gebracht.
--	---

<u>G. MER</u> Indieners stellen dat ten onrechte geen m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd.	Burgemeester en wethouders hebben inmiddels alsnog beoordeeld dat de woningbouwontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Zij hebben daarom ten tijde van het besluit om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen eveneens besloten dat geen milieueffectrapportage gemaakt hoeft te worden.
<u>H. Natuur</u> 1. Indieners stellen dat de quickscan van Econsultancy uit 2020 niet openbaar is, waardoor indieners hun zienswijze niet compleet zouden kunnen indienen. 2. Indieners plaatsen diverse opmerkingen/kanttekeningen/vraagtekens bij de 'Quickscan natuur, Knapheideweg 45 Groesbeek' van Cobra van 7 mei 2021 (hierna: '<i>de Quickscan natuur</i>'). Volgens indieners is er ten onrechte slechts eenmalig een bezoek gebracht aan het plangebied, eind april 3. Indieners stellen dat de te slopen bebouwing wel degelijk door vogels en vleermuizen gebruikt worden. Bovendien is sprake van belangrijk foerageergebied. In de opsomming van relevante vogels zou een aantal vogels, waaronder de groene specht, missen. Indieners brengen verder naar voren dat De Koepel en het toekomstige bouwterrein en omgeving wel degelijk geschikt habitat is voor de kamsalamander. Volgens indieners benut de das het gebied wel degelijk regelmatig als foerageergebied. Verder wordt het grasveld zeer regelmatig door konijnen	1. De quickscan van Econsultancy ligt niet aan het bestemmingsplan ten grondslag. Cobra heeft een eigenstandig onderzoek naar het aspect natuur uitgevoerd. De bevindingen en conclusies van Cobra zijn niet op de quickscan van Econsultancy gebaseerd. 2. Ten behoeve van het bestemmingsplan is de Quickscan natuur opgesteld. De Quickscan is een rapport van een deskundige op het gebied van natuur. De zienswijze geeft geen aanleiding aan de inhoud van de Quickscan natuur te twijfelen, in die zin dat deze niet als onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegd kan worden. In dat kader is van belang dat de Wet natuurbescherming voor soortenbescherming een rol kan spelen met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de vragen of voor de uitvoering van het plan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, in beginsel pas aan de orde komen in een procedure op grond van de Wet natuurbescherming. Op basis van de Quickscan kan in redelijkheid geconcludeerd worden dat het

en de haas benut. Dat geldt ook voor andere dieren, zoals vlinders en libellen, de grote vos, de teunisbloempijlstraat en andere insecten, amfibieën of reptielen. Volgens indieners komen in en rondom het plangebied wel degelijk jaarrond beschermde nesten voor. Volgens indieners broedt dichtbij het plangebied een kerkuil. Het foerageergebied voor de uil zou verkleind worden. 4. Indieners vragen zich af of terecht de conclusie is getrokken dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor het verwijderen van houtopstanden gelet op het verwijderen van groen voor het aanleggen van de toegangsweg. 5. Volgens indieners is onduidelijk of de specifieke kernkwaliteiten die binnen dit deel van het GNN aanwezig zijn het beoogde plangebied als essentieel gebied nodig hebben om in stand te blijven.	soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat (vergelijk bijvoorbeeld: AbRS 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100). De conclusie van de Quicksan is namelijk dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming te verwachten zijn. De Quicksan is mede gebaseerd op een veldbezoek, dat is uitgevoerd op de ochtend van 23 april 2021. Op basis van de aanwezige biotopen en habitats hebben de deskundigen een inschatting gemaakt van de aan- of afwezigheid van beschermde soorten en hun rust- en voortplantingsplaatsen. Wij zien niet in waarom de deskundigen op basis van dit veldbezoek geen conclusies konden trekken die wij aan het bestemmingsplan ten grondslag kunnen leggen (vergelijk AbRS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064). Indieners hebben geenszins aannemelijk gemaakt dat deze conclusies van deskundigen niet juist zouden zijn. 3. Cobra concludeert dat vogels het plangebied het plangebied gebruiken als foerageergebied, voortplantingsgebied of als tijdelijke rustplaats. Van een opzettelijke verstoring hoeft volgens Cobra echter geen sprake te zijn. Cobra concludeert verder dat nesten van vogels met een jaarrond beschermde status niet aangetroffen zijn in het plangebied en ook niet verwacht worden. Cobra heeft een eksternest aangetroffen in een boom in het plangebied, maar deze boom blijft behouden
---	---

	en de werkzaamheden treft deze boom niet. In de te verwijderen bomen en beplantingen kunnen nesten verwacht worden van vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Als deze nesten in gebruik zijn, mogen deze niet verstoord worden. Daarom wordt geadviseerd de bomen en struiken te verwijderen in de periode tussen 1 december en 1 maart. Dat zal ook gebeuren. Verder komen, behalve vogels, andere soorten voor, zoals gewone de dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Ten aanzien van vleermuizen zijn echter geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten, aangezien geen rust- en voortplantingsplaatsen of essentiële foerageergebieden of vliegroutes verloren gaan. In of nabij het plangebied zijn of kunnen volgens Cobra voorkomen de volgende soorten: de das, steenmarter, bunzing, wezel, hermelijn, eekhoorn, konijn, haas, vos, egel, veldmuis, huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad. Voor wat betreft de eventueel aan te treffen kikkers, padden en egels geldt dat voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd moet worden of deze soorten aanwezig zijn in het plangebied, en zo ja, dan zullen deze voorzichtig verplaatst moeten worden naar bijvoorbeeld het naastgelegen perceel. De conclusie is dat de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Indieners stellen dat een aantal soorten wel in het plangebied aanwezig zouden zijn, terwijl in de Quicksan staat dat dat niet het geval is. De stellingen van indieners
--	--

	geven geen reden om aan de inhoud van het oordeel van de deskundigen, zoals vervat in de Quicksan te twijfelen. De stellingen van indieners zijn niet met objectief verifieerbare gegevens onderbouwd. 4. Volgens de geldende APV en de bomenkaart is er geen omgevingsvergunning nodig voor het vellen van houtopstanden ter plaatse van de toegangsweg. Het onderdeel Houtopstanden onder de Wet natuurbescherming is ook niet van toepassing. Er is daarnaast door Cobra voor dit deel van het plangebied een aanvullende beoordeling van beschermde soorten uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). De conclusie blijft dat de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Wij verwijzen kortheidshalve naar de (aanvullende) notitie van Cobra die ook als bijlage aan de plantoelichting wordt gehecht. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen bij het bestemmingsplan.</u> 5. Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde Gelders Natuurnetwerk ligt op een afstand van circa 100 meter. De regels uit de Omgevingsverordening over het Gelders Natuurnetwerk hebben geen externe werking. Dat wil zeggen dat deze
--	--

	regels alleen betrekking hebben op bestemmingsplannen in het Gelders Natuurnetwerk.
<u>I. Stikstof</u> 1. Indieners voeren aan dat voor het verkeer in de realisatiefase en de gebruiksfase niet de juiste emissies zijn meegenomen. 2. Indieners voeren verder aan dat de gebruikte drempelwaarde niet meer actueel zou zijn.	1. Aan het bestemmingsplan ligt een effectbeoordeling stikstofdepositie ten grondslag. Ten behoeve van deze beoordeling zijn berekeningen uitgevoerd met AERIUS. Anders dan indieners stellen, zijn daarbij wel de juiste emissies voor verkeer meegenomen. Het betreft, zoals uit de berekeningen blijkt, zowel NOx als NH3. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de emissies niet worden ingevoerd. In AERIUS dient alleen het aantal verkeersbewegingen ingevoerd te worden. Volledigheidshalve is de berekening geactualiseerd. Uit deze berekening volgt dat in de gebruiksfase geen sprake zal zijn van (een toename van) depositie van stikstof op een (Nederlands) Natura 2000-gebied. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen bij het bestemmingsplan.</u> 2. Er wordt geen beroep gedaan op de door indieners aangehaalde drempelwaarden. In eerste instantie werd een beroep gedaan op de voor de realisatiefase geldende partiële vrijstelling (zie artikel 2.9a Wnb). Uit de geactualiseerde berekening blijkt evenwel dat, gelet op de uitgangspunten tijdens de bouwphase, geen sprake zal zijn van (een toename van) depositie van stikstof op een (Nederlands) Natura 2000-gebied.
<u>J. Beeldkwaliteitsplan</u>	1. In de Structuurvisie worden zes deelgebieden

1. Indieners stellen dat de 'Structuurvisie Groesbeek 2025' (hierna: 'de Structuurvisie') de visuele relatie tussen de kern en het landschap benadrukt, terwijl het bestemmingsplan tot gevolg zou hebben dat de openheid volledig komt te vervallen. Volgens indieners wordt het landschap onomkeerbaar vernietigd, terwijl de Structuurvisie streeft naar robuuste landschapsstructuren. De Structuurvisie benoemt verder als hoofdlijn dat nieuwe toeristische relaties tussen het centrum en het buitengebied voor langzaam gebied worden gerealiseerd, maar dit bestemmingsplan zou er volgens indieners alleen toe leiden dat er sprake is van een toename van verkeer. 2. Volgens indieners is het bestemmingsplan in strijd met het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Groesbeek/Berg en dal 2015-2025 (hierna: 'het LOP'). 3. Volgens indieners is geen rekening gehouden met de geschiedenis van het gebied en de straat 1e Colonjes. 4. Indieners stellen dat de overgangszone van dorpse naar agrarische maat en schaal te smal is. 5. Volgens indieners had de regionale adaptatiestrategie meegenomen moeten worden in het beeldkwaliteitsplan.	onderscheiden. Het plangebied ligt in deelgebied 6: 'Zuidelijk hellinggebied'. Dit deelgebied wordt volgens de Structuurvisie gekenmerkt door een in vergelijking tot het noordelijk hellinggebied meer open karakter en grotere hoogteverschillen (p. 13). Dat het plangebied binnen dit gebied ligt, betekent volgens de Structuurvisie niet dat daar geen (woon)bebouwing gerealiseerd mag worden. De koers die wordt geschetst in de Structuurvisie is erop gericht dat het in 2025 uitstekend wonen, werken en recreëren is te midden van een prachtig landschap (p. 23). Voor het zuidelijk hellinggebied wordt in de Structuurvisie vastgesteld dat de landbouw minder gunstige mogelijkheden heeft dan in andere agrarische gebieden. Wonen en recreatie in vrijkomende bebouwing wordt gestimuleerd (p. 36). In het Actieplan Wonen is het plangebied opgenomen als woningbouwlocatie voor circa 60/70 woningen (locatie 'Knapheideweg'). In het Beeldkwaliteitsplan is onderkend dat het plangebied binnen het Zuidelijk hellinggebied ligt (zie pagina 5 van het Beeldkwaliteitsplan). In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de uitgangspunten van de structuurvisie voor deelgebied 6. Dat lichten wij hierna toe. Het plangebied zal niet alleen bestaan uit bebouwing, maar ook uit groenvoorzieningen en voldoende ruimte voor de Drulse beek.
--	--

	Momenteel is er een kwekerij met kassen in het plangebied gelegen. De kwekerij heeft beperkte ecologische waarde, is rationeel opgezet en wordt niet gezien als 'het landschap'. De visuele relatie tussen kern en het landschap heeft daarom betrekking op de relatie tussen de Piet Heynstraat en de beekzone. De beekzone is een duidelijke en robuuste landschappelijke structuur die in de ontwikkeling wordt versterkt door hier de nieuwe voorkanten aan te positioneren en de groenzone het plangebied in te verbreden. De visuele relatie vanaf de Piet Heynstraat op de beekzone blijft behouden. Er is momenteel geen recreatieve langzaam verkeerverbinding tussen de kern en het buitengebied door het plangebied heen. Deze verbinding wordt gecreëerd met het nieuwe plan door een langzaam verkeerroute toe te voegen tussen het wandelpad langs de Piet Heynstraat en het plangebied. Hiermee wordt een nieuwe (toeristische) relatie gelegd tussen het centrum richting het buitengebied voor langzaam verkeer. Voor zover ondanks bovenstaande geoordeeld zou moeten worden dat de ontwikkeling niet volledig in overeenstemming is met de Structuurvisie, geldt dat wij hier uitdrukkelijk en gemotiveerd van afwijken. Daarbij verwijzen we ook naar het Actieplan Wonen waarin het plangebied is opgenomen als woningbouwlocatie voor meer woningen dan waarin het plan voorziet.
--	--

2. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de doelen uit het LOP.

Het plangebied valt binnen deelgebied 13 "Bewoonde lintenkring", waarvoor de gemeente Berg en Dal een landschapsontwikkelingsplan heeft opgesteld. Voor dit deelgebied wordt een aantal ontwikkeldoelen gesteld (op grote schaal) waarvan een deel terug te vinden is in de ontwikkeling van het plangebied (op kleinere schaal).

- *"ontwikkeling ecologische verbindingzones met schraallanden, bosjes, singels volgens model kamsalamander, vuurvliinder en das."*
Van belangrijke ecologische waarde is de bestaande beek ten noorden van het plangebied. De beekzone wordt gerespecteerd door dit als voorkant voor de nieuwe ontwikkeling te zien. Hiermee wordt voorkomen dat de beekzone "dicht" wordt gezet met achterkanten. Daarnaast wordt de beekzone verbreed door in het plangebied direct aan de beek de grootste groenstructuur (inclusief waterberging) te situeren.
- *"ontwikkeling biotopen voor populaties van vogels, vlinders, reptielen en amfibieën."*
Door het verbreden van de beekzone komt meer ruimte voor de aanwezige flora en fauna. Door het toevoegen van bomen, hagen, heesterbeplanting en bloemrijk grasland wordt foerageergebied en habitat gecreëerd voor o.a. vogels en insecten. Daarnaast kan er natuurinclusief worden gebouwd

	door het inpassen van bijvoorbeeld (nest)kasten voor vleermuizen en zwaluwen in de gevels. • <i>"ontwikkeling cultuurhistorische waarden van verkavelingsstructuur, ontwatering en boerderijen."</i> Aan het ontwerp ligt een studie van de landschappelijke ontwikkeling ten grondslag (samengevat op pagina 6 van het beeldkwaliteitsplan). In het plan is dit onder andere te zien door de twee belangrijkste structuren: de rechtlijnigheid parallel aan de 1^e Colonjes die verwijst naar de ontginningsstructuur (te zien in de bebouwing) en de hoogtelijn van de stuwwal die kronkelt over het plangebied (te zien in de ontsluitingsstructuur). De ontsluitingsstructuur vormt de overgang naar het lagere gebied. • <i>"Ontwikkeling schrale graslanden en bossen, inclusief omringend cultuurlandschap met heggen, hagen en bongerdjes; herstel kwel, waterkwaliteit en overige waterhuishouding."</i> De waterhuishouding is een belangrijk ontwerppunt. Dit is onder andere zichtbaar in de verschillende wadi's die worden toegevoegd en door het gebruik van water passerende verhardingen. 3. In het beeldkwaliteitsplan wordt wel degelijk rekening gehouden met de geschiedenis van het gebied en de straat 1^e Colonjes. Verder staat in de plantoelichting dat het stedenbouwkundig ontwerp gebaseerd is op de historische ontwikkeling van het gebied. De kenmerkende
--	---

	hoogtelijnen voor Groesbeek worden in ere hersteld en de ontginning structuur is terug te zien in de verkaveling. De architectuurstijlen worden afgestemd op de huidige omgeving en historische activiteiten in het plangebied. Een boerenerf verwijst naar de eerdere landbouwactiviteiten en de kaswoningen naar het voormalige tuincentrum. 4. In het beeldkwaliteitsplan wordt een zone aangeduid met "Overgang van dorpse naar agrarische maat en schaal" (pagina 6). De overgang is met name bedoeld als architectonische overgang tussen de meer traditionele dorpse bebouwing en de meer agrarische bebouwing; bebouwing die refereert aan kassen, boerderij en schuren. Momenteel is er geen overgangszone tussen dorps en agrarisch. De Piet Heynstraat is dorps, alle bebouwing aan de Knapheideweg en 1^e Colonjes agrarisch. In het stedenbouwkundig plan is getracht hier een overgang tussen te maken. 5. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie. De RAS kijkt naar een groot schaalniveau, binnen de mogelijkheden die het plangebied biedt, is maximaal ingezet op adaptatie door middel van verschillende maatregelen: • In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de bouwblokken en daken zodanig gepositioneerd dat energieopwekking met behulp van zonnepanelen wordt geoptimaliseerd.
--	--

	• De kaswoningen lenen zich uitstekend om groene daken toe te passen die zowel tegen hittestress als waterproblematiek helpen. • Het toevoegen van veel opgaand groen geeft schaduw en verminderd hittestress. • In het waterhuishoudkundig plan wordt rekening gehouden met extreme regenval. Er is voldoende ruimte gereserveerd voor waterafvoer en -berging. Daarnaast wordt het aandeel verharding zoveel mogelijk beperkt en wordt er waar mogelijk water passerende verharding toegepast. • Bij oplevering van de woningen is het denkbaar dat de nieuwe inwoners informatie ontvangen over individuele maatregelen, zoals het verminderen van verharding in de tuin, het gebruik van regentonnen en de voordelen van groen in de tuin voor de biodiversiteit, wateroverlast en hittestress. Met deze maatregelen past het stedenbouwkundig plan binnen de ambities van de RAS.
<u>K. Economische uitvoerbaarheid</u> 1. Indieners verwachten overlast en onveiligheid als gevolg van het bouwverkeer dat over de 1^e Colonjes gestuurd zal worden. 2. Indieners verwachten planschade te lijden als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Daarvoor zou de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet gewaarborgd zijn.	1. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten zoals hier aan de orde worden gesteld, komen in deze procedure niet aan de orde. Volledigheidshalve merken wij over het punt van de verkeersveiligheid het volgende op. Het bouwverkeer zal gebruik maken van de Karel Doormanstraat.

	2. Er wordt onderscheid gemaakt in schade door bouwwerkzaamheden en schade door waardedaling van het eigendom als gevolg van de ontwikkeling. De eerste vorm van schade is voor risico van de bouwer. Dit is in het burgerlijk wetboek geregeld. De tweede vorm van schade is zogenaamde planschade. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschade verhaald wordt op de ontwikkelaar. Daarmee heeft de ontwikkeling geen financiële gevolgen voor de gemeente en is het plan economisch uitvoerbaar.
<u>L. Geluid/trillingen/licht</u> 1. Indieners stellen dat de geluidtoename op woningen aan de 1^e Colonjes niet is beoordeeld, maar dat er enkel bezien is wat de geluiduitstraling is op de nieuwe woningen. Indieners wijzen op de toename van verkeersgeluid, met name rond de ontsluiting op de 1^e Colonjes tussen huisnummers 4 en 6 en stemgeluid tussen huisnummers 8 en 12. Indieners verwachten ook geluidoverlast tijdens de bouwfase, en deze overlast zou niet beoordeeld zijn. 2. Indieners wijzen erop dat de toename van trillingen door het overrijden van de grasbetonstenen en door warmtewinning- en luchtbehandelingssystemen op de 1^e Colonjes niet onderzocht is. 3. Indieners verwachten overlast van kunstlicht te ondervinden.	1. Naar aanleiding van de zienswijzen is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat de geluidbelasting bij de omliggende bestaande woningen door de realisatie van de woningbouwontwikkeling maximaal 1,6 dB zal toenemen. Deze toename van het geluidsniveau is voor het menselijke oor niet waarneembaar en daarmee aanvaardbaar. Er is verder ook onderzoek uitgevoerd naar de geluidtoename als gevolg van warmtepompen. Daaruit volgt dat ook ter plaatse van de omliggende bestaande woningen aan de normen uit het Bouwbesluit wordt voldaan. Daarmee is sprake van een aanvaardbare situatie. Wij verwijzen kortheidshalve naar de (aanvullende) notities van Buro Ontwerp & Omgeving die ook als bijlage aan de plantoelichting worden gehecht. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlage van het bestemmingsplan.</u>

	2. Trillingen door het overrijden van de grasbetonstenen en door warmte- en luchtbehandelingssystemen worden niet verwacht. Daarnaast is wettelijk bepaald dat bij een planologische procedure alleen voor het betreffende plangebied en de toekomstige gebouwen moet worden aangetoond dat er geen hinder wordt ondervonden van trillingen die via de fundering komen. De toelichting van dit bestemmingsplan hoeft deze vraag dus niet te beantwoorden. 3. Wij achten het niet aannemelijk dat indieners onevenredige overlast van (kunst)licht zullen ondervinden. Er zal mogelijk sprake zijn van een toename van (kunst)licht (ook van koplampen) in het gebied, maar die toename heeft, mede gelet op de tussenliggende afstand, geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omgeving van het plangebied. Zeker nu de maximale hoogte van de lichtmasten is beperkt. Ook voor reflectie van licht via de woningen hoeft niet te worden gevreesd.
<u>M. Luchtkwaliteit</u> Indieners voeren aan dat een berekening van luchtkwaliteit ontbreekt.	Het aspect luchtkwaliteit is in titel 5.2 van de Wet milieubeheer geregeld. Volgens artikel 5.16 lid 1 jo. lid 2, aanhef, en onder c Wm moet een bestuursorgaan bij het vaststellen van een bestemmingsplan de gevolgen voor de luchtkwaliteit beoordelen. Artikel 5.16, lid 5, laatste zin, Wm geeft aan dat hierover nadere regels gesteld kunnen worden. Dit is gedaan in het Besluit niet in betekenende mate

	bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Op grond van artikel 4, lid 1 jo. lid 2 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in samenhang gelezen met artikel 4 lid 1 en bijlage 3A van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) geldt de onderzoeksplicht uit artikel 5.16 Wm niet voor woningbouwlocaties die netto niet meer dan 1.500 woningen omvatten. Enkel op basis van het aantal woningen mag gelet op voorgaande worden geconcludeerd dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.
<u>N. Geur</u> Indieners vragen zich af of er sprake is van een hindercontour van een intensieve veehouderij op grond van een aangrenzend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' dat van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat.	Het plangebied grenst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Op een aantal aangrenzende percelen rust de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Deze gronden mogen alleen voor een intensieve veehouderij worden gebruikt als op het perceel de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' rust (zie artikel 3.1, aanhef, onder b en onder 2, van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'). Dat is bij geen van de percelen nabij het plangebied het geval. Van intensieve veehouderijen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in het plangebied is geen sprake. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de plantoelichting uitgebreid is gemotiveerd dat het aspect geur niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat (zie paragraaf 4.2.4). Ook ten aanzien van dit aspect is ter plaatse van de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

<u>O. Bovenwijkse voorzieningen</u> Indieners vragen zich af of de ontwikkelaar mee moet betalen aan bovenwijkse voorzieningen.	Er is geen sprake van bovenwijkse voorzieningen.
<i>Verwerking</i> Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

2. Bewoner 1^e Colonjes	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Verkeer</u> Indiener verwacht dat de ontsluiting van het plangebied via de 1^e Colonjes tot een verkeersonveilige situatie zal leiden.	Aan het bestemmingsplan ligt een verkeerskundige onderbouwing van een deskundige (Goudappel) ten grondslag. Daaruit volgt dat sprake is van een verkeersveilige ontsluiting. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.C.
<u>B. Waterhuishouding</u> Indiener vreest voor wateroverlast in de woning (die lager ligt dan de weg) als gevolg van verdere verharding van het plangebied.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgebreid en zorgvuldigheid onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'Water'. Uit dit onderzoek, waarmee het Waterschap heeft ingestemd, blijkt dat met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor de waterhuishouding. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.E.

	<u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
C. Geluid en trillingen Indiener ervaart al overlast door geluid en trillingen afkomstig van verkeer. Dit zal als gevolg van het bestemmingsplan toenemen.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat ter plaatse van alle bestaande woningen in de omgeving, ook na de ontwikkeling van de woningen, sprake blijft van een goed woon en leefklimaat. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze, ook ten aanzien van het aspect trillingen, korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.L. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
D. Woningbouwontwikkeling Indiener wil graag dat het ontwerpbestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd dat op het perceel van indiener een tweede woning gebouwd mag worden of dat burgemeester en wethouders alsnog positief beslissen op indieners principeverzoek hiervoor.	Het perceel maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en grenst er ook niet direct aan. Verder kan aan dit verzoek geen medewerking worden verleend. Wij achten het verdichten van de 1^e Colonjes niet ruimtelijk aanvaardbaar. Dat is ook de reden dat de initiatiefnemer het beoogde woningbouwplan in een eerdere fase heeft moeten aanpassen. De initiatiefnemer wilde in een eerder stadium ter plaatse van de nu voorziene wadi aan de 1^e Colonjes een vrijstaande woning realiseren. Dat werd niet toegestaan, vanwege de ongewenste verdichting van de 1^e Colonjes die dat tot gevolg zou hebben.
Verwerking	

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.

3. Bewoners 1e Colonjes

<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Participatie</u> Indieners zijn niet betrokken in het participatieproces ondanks het feit dat de ontsluiting van het plangebied tegenover hun woning is gesitueerd.	Er heeft zeer uitgebreid een dialoog plaatsgevonden met de omgeving en de input uit de omgeving is ook meegenomen bij de verdere planvorming. Het feit dat niet volledig tegemoetgekomen wordt aan de zienswijze van indieners op de plannen, maakt dat niet anders en betekent niet dat de met het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijzen 1.A. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>B. Zicht en overlast</u> Indieners verwachten dat hun woongenot zal verminderen door een meerlaags gebouw in hun zichtlijn. Ook verwachten indieners overlast door hangjeugd rond de overdekte openbare parkeerplaats.	Wij ontkennen niet dat de woonomgeving van indieners zal veranderen. Wij zijn echter van oordeel dat geen sprake is van een zodanige aantasting van het woongenot van indieners, dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien. Daarbij betrekken wij dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Van (onevenredige) 'overlast' zal gezien de afstand tot de woning geen sprake zijn. Overigens is naar aanleiding van de zienswijzen besloten de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex met een meter te verlagen. Deze

	hoogte is vergelijkbaar met de hoogte van een grondgebonden woning. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</u>
<u>C. Verkeersafwikkeling</u> Indieners vragen zich af waarom de ontsluiting op de 1^e Colonjes is veranderd van een fietsontsluiting naar een ontsluiting voor al het verkeer. Ook zal de ontsluiting zorgen voor aantasting van indieners woongenot door geluid en verlichting.	De beoogde ontsluiting is gewijzigd omdat voor een woonwijk van deze omvang, mede vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten, ontsluiting aan twee zijden wenselijk is. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat ter plaatse van alle bestaande woningen in de omgeving, ook na de ontwikkeling van de woningen, sprake blijft van een goed woon en leefklimaat. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze, ook ten aanzien van het aspect lichthinder, korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.L. In aanvulling daarop merken wij nog op dat gelet op de verplichte rijrichting geen sprake zal zijn van het inschijnen van licht van koplampen in de betreffende woning. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>D. Verkeersveiligheid</u> Indieners geven aan dat de 1^e Colonjes niet geschikt is om de verkeersstromen van de nieuwe woonwijk op te vangen. Er zal een verkeersonveilige situatie ontstaan.	Aan het bestemmingsplan ligt een verkeerskundige onderbouwing van een deskundige (Goudappel) ten grondslag. Daaruit volgt dat sprake is van een verkeersveilige ontsluiting. Wij verwijzen voor een verdere

	reactie op deze zienswijze kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 1.C .
E. Bouwverkeer Volgens indieners zal het bouwverkeer op de 1 ^e Colonjes voor veel schade en overlast zorgen. Dat het bouwverkeer via de 1 ^e Colonjes moet rijden, strookt niet met het verbod voor vrachtwagenverkeer.	Wij verwijzen voor een reactie op de zienswijzen kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 1.K.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

4. Bewoners 1^e Colonjes	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
A. Participatie Indieners stellen dat er onvoldoende participatie zou hebben plaatsgevonden. Zij vrezen verder aantasting van hun rust en privacy. Ze zijn niet tevreden met de oplossing van een overkapte parkeerplaats. Indieners stellen voor om een brede groenvoorziening achter hun perceel aan te leggen zodat inkijk vanuit de appartementen op hun perceel beperkt wordt.	Er heeft zeer uitgebreid een dialoog plaatsgevonden met de omgeving en de input uit de omgeving is ook meegenomen bij de verdere planvorming. Het feit dat niet volledig tegemoetgekomen wordt aan de zienswijze van indieners op de plannen, maakt dat niet anders en betekent niet dat de met het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze kortheidshalve naar de reactie op zienswijzen 1.A. We willen er verder op wijzen dat de overkapte parkeerplaats juist naar aanleiding van het participatietraject is toegevoegd. Deze oplossing vermindert de overlast in het kader van privacy en geluid. Wij ontkennen niet dat de woonomgeving van indieners zal veranderen. Wij zijn echter van oordeel dat geen sprake is

	van een zodanige aantasting van het woongenot van indieners, dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>B. Verkeersveiligheid</u> Indieners verwachten dat door de ontsluiting van het plangebied op de 1^e Colonjes een verkeersonveilige situatie zal ontstaan en er sluiptverkeer door de wijk zal rijden.	Aan het bestemmingsplan ligt een verkeerskundige onderbouwing van een deskundige (Goudappel) ten grondslag. Daaruit volgt dat sprake is van een verkeersveilige ontsluiting. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze kortheidshalve naar de reactie op zienswijzen 1.C en 1.K. Aangezien er kortere en eenvoudigere verbinden naar de ontsluitingswegen vanuit omliggende wijken, zal er geen overlast ontstaan door sluiptverkeer.
<u>C. Woonvisie</u> Indieners vragen de raad te onderzoeken of er een inbreidingslocatie beschikbaar is om deze intensieve woningbouw te realiseren. Een uitbreidingslocatie zoals de huidige locatie is daar niet geschikt voor. Ook zorgt de eis voor de bouw van sociale huurwoningen voor een ongewenste verdichting op deze locatie.	Voor een reactie op deze zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 1.F. Wij benadrukken daarbij nog dat ook in Groesbeek sprake is van een grote woningbouwopgave. Deze opgave kan niet ingevuld worden met enkel transformaties in bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van een gevarieerd programma is juist een uitgangspunt van het woonbeleid. We streven naar afwisselende wijken en
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

--

5. Bewoners 1^e Colonjes	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Participatie</u> Indieners zijn teleurgesteld in het participatieproces want er was weinig ruimte voor inbreng van omwonenden en ze missen de rol van de gemeente in het traject.	Uitgangspunt in ons gemeentelijk participatiebeleid is participatie door de initiatiefnemer. Dit wordt onderbouwd bij het plan en getoetst door de gemeente. Er heeft zeer uitgebreid een dialoog plaatsgevonden met de omgeving en de input uit de omgeving is ook meegenomen bij de verdere planvorming. Het feit dat niet volledig tegemoetgekomen wordt aan de zienswijze van indieners op de plannen, maakt dat niet anders en betekent niet dat de met het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijzen 1.A. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>B. Verkeersveiligheid</u> Indieners verwachten dat er een verkeersonveilige situatie zal ontstaan doordat het plangebied ontsloten zal worden op de 1^e Colonjes.	Aan het bestemmingsplan ligt een verkeerskundige onderbouwing van een deskundige (Goudappel) ten grondslag. Daaruit volgt dat sprake is van een verkeersveilige ontsluiting. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijzen 1.C en 1.K.
<u>C. Overlast</u>	1. Wij ontkennen niet dat de woonomgeving van indieners zal veranderen. Wij zijn echter van oordeel dat geen sprake is van een zodanige aantasting van het woongenot

1. Indieners vrezen voor overlast door onder meer geluid, trillingen, en koplampen als gevolg van de ontsluiting van het plangebied. 2. Verder vragen indieners zich af of hoe om wordt gegaan met overlast.	van indieners, dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat ter plaatse van alle bestaande woningen in de omgeving, ook na de ontwikkeling van de woningen, sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze, ook ten aanzien van het aspect licht- en trillinghinder, korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.L. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u> 2. Wij verwachten geen overlast door (bijvoorbeeld) hangjongeren. Indien daarvan desondanks sprake zal zijn, zal hiertegen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente worden opgetreden.
<u>D. Water</u> Indieners vragen zich af wat er met de waterafvoer zal gebeuren. Zij vrezen voor verdere wateroverlast bij zware regenval. Ook vragen indieners zich af wat het doorbreken van de leemlagen voor gevolgen zal hebben.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgebreid en zorgvuldigheid onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'Water'. Uit dit onderzoek, waarmee het Waterschap heeft ingestemd, blijkt dat met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor de waterhuishouding. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.E.

	In aanvulling daarop, wijzen wij ten aanzien van de leemlagen, korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.D. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>E. Planschade</u> Indieners verwachten dat hun woongenot en daarmee de waarde van hun woning zal afnemen. In dat kader wijzen zij op het feit dat achter hun perceel parkeren is voorzien.	Nogmaals, wij ontkennen niet dat de woonomgeving van indieners zal veranderen. Wij zijn echter van oordeel dat geen sprake is van een zodanige aantasting van het woongenot van indieners, dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien. Indien indieners menen planschade te lijden, dan staat het hen vrij te zijner tijd op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

6. Bewoners 1^e Colonjes	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Overgang buitengebied</u> Indieners zijn van oordeel dat geen sprake meer is van inbreiding. De grens van het buitengebied zou opschuiven. Eerder zou om die reden juist planologische medewerking aan woningbouwinitiatieven ter plaatse onthouden zijn.	Wij achten de herontwikkeling van het tuincentrum tot woningbouw stedenbouwkundig een wenselijke ontwikkeling. Daarbij is zeker rekening gehouden met de overgang met het buitengebied. Dat zie je onder meer terug in de woningdichtheid die in de richting van de 1^e Colonjes steeds

	verder afneemt. Juist met de lintbebouwing op de 1^e Colonjes is sprake van een mooie overgang naar het buitengebied. Verdichting van de bebouwing aan de 1^e Colonjes achten wij dan ook ongewenst. Dat is ook de reden dat eerdere initiatieven voor woningbouw op deze locatie zijn afgewezen. Ook de initiatiefnemer van dit plan heeft de beoogde invulling van het plangebied om die reden in een eerdere fase heeft moeten aanpassen. Zie meer daarover in de reactie op zienswijze 2.D. De toelichting is op dit punt verduidelijkt. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>B. Alternatieve inbreidingslocaties</u> Indieners voeren aan dat woningbouw conform het beleid ook op andere herontwikkelingslocaties kan worden gerealiseerd.	Wij verwijzen voor een reactie op deze zienswijze kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 1.F.
<u>C. Participatie</u> Indieners voeren aan dat onvoldoende rekening is gehouden met hun inbreng tijdens de participatie.	Wij verwijzen voor een reactie op deze zienswijze kortheidshalve primair naar de reactie op zienswijze 1.A. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>D. Houtwal</u> Indieners voeren aan dat de gewenste houtwal tussen de nieuwe woningen en hun tuin niet duidelijk is vastgelegd en ook niet voldoet aan de door hun ingebrachte wensen.	Wij merken op dat bestemmingsplan zal worden gewijzigd in die zin dat de groenzone tussen de bestaande woningen aan de 1^e Colonjes en de nieuwe woningen ook wordt vastgelegd.

	Aan de betreffende gronden wordt de bestemming 'Groen' toegekend. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.</u>
<u>E. Verkeer</u> Indieners stellen dat de woningbouwontwikkeling niet ontsloten kan worden via de 1^e Colonjes en zien ook geen alternatieven.	Wij verwijzen voor een reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.C.
<u>F. Klimaatadaptatie en duurzaamheid</u> Indieners voeren aan dat er onvoldoende aandacht is voor klimaatadaptatie en duurzaamheid.	In de planvoorbereiding is veel aandacht geweest voor het aspect klimaatadaptatie. Dat zie je onder meer terug in het feit dat geborgd is dat een deel van de tuinen onverhard moet blijven. Dat geldt ook voor het aspect duurzaamheid. Zo worden de woningen gasloos uitgevoerd en zijn met de initiatiefnemer in het kader van de anterieure overeenkomst afgesproken dat diverse andere duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.
<u>G. Water en leemlagen</u> Indieners vragen aandacht voor het aspect water en stellen verder dat het doorbreken van leemlagen onverstandig zou zijn. Indieners verwijzen (eveneens) naar de reactie van de heer De Jong.	Wij verwijzen voor een reactie op de zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijzen 1.D en 1.E. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>H. Alternatieven (1^e aanvulling)</u> Indieners dragen een aantal alternatieve invullingen van het plangebied aan.	Wij stellen voorop dat wij de beoogde invulling van het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke

	ordering vinden. Met de aangedragen alternatieven kan niet een gelijkwaardig resultaat worden behaald.
I. Stikstof (2^e aanvulling) Indieners vragen aandacht voor de uitspraak van de Afdeling van 2 november 2022 met betrekking tot de bouwvrijstelling.	Wij verwijzen voor een reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.I. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

7. Bewoners 1^e Colonjes	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
A. Overlast en privacy Indienster voorziet overlast en aantasting van haar privacy.	Wij ontkennen niet dat de woonomgeving van indieners zal veranderen. Wij zijn echter van oordeel dat geen sprake is van een zodanige aantasting van het woongenot van indieners, dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat ter plaatse van alle bestaande woningen in de omgeving, ook na de ontwikkeling van de woningen, sprake blijft van een goed woon en leefklimaat. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.L.

	<u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>B. Water</u> Indienster verwacht een toename van wateroverlast.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgebreid en zorgvuldigheid onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'Water'. Uit dit onderzoek, waarmee het Waterschap heeft ingestemd, blijkt dat met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor de waterhuishouding. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.E. In aanvulling daarop wijzen wij erop dat direct naast de woning van indiener een wadi wordt aangelegd. Hierdoor zal de situatie voor indiener sterk verbeteren. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

8. Bewoners Helfrichstraat	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Communicatie</u>	Er heeft zeer uitgebreid een dialoog plaatsgevonden met de omgeving en de input uit de omgeving is ook meegenomen

Indieners voeren aan dat de communicatie over het plan tekort komt en dat zij onvoldoende zijn betrokken in het participatietraject.	bij de verdere planvorming. In de eerste twee ronden zijn de direct omwonenden van het plangebied uitgenodigd. In de derde ronde zijn ook omwonenden in een groter gebied gevraagd. Hierbij horen ook de schrijvers van deze zienswijze. Het feit dat niet volledig tegemoetgekomen wordt aan de zienswijze van indieners op de plannen, maakt dat niet anders en betekent niet dat de met het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze kortheidshalve naar de reactie op zienswijzen 1.A. In aanvulling daarop merken wij op dat in de plantoelichting, mede op basis van de uitgevoerde onderzoeken, uitgebreid is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>B. Locatie en hoogte appartementengebouw</u> Indieners verwachten dat hun woongenot zal worden aangetast door de omvang en de locatie van het appartementengebouw. Indieners vragen zich af of waarom niet een meer bescheiden woonbestemming op deze locatie is voorzien.	Wij ontkennen niet dat de woonomgeving van indieners zal veranderen. Wij zijn echter van oordeel dat geen sprake is van een zodanige aantasting van het woongenot van indieners, dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien. Daarbij betrekken wij dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De maximale bouwhoogte is gewijzigd. In het bestemmingsplan is voor het appartementengebouw nu een

	maximale goot- en bouwhoogte van 9, respectievelijk 11 meter vastgelegd. Daarmee is de maximale bouwhoogte van het appartementencomplex naar aanleiding van de zienswijze met een meter verlaagd. Deze hoogte wordt gemeten vanaf het peil (zie artikel 2). In de omgeving zijn toegestane hoogtes van 11 meter zeer gebruikelijk en vergelijkbaar met een grondgebonden woning. Wij achten deze hoogte op deze locatie in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij nemen wij in aanmerking dat de afstand tussen de uiterste grens van het bouwvlak en de tuinen van de bewoners aan de Helfrichstraat minimaal 26 meter bedraagt. De afstand tot de woningen zelf is logischerwijs nog groter (minimaal 45 meter). Wij zien niet in waarom een appartementengebouw met 21 appartementen tot (onevenredige) overlast zou leiden. Ook de locatie van het appartementengebouw in relatie tot de (landschappelijke) omgeving achten wij stedenbouwkundig zeker aanvaardbaar. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</u>
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

9. Bewoner Piet Heynstraat	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Drulsebeek</u>	De Drulse Beek maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De Drulse Beek zal de ruimte krijgen en de kern

Indiener geeft aan dat de Drulsebeek in ere zou worden hersteld maar daar geeft dit plan geen blijk van.	vormen van de groenzone tussen de bestaande en nieuwe buurt, die ook in het bestemmingsplan zal worden geborgd via een groenbestemming. Daardoor wordt de beleefbaarheid van de Drulse Beek vergroot. Verder wordt ter plaatse een esthetische brug gerealiseerd. Om dat mogelijk te maken, zal in het bestemmingsplan in de verkeersbestemming worden vastgelegd dat 'Bruggen' zijn toegestaan.
<u>B. Leemlagen</u> Indiener vreest dat de leemlagen verstoord zullen worden met overlast als gevolg.	Wij verwijzen voor een reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.D. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>C. Noodzaak</u> Indiener vraagt zich af of niet op een andere plaats gebouwd kan worden.	Voor een reactie op deze zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.F. Wij benadrukken daarbij nog dat ook in Groesbeek sprake is van een grote woningbouwopgave. Deze opgave kan niet ingevuld worden met enkel transformaties in bestaand stedelijk gebied. Het huidige plangebied is heeft deels al een stedelijke functie aangezien het een tuincentrum is.
<u>D. Verkeer</u> Indiener vraagt zich af of de 1^e Colonjes het verkeer wel aan kan.	Aan het bestemmingsplan ligt een verkeerskundige onderbouwing van een deskundige (Goudappel) ten grondslag. Daaruit volgt dat sprake is van een verkeersveilige ontsluiting. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijzen 1.C en 1.K.

<u>E. Overlast</u> Indiener verwacht overlast doordat er mogelijk een speeltuin voor zijn deur komt. Ook zullen de kleine appartementen voor overlast zorgen omdat het hangplekken zullen worden.	Het is juist het de bedoeling om in het middelste (hoogste) deel van de wadi natuurlijke speelaanleidingen te creëren om spelen mogelijk te maken. Gelet op de aard en locatie van de speelvoorziening zal van overlast geen sprake zijn. Dat geldt ook voor het appartementengebouw. Niet wordt ingezien waarom onder meer de balkons van de appartementen hangplekken zouden worden.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

10. Gebruiker volkstuin	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Ontwikkeling wenselijk</u> Indiener geeft aan de herontwikkeling van het plangebied toe te juichen.	Wij nemen kennis van deze positieve reactie op het bestemmingsplan.
<u>B. Woningbouwontwikkeling</u> Indiener verzoekt om zijn perceel, onderdeel van het volkstuinenterrein, te betrekken bij de woningbouwontwikkeling.	Deze locatie maakt geen deel uit van het plangebied. Aan dit verzoek kan geen medewerking worden verleend. Wij achten het verdichten van de 1^e Colonjes niet ruimtelijk aanvaardbaar. Dat is ook de reden dat de initiatiefnemer het beoogde woningbouwplan in een eerdere fase heeft moeten aanpassen. Zie meer daarover in de reactie op zienswijze 2.D.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.	

11. Gebruiker volkstuin	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Ontwikkeling wenselijk</u> Indiener geeft aan de herontwikkeling van het plangebied toe te juichen.	Wij nemen kennis van deze positieve reactie op het bestemmingsplan.
<u>B. Woningbouwontwikkeling</u> Indiener verzoekt om zijn perceel, onderdeel van het volkstuinenterrein, te betrekken bij de woningbouwontwikkeling.	Deze locatie maakt geen deel uit van het plangebied. Aan dit verzoek kan geen medewerking worden verleend. Wij achten het verdichten van de 1 ^e Colonjes niet ruimtelijk aanvaardbaar. Dat is ook de reden dat de initiatiefnemer het beoogde woningbouwplan in een eerdere fase heeft moeten aanpassen. Zie meer daarover in de reactie op zienswijze 2.D.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.	

12. Werkgroep Milieubeheer B&D	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Ecologische verbindingszone</u> Indiener pleit ervoor om één van de grote wadi's in te richten als vochtig hooiland en niet in te richten als speeltuin.	Het is juist dat het de bedoeling is om in het middelste (hoogste) deel van de wadi natuurlijke speelaanleidingen te creëren om spelen mogelijk te maken. Het betreft dus geen 'standaard' speeltuin maar een bij de aard van de wadi passende speelplek. Toevoegen van speelvoorzieningen in de wijk zijn om gezondheid, beweging en ontmoeting te stimuleren. Dit vinden we een belangrijke functie. De overige wadi's worden als 'grasland' ingericht.

<u>B. Waterafwikkeling</u> Indiener is van mening dat het aanleggen van graften in zowel de wijk zelf als bovenstrooms tot een beter waterafwikkeling zal leiden dan het aanleggen van wadi's.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgebreid en zorgvuldigheid onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'Water'. Uit dit onderzoek blijkt dat met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor de waterhuishouding. Het aanleggen van graften is niet noodzakelijk gebleken. De suggestie wordt evenwel meegenomen voor andere projecten.
<u>C. Duurzaamheid</u> Indiener voert aan dat in het bestemmingsplan onvoldoende is geborgd dat de huizen zonder gasaansluiting zullen worden opgeleverd en dat zonnepanelen worden gerealiseerd. Indiener pleit voor een verdergaande verduurzaming middels zonnepanelen en warmtepompen.	Het plangebied wordt niet aangesloten op het gasnet. Dit is wettelijk niet meer toegestaan. De verdere verduurzaming van de woningen betreft een aspect van uitvoering. Hierover kunnen wij in het bestemmingsplan ook geen eisen opnemen. Maar dat is ook niet gewenst. Gelet op de snelle technologische ontwikkeling zou dat mogelijk tot onnodige beperkingen leiden. Overigens is met de initiatiefnemer in het kader van de anterieure overeenkomst afgesproken dat diverse duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.
<u>D. Leemlagen</u> Indiener geeft aan dat het onduidelijk is of daadwerkelijk leemlagen aanwezig zijn en zo ja of deze door de bouw- en aanlegwerkzaamheden doorbroken zullen worden. Lekkage zou voorkomen moeten worden.	Wij verwijzen voor een reactie op deze zienswijze korthedshalve naar de reactie op zienswijze 1.D. <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>

<u>E. Grondwater</u> Indiener voert aan dat bij de waterhuishoudkundige analyse ten onrechte is uitgegaan van een grondwaterstand van 3 meter onder het maaiveld. Door antiverdrogingsmaatregelen zal de grondwaterstand stijgen tot 1,5-2 meter onder het maaiveld.	Zoals al aangegeven is ten behoeve van het bestemmingsplan uitgebreid en zorgvuldigheid onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'Water'. Volledigheidshalve hebben wij ASC gevraagd ook op dit punt in te gaan. In de notitie, die ook als bijlage aan de plantoelichting wordt gehecht, merkt ASC hierover het volgende op: <i>Door WMG wordt voorgesteld om de GHG zekerheidshalve aan te houden op 1,0 à 1,5 m – maaiveld vanwege de gewenste/mogelijke toekomstige stijging van de freatische grondwaterstand in deze omgeving.</i> <i>Wij zijn het met deze zienswijze eens. Echter aangezien de wadibodems zijn voorzien op 0,4 à 0,5 m – maaiveld zal ook uitgaande van dergelijke grondwaterstanden worden voldaan aan de bergingseis.</i> <u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
<u>F. Verkeer</u> Indiener vraagt zich af of de wijk Herwendaal ook gebruik zal gaan maken van de ontsluiting op de 1^e Colonjes.	Het ligt niet voor de hand dat bewoners van de wijk Herwendaal gebruik gaan maken van deze ontsluiting. Zij hebben immers snellere ontsluitingsmogelijkheden tot hun beschikking.
<u>G. Sociale woningbouw</u>	De sociale huurwoningen worden afgenomen door Oosterpoort.

Indiener wil graag inzicht in de afspraken die zijn gemaakt over sociale woningbouw in het plangebied tussen de initiatiefnemer en de gemeente Berg en Dal.	
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

13. Eigenaar perceel	
Ingekomen zienswijze na de termijn voor zienswijzen	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
<u>A. Participatie</u> Indiener voert aan dat hij onvoldoende is betrokken in het participatietraject.	Het perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Er heeft zeer uitgebreid een dialoog plaatsgevonden met de omgeving en de input uit de omgeving is ook meegenomen bij de verdere planvorming. Het feit dat niet volledig tegemoetgekomen wordt aan de zienswijze van indieners op de plannen, maakt dat niet anders en betekent niet dat de met het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij verwijzen voor een verdere reactie op deze zienswijze kortheidshalve naar de reactie op zienswijzen 1.A. In aanvulling hierop merken wij op dat initiatiefnemer indiener meerdere keren heeft uitgenodigd maar dat nimmer op deze uitnodiging is ingegaan. Er is wel gekeken naar de wens van indiener. Maar het verplaatsen van de weg door het plangebied is stedenbouwkundig niet wenselijk.

	<u>Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan.</u>
B. Publicatie Indiener stelt dat het ontwerpplan niet juist zou zijn gepubliceerd.	Dit is onjuist. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het gemeenteblad. Wij wijzen op publicatie 2022/311828.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

Conclusie

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

<i>Aanpassing</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
<i>Toelichting</i>	
Hoe in het plan rekening is gehouden met de overgang van het dorpse karakter van Groesbeek naar het buitengebied is verduidelijkt.	Paragraaf 2.2.1 Paragraaf 3.3
De rapportage omgevingsdialoog is aangevuld.	Bijlage 12
Bij de toetsing aan het provinciale beleid is nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap 'Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' in relatie tot het initiatief.	Paragraaf 3.2
Het aanvullend geohydrologisch onderzoek is toegevoegd als bijlage.	Bijlage 13
De conclusies van het aanvullend geohydrologisch onderzoek zijn opgenomen in de paragraaf 'Water'.	Paragraaf 4.3.6

De waterhuishoudkundige analyse is aangepast.	Bijlage 6
De aangepaste waterhuishoudkundige analyse is verwerkt in de paragraaf 'Water'.	Paragraaf 4.3
De aanvullende beoordeling beschermde soorten is toegevoegd als bijlage.	Bijlage 14
De conclusies van de aanvullende beoordeling beschermde soorten zijn opgenomen in de paragraaf 'Ecologie'.	Paragraaf 4.5.2
De effectbeoordeling stikstofdepositie is aangepast.	Bijlage 10
De aangepaste effectbeoordeling stikstofdepositie is verwerkt in de paragraaf 'Ecologie'.	Paragraaf 4.5.2
Onderzoek toename geluidsbelasting omliggende woningen is toegevoegd als bijlage.	Bijlage 15
De conclusies uit het onderzoek naar de toename van geluidsbelasting bij omliggende woningen is verwerkt in de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering'.	Paragraaf 4.2.3
Het akoestisch onderzoek warmtepompen is toegevoegd als bijlage.	Bijlage 16
De conclusies uit het akoestisch onderzoek naar de warmtepompen is verwerkt in de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering'.	Paragraaf 4.2.3
Regels	<i>Artikelnr.</i>
<i>Bestemming 'Groen'</i>	
Bij de doeleindeomschrijving speelvoorzieningen is toegevoegd dat deze 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' zijn toegestaan.	3.1 onder c
'Parkeervoorzieningen' zijn geschrapt uit de doeleindeomschrijving	3.1 onder j (voormalig artikel)
<i>Bestemming 'Verkeer'</i>	
De maximale bouwhoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties is omlaag gebracht van 9 m naar 6 m.	4.2.2 onder a
<i>Bestemming 'Wonen'</i>	
In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag van landbouwwerktuigen en materialen' het gebruik als stalling van landbouwwerktuigen en materialen is toegestaan.	5.1 onder d

Voor de bestaande woning is geregeld dat de woning uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak is toegestaan.	5.2.1 onder a en b
De inhoud van de woning is gemaximeerd op 750 m ³ .	5.2.1 onder c
Er zijn specifieke gebruiksregels toegevoegd voor de niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn gelijk aan de gewijzigde inhoud van de gebruiksregels binnen de bestemming woongebied	5.4.1 (nieuw artikel)
Toegevoegd is	5.4.1 (voormalig artikel)
Bestemming 'Woongebied'	
De voorwaarden in 'niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten' dat maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gebruikt mogen worden is geschrapt.	6.4.2 onder g (voormalig artikel)
De gebruiksmogelijkheid ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is geschrapt. De waterberging ligt nu in de bestemming Groen.	6.1 onder f (voormalig artikel)
De afwijkingsmogelijkheid voor het verhogen van het aantal woningen is geschrapt.	6.3.3 (voormalig artikel)
Algemene regels	
De parkeerregeling is gewijzigd in: "Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake indien voldaan wordt aan het gemiddelde van de parkeerkengetallen uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', uitgaande van 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'."	9.2 onder a
De regeling met betrekking tot het zuidelijk hellinggebied is geschrapt.	10 (voormalig artikel)
Verbeelding	
Ter plaatse van de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen.	n.v.t.
De afstand tussen de grens van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – opslag van landbouwwerktuigen en materialen' en de perceelsgrenzen aan de noordoost- en zuidoostzijde is vergroot. Hierdoor is het aanduidingsvlak kleiner geworden.	n.v.t.

De groenzone tussen de bestaande woningen aan de 1e Colonjes en de nieuwe woningen wordt bestemd als 'Groen' in plaats van 'Woongebied'.	n.v.t.
De aanduiding 'overige zone - zuidelijk hellinggebied' is verwijderd.	n.v.t.
Ter plaatse van een beoogde speelvoorziening in een wadi, is een aanduiding 'speelvoorziening' opgenomen.	n.v.t.
Gronden binnen bestemming 'Groen' waar parkeerplaatsen en wegen zijn voorzien, zijn gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'.	n.v.t.
De aanduiding 'waterberging' ter plaatse van wadi tussen appartementengebouw en twee-aaneengebouwde woningen is vergroot.	n.v.t.
De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw is omlaag gebracht van 12 m naar 11 m.	n.v.t.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de voorgenoemde aanpassingen aan het bestemmingsplan op grond van de ingediende zienswijzen, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

<i>Aanpassing</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
Toelichting	
De toelichting op de regels is aangepast naar aanleiding van de aanpassingen aan het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.	Paragraaf 5.2
Regels	
<i>Bestemming 'Groen'</i>	
De doeleindeomschrijving met betrekking tot de aanduiding 'waterberging' is aangepast in "ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': mede voor voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie, waterberging en waterafvoer, waaronder wadi's en infiltratiegebieden".	3.1 onder h
De maximale bouwhoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties is omlaag gebracht van 9 m naar 6 m.	3.2 onder b, sub 2
<i>Bestemming 'Verkeer'</i>	

Aan de doeleindeomschrijving van deze bestemming is 'bruggen' toegevoegd.	4.1 sub f
<i>Bestemming Wonen</i>	
In de voorwaarden is toegevoegd dat er geen zelfstandige kookgelegenheid is toegestaan in een Bed&Breakfast. Dit is conform ons horeca-beleid.	5.4.2 (voormalig 5.4.1)
Het artikel voor afwijking voor verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit is toegevoegd. Onder voorwaarden kan een vergunning verleend worden voor dergelijke activiteiten. Deze voorwaarden zien onder andere toe op de belasting voor de omgeving en de parkeerdruk.	5.5.1
<i>Bestemming Woongebied</i>	
De functie B&B is specifiek opgenomen in de doeleindenomschrijving, en uit de functie voor niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gehaald. Zo kunnen de voorwaarden voor deze functie duidelijker opgenomen worden in het plan.	6.1 sub c
De regels uit het voormalige artikel 6.4.2 onder h en i betroffen regels over een Bed en Breakfast. Deze regels zijn nu opgenomen in artikel 6.4.5. Dit artikel bevat de voorwaarden voor de functie van een Bed&Breakfast	6.4.2 onder h en i (voormalig artikel) en 6.4.5
<i>Algemene regels</i>	
De regeling voor waterberging is aangepast.	11.1 (voormalig 12.1)
Een regeling om infiltratie op eigen terrein bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen te waarborgen is toegevoegd.	11.2