

Participatieplan De Kleverbergh

Landgoed voor de 21^e eeuw

Definitieve versie, datum 4 april 2024

1. Inleiding

Context van het initiatief

Vereniging Leven met het Land (LmHL) is voornemens een ecologisch landgoed te ontwikkelen op de plek waar in het verleden Manege de Kleverbergh in Erlecom gevestigd was. De vereniging heeft in mei 2022 een principeverzoek ingediend bij gemeente Berg en Dal waarin de ambities van de vereniging beschreven zijn. In de zomer van 2022 heeft het college van B&W positief gereageerd op het principeverzoek.

Sinds de aankoop van de manege door LmHL en Stichting Ark op 13 december 2022, zijn beide partijen bezig met de bestemmingsplanprocedure. Vereniging LmHL neemt hierin het voortouw. Gemeente Berg en Dal is op ambtelijk niveau betrokken evenals het Gelders Genootschap voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is voorliggend participatieplan opgesteld. In dit plan is verwoord hoe en waarom LmHL de omgeving van de ontwikkeling betreft.

Het plangebied waar de bestemmingswijziging van 'manege' naar landgoed' betrekking op heeft is 7 hectare groot. Naast deze 7 hectare heeft LmHL eerste recht van koop (bij Stichting Ark) op 7 hectare aanliggende percelen. Deze percelen met agrarische bestemming zijn meegenomen in het landschapsplan en het voornemen is om ook op deze gronden natuurinclusieve landbouw te realiseren.

De ontwikkeling van de voormalige manege wordt samen met Stichting Ark vormgegeven. Stichting Ark ontwikkelt 11 hectare natuurgebied en adviseert LmHL over de ontwikkeling van de ecologische waarden binnen het plangebied. Van de 11 hectare is 3 hectare meegenomen in het bestemmingsplan omdat voor deze percelen een bestemmingswijziging van 'landbouw' naar 'natuur' nodig is. De overige 8 hectare zijn reeds bestemd als natuur.

Vereniging Leven met het Land is een veelzijdige groep mensen met onder andere landbouw, landschap- en voedselbosdeskundigen, biologische tuinders, kunstenaars, historici en veranderingsexperts. Zij hebben als doel een landgoed voor de 21ste eeuw te ontwikkelen; Binnen de bestemming 'landgoed' willen zij biodiversiteit, regeneratieve landbouw, lokaal sociaal ondernemen en ecologisch bouwen integraal ontwikkelen en zo een vitale drager voor mensen, planten en dieren vormen in het Berg en Dalse buitengebied.

De wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes – gebouwd onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) - worden in aantal en grootte afgestemd op de kwaliteiten van de locatie en de sociaal-economische doelen van de vereniging. Dit betekent o.a. dat er relatief kleine wooneenheden komen (gem. 100 m² gebruiksoppervlak).

Waarom doen we aan participatie

Voor de leden van Vereniging LmHL is het van belang dat De Kleverbergh geen eiland op zichzelf wordt, maar een plek die in verbinding staat met de omgeving. We willen sensitief zijn voor wat daar leeft.

De voorgenomen ontwikkeling zal voor meerdere doelgroepen interessant zijn. Die interesse kan zowel tot positieve betrokkenheid leiden als tot zorgen. We willen op een transparante wijze de omgeving betrekken bij de ontwikkeling.

Belangen, zorgen en wensen willen we zoveel mogelijk omzetten in positieve houding en als mogelijk een win-winsituatie. Kennis en ervaring van betrokkenen willen we graag gebruiken voor doelen die overstijgend zijn aan ons eigen belang. Het creëren van betrokkenheid is hierbij het belangrijkste. (Mede)Eigenaarschap zou kunnen ontstaan op onderdelen in de toekomst.

Het format van dit participatieplan neigt ernaar om met name de zorgen uit de omgeving te benoemen. Initiatiefnemers willen echter ook graag benoemen dat er vanaf het begin van het initiatief op de Kleverbergh enorm veel positieve reacties uit de omgeving zijn gekomen. Om een voorbeeld te noemen: 'we hadden ons geen betere burens kunnen wensen', 'stel je voor wat er op dit terrein had kunnen gebeuren als het was verkocht aan een projectontwikkelaar', etc. etc. Initiatiefnemer vraagt de lezer om deze geluiden naast het vervolg van dit verslag erbij te denken.

Hoe organiseren we de participatie

Om inzicht te krijgen in de belangen en ideeën van de omgeving gaan we op verschillende manieren met verschillende doelgroepen in overleg.

De leden van Vereniging LmHL realiseren zich dat ze de burens worden van de mensen in omgeving. Ze kiezen er daarom voor om zoveel mogelijk in een informele sfeer in overleg te gaan. De organisatie van de overleggen wordt wel goed geregeld met duidelijke uitnodigingen, verslagen die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de mensen waar mee gesproken wordt en een goede uitleg over het hoe en waarom van de overleggen. Alle achterliggende gespreksverslagen zijn bekend bij de gemeente.

Doelgroepen en wijze van participeren

Er worden drie doelgroepen onderscheiden voor Landgoed De Kleverbergh:

- De directe burens

Onder de directe burens vallen de woningen/ bedrijven die aansluitend gelegen zijn aan het plangebied en die ook impact zullen ervaren van de ontwikkeling. Voor aankoop (juli '22) zijn de aanwonenden geïnformeerd over het principeverzoek d.m.v een huis-aan-huis bezorgde brief waarin persoonlijke gesprekken werden aangekondigd.

Met de directe burens zijn gesprekken gevoerd, soms individueel, soms met de inwoners van een rijtje woningen tegelijk. Van de gesprekken zijn verslagen gemaakt die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betreffende buur. Vlak voor de aankoop van de manege (eind september '22 – eind november '22) zijn gesprekken gevoerd met de directe burens. Bij gereedkomen van het concept ontwerp bestemmingsplan heeft een

nieuwe ronde van gesprekken plaatsgevonden (29 september 2023) waarvan verslag is gemaakt. Wensen en zorgen van buren zijn besproken op basis van het concept ontwerp bestemmingsplan.

De directe buren worden ook geïnformeerd bij activiteiten binnen het plangebied. Als er bijvoorbeeld een tijdelijke woning wordt geplaatst op het landgoed dan worden de buren die daar mogelijk iets van merken geïnformeerd.

Na ontvangst van zienswijzes hebben nieuwe gesprekken plaatsgevonden met indieners (maart '24). Daarin is in goed overleg naar elkaar toe bewogen.



*Directe
buren*

- *De inwoners van Erlecom*

Onder de inwoners van Erlecom vallen alle woningen en bedrijven die gevestigd zijn in het gehucht Erlecom. Eveneens voor aankoop (juli '22) zijn alle inwoners van Erlecom geïnformeerd over het principeverzoek d.m.v een huis-aan-huis bezorgde brief. De inwoners van Erlecom worden verder geïnformeerd door middel van informatiebijeenkomsten. In januari 2023 is de buurtborrel georganiseerd in de voormalige kantine van de manege. Tijdens deze bijeenkomst heeft de vereniging zichzelf voorgesteld en is door LmHL het principeverzoek toegelicht. Op 13 oktober 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd over het concept ontwerp Bestemmingsplan en op 2 april 2024 zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd over het Beeldkwaliteitsplan (verslagen bekend bij de gemeente).

Vooruitlopend op de herbestemming wonen er inmiddels vijf huishoudens op de Kleverbergh. Het samenleven met de buurt is al begonnen. Voorbeelden zijn: gastlocatie voor de Nieuwjaarsborrel '23, het jaarlijkse Erlecomse buurtfeest georganiseerd door stichting DOE in juli '23, de organisatie van maandelijkse meewerkdagen op de Kleverbergh en de gewone burencontacten die vanzelfsprekend bij een goed buurschap horen.

- *Lokale belangenverenigingen*

Onder de belangenverenigingen vallen alle organisaties/ verenigingen in de omgeving van het plangebied die een belang behartigen met een raakvlak met de ontwikkeling van het landgoed van de 21^e eeuw. Dit zijn Monument en Landschap, Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Vogelwerkgroep Nijmegen, IVN Nijmegen, Stichting Landschapsbeheer Ooijpolder Groesbeek, Vereniging Nederlands Cultuurlandschap, K3, Wienerberger. Deze partijen zijn uitgenodigd bij een informatiebijeenkomst over het concept ontwerp bestemmingsplan op 11 oktober (verslag bekend bij de gemeente). De ZLTO heeft een zienswijze ingediend waarin o.a. de verbazing werd geuit dat zij niet uitgenodigd waren. Al deze organisaties, alsmede ZLTO, Via Natura en Steen en Natuur, zijn uitgenodigd voor de infobijeenkomst op 3 april 2024 (verslag bekend bij de gemeente).

Verantwoordelijkheid

Vereniging Leven met het Land is verantwoordelijk voor de gesprekken met de omgeving en het organiseren van informatiebijeenkomsten. Gemeente Berg en Dal was aanwezig bij de informatieavonden in oktober '23 in het kader van het ontwerp bestemmingsplan om vragen te beantwoorden. Ook waren zij aanwezig bij een aantal gesprekken van indieners van zienswijzes met Vereniging Leven met het Land.

2. Bestaand beleid

Bij de ontwikkeling van Landgoed De Kleverbergh hebben we te maken met diverse beleidsnota's. Hieronder zijn deze nota's op een rijtje gezet en is kort toegelicht welke aspecten uit het beleid van belang zijn voor de ontwikkeling van Landgoed De Kleverbergh. In het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze het initiatief voldoet aan het genoemde beleid.

Vooralsnog lijkt het erop dat de ontwikkeling van Landgoed De Kleverbergh binnen de bestaande beleidskaders gerealiseerd kan worden. Vereniging Leven met het Land vraagt gemeente Berg en Dal wel om aandacht te hebben voor het feit dat de ontwikkeling door particulieren wordt gedaan. Alles wordt met eigen middelen betaald en de leden steken ook veel tijd in de ontwikkeling.

-Landschapsonwikkelingsplan gemeente Berg en Dal

Het plangebied bevindt zich volgens het LOP en het Voorbeeldenboek van gemeente Berg en Dal in het uiterwaardengebied, deelgebied Oude rivierdijkzone. Het landschap kenmerkt zich als pittoresk en met kronkelende dijken, wielen, strangrestanten en boerderijen langs de dijk. De oude Waalarm Ooijse graaf is N2000 gebied en beeldbepalend voor het deelgebied.

Het landschapsonwikkelingsplan gaat uit van een 'saldobenadering' waarbij ontwikkelingen mogelijk zijn indien natuur en landschap er beter van worden en de gespecificeerde kernkwaliteiten van het gebied er per saldo niet verslechteren.

-Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

In de structuurvisie is beschreven waar waarden behouden moeten worden, knelpunten moeten worden opgelost en waar en waarom welke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als een locatie waar functiewijziging (met behoud van cultuurhistorisch erfgoed) mogelijk is.

-Actieplan Wonen 2020

Met het Actieplan Wonen geeft de gemeente Berg en Dal concrete invulling aan de woningmarktopgaven die er spelen. Daarin staat o.a. dat de gemeente open staat voor initiatiefnemers die in bijzondere woonvormen willen wonen. Hierbij ligt de prioriteit bij concepten die positief bijdragen aan betaalbaarheid, duurzaamheid en vormen van zelfbeheer en -zorg. De gemeente staat positief tegenover nieuwe woonconcepten en inzet van eigen ontwikkeling door doelgroepen of duurzame ontwikkelingen zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

-Omgevingsverordening Gelderland 2022

Het deel van het plangebied waar de rode ontwikkelingen plaatsvinden is gelegen in de Groene ontwikkelingszone. In dit gebied zijn nieuwe activiteiten of ontwikkeling alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en de samenhang niet verloren gaat.

Het gehele plangebied is gelegen in ganzenrustgebied. Ontwikkelingen in deze gebieden zijn alleen toegestaan als uit onderzoek blijkt dat nadelige effecten op de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen zoveel mogelijk worden beperkt.

Het zuidelijke deel van het plangebied maakt deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000. In deze gebieden staat behoud en herstel van de biodiversiteit centraal.

De samengevatte en relevante kernkwaliteiten van het deelgebied Ooijpolder – Duffelt (GNN en GO) zijn: -Agrarisch cultuurlandschap met natuurcomplexen

- Onderdeel van Nationaal Landschap Gelderse Poort
- Ooijse Graaf maakt onderdeel uit van N2000 Gelderse Poort
- Groenblauwe dooradering met recreatieve dooradering
- Ecologische verbinding stuwwal Beek-Millingerwaard
- Waarden voor weidevogels, moerasvogels, vogels van cultuurland, vleermuizen, amfibieën, das, bever.
- Leefgebied Steenuil, kamsalamander
- Rust, ruimte, duisternis
- Meander van Erlecom is aardkundig waardevol

Relevante ontwikkelingsdoelen van het deelgebied Ooijpolder – Duffelt (GNN en GO) zijn:

- Ontwikkeling natte bossen, schraallanden, moerassen en wateren incl. cultuurlandschap
- Ontwikkeling ecologische verbindingzone Refter - Ooij met opgaande landschapselementen (hagen, bosjes, singels)
- Ontwikkeling groen-blauwe dooradering
- Ontwikkeling populatie dassen en otters
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling populaties van vogels van cultuurlandschappen
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- Ontwikkeling cultuurhistorische waarden van poldergeschiedenis
- Ontwikkeling beken, buitenplaatsen en andere cultuurhistorische patronen en beheersvormen.

-Beleidskader Recreatie en Horeca in het buitengebied

Voor gemengde en horeca- en recreatiebedrijven in het buitengebied gelden specifieke voorwaarden zoals:

- De initiatiefnemer heeft een duidelijk bedrijfsplan met: een duidelijke doelgroep en beschrijving van activiteiten.
- De recreatie en / of horeca past goed in het landschap en wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in bestaande bebouwing;
- Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- De locatie sluit aan op loop-, wandel en/of fietsroutes of ligt in of bij een recreatiegebied;
- Er is in de omgeving draagvlak;
 - o Het bedrijf heeft een toegevoegde waarde voor de gemeente;
 - o Het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;

3. Het resultaat van het overleg met de omgeving

Wat doen we met de uitkomsten van het overleg met de omgeving?

De uitkomsten van het overleg met de omgeving worden in verslagen vastgelegd en teruggekoppeld aan de belanghebbenden waar mee het overleg gevoerd is.

Tevens worden de uitkomsten in het participatieplan samengevat.

Daar waar mogelijk worden wensen en ideeën van belanghebbenden meegenomen in het ontwerp van het landgoed en het bestemmingsplan. In het participatieplan wordt opgenomen welke wensen en ideeën zijn meegenomen.

Wat is de rol van de gemeente, college, gemeenteraad?

Het college van B&W zal het ontwerp bestemmingsplan beoordelen en ter inzage leggen. De gemeenteraad stelt het bestemmingplan vast. Er is een ambtelijk projectleider aangewezen.

Wat hebben we opgehaald?

In dit hoofdstuk is, per doelgroep, op een rij gezet welke zorgen en wensen zijn opgehaald en wat Vereniging Leven met het Land en Stichting Ark, met deze zorgen en wensen doet.

3.1 Directe buren

Zorgen en wensen directe buren (vernomen tijdens gesprekken ten tijde van opstellen ontwerpbestemmingsplan)

Wens om de inrit van Erlecomseweg 16 die over het erf van nr. 14a loopt te verleggen over perceel dat in eigendom is van Ark en door LmhL wordt overgenomen. Ark en LmhL staan positief tegenover deze wens. Samen met wenshouder wordt de nieuwe inrit uitgewerkt.

Buren op nr. 14a hebben zorgen over de onrust die beweging op het landgoed gaat geven bij de honden op hun erf. Ark en LmhL zijn voornemens op de grens tussen 14a en het landgoed een groene, in het landschap passende afscheiding te realiseren.

Buren op nr 2-12 hebben de wens om hun tuin uit te breiden. Hier is door de vorige eigenaar van het plangebied al positief op gereageerd. Tegelijk met de aankoop door LmhL en Ark zijn de tuinen van 2-12 uitgebreid. In het bestemmingsplan van Landgoed de Kleverbergh krijgen de tuinen de bestemming 'Wonen'. Er is afgesproken een groene, ecologisch waardevolle afscheiding te realiseren op de grens van tuinen en Landgoed. De buren op nr 2-12 hebben zorgen over de situering van nieuwe woningen achter hun huizen. Afgesproken is dat LmhL de buren informeert en betreft bij de planvorming. De buren op nr 2-12 hebben wens om onaantrekkelijke coniferenhaag in voortuin Kleverbergh te transformeren vanwege duistere entree naar het dorp. LmhL is het hiermee eens en transformeert duistere coniferenhaag in veelsoortige, lagere beplanting van inheemse soorten.

Buren op nr 12 hebben zorgen over intensief gebruik inrit naast hun huis. LmHL kiest voor hoofdingang vanaf Erlecomsedijk. Ingang naast nr 12 krijgt extensieve functie voor langzaam verkeer.

Buur op nr 22 heeft al vele jaren een moestuin in gebruik op grond van LmHL en wil graag een strook tussen eigen perceel en barak kopen. LmHL werkt hieraan mee. In het bestemmingsplan van Landgoed de Kleverbergh krijgt perceel de bestemming 'Wonen', waarbij geen bebouwing mogelijk is, maar wel een hobbytuinkas.

Buren op nr 24-36 hebben een achterom achter hun huis dat deels op een perceel ligt dat eigendom is van Ark en in de toekomst van LmHL. Het recht van overpad is formeel niet geregeld. De wens van de burens is dit voor de toekomst wel te regelen. Daarnaast is een stukje grond in gebruik voor kippen, konijnen en moestuin en is de wens dit gebruik te behouden. Ook wordt gekeken naar het kopen van een stukje extra grond.

Ark en LmHL staan positief tegenover het regelen van recht van overpad overnemen van stukjes grond. Samen met wenshouders wordt e.e.a. uitgewerkt. Het kopen van stukjes grond gaat niet door omdat de bestemming agrarisch is en blijft en dit geen/weinig mogelijkheden biedt als tuin.

De burens op nr 22-36 hebben zorgen over behoud van uitzicht en hinder door reuring op het landgoed. Afsproken is dat LmHL rekening houdt met het uitzicht op de stuwwal en de burens informeert en betreft bij de planvorming.

Door een paar burens is aangegeven dat ze het leuk zouden vinden om een ommetje te kunnen maken over het landgoed. Vereniging LmHL staat hier welwillend tegenover en neemt deze wens in de ontwikkeling mee.

Zorgen directe burens (vernomen uit zienswijzen en gesprekken naar aanleiding van zienswijzen.

Een aantal direct burens zijn realistisch over het feit dat bedrijvigheid en bebouwing leuke en minder leuke kanten met zich meebrengen.

- Er wordt uitgekeken naar horeca-mogelijkheden, maar er zijn ook zorgen over de aantrekkende werking van bezoekers hierdoor. Horeca (binnen en buiten) wordt daarom begrensd in openingstijden, verhuur aan derden voor feesten en partijen en versterkte muziek buiten is niet meer mogelijk.
- Het aantal parkeerplaatsen wordt als fors ervaren, maar komt voort uit normen passend bij activiteiten die mogelijk zijn binnen het plan. Vastgelegd wordt dat bezoekers parkeren aan de westzijde, zo ver mogelijk weg van de aanpalende bebouwing en dat er voldoende ruimte is voor fiets parkeren.
- Er zijn zorgen over het buitenpodium en de recreatieve voorzieningen die worden mogelijk gemaakt. Deze worden uit het plan gehaald.
- Het kamperen en de trekkershutten worden als impactvol ervaren. Binnen de aanduiding 'agrarisch' is ruimte gemaakt voor 10 kampeerplekken en 5 trekkershutten, analoog aan wat in de gemeente is toegestaan op agrarische bedrijven. Een aantal directe burens willen meer zekerheid dat dit niet zorgt voor verstoring van de natuur en overlast. Initiatiefnemers passen kamperen aan tot natuurkamperen en perken de zone in; dit is niet meer mogelijk aan de oostzijde van de gemengde zone, de zijde waar de woningen van de indianen liggen.

- Over de mogelijkheid tot Bed&Breakfast (B&B) in de woningen zijn de meningen verdeeld. Een B&B is in de Gemeente Berg & Dal in elke woning mogelijk. Dit bestemmingsplan is daarop geen uitzondering.
- Een aantal directe burens geeft aan niet per definitie in te willen stemmen met het plaatsen van kunstwerken op alle delen van het terrein. De verplichting tot een omgevingsvergunning blijft gelden voor een constructief kunstwerk, ondanks het bepaalde in dit bestemmingsplan. Daarnaast is opgenomen dat een kunstwerk minimaal 15 meter uit de erfgrans van bestaande woningen staat en dat overleg plaatsvindt wanneer een kunstwerk gepland is in het zicht van omwonenden.

Al deze wijzigingen begrenzen voorgenomen functies, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de zorgen rondom drukte, geluidsoverlast, spelende kinderen, uitzicht.

Een enkel directe buur ziet graag dat de woningen anders gesitueerd worden op het landgoed. Op het punt van het aantal woningen en de lokalisering ervan, willen initiatiefnemers en Gemeente geen wijzigingen doorvoeren. Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit zijn in nauw overleg met Gemeente en Gelders Genootschap tot stand gekomen. De argumentatie heeft te maken met:- 'bouwen op de hoge delen', 'daar bouwen waar eerder bebouwing was', 'geen landbouwgrond benutten voor bouw' en 'bouwen in aansluiting op bestaande bebouwing Erlecom'. Dit betekent wel dat een deel van de nieuwe woningen in het zicht van bestaande woningen komen. Enkele burens hebben hier moeite mee. Mede om deze reden is door initiatiefnemers aan de aanwonenden een additioneel stuk tuin verkocht. Tevens is gezamenlijk een groenstrook aangeplant tussen de bestaande woningen en het deel waar herontwikkeld wordt, zodat zicht op groen zoveel mogelijk behouden blijft. De meeste indieners willen op de nieuw aangekochte grond een bijgebouw plaatsen. Dit wordt met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Initiatiefnemers leveren hiervoor 100m² aan bouwmetrs in.

Zorgen en wensen directe burens (vernomen tijdens bijeenkomst over Beeldkwaliteitsplan 2 april tussen ontwerpbestemmingsplan en definitief bestemmingsplan)

Er is bij sommige burens zorg over de maximaal toegestane hoogte van 9 meter in de woonzone rond de voormalige Smidse. Ook is er een zorg over het veranderende uitzicht aan deze zijde van de terrein.

Initiatiefnemers begrijpen deze zorg. Ze hebben in eerder stadium meebewogen in de behoefte van burens om het vrije doorzicht over het land richting de stuwwal te koesteren. Nieuwbouw in de zone rond de Smidse is echter in een eerder gesprek (september '23) al gecommuniceerd bij het presenteren van het Landschapsplan.

Initiatiefnemers blijven in gesprek met deze burens om ook in de uitwerking van het schetsontwerp de afstemming op te zoeken.

3.2 Inwoners Erlecom

Zorgen en wensen inwoners van Erlecom (vernomen tijdens informatieavond ten tijden van opstellen ontwerpbestemmingsplan)

Door inwoners van Erlecom zijn een aantal wensen geuit:

-een wandelpad dat de verbinding tussen Erlecom en de Kerkdijk mogelijk maakt. Ark en LmHL begrijpen deze wens. Er zijn echter meer partijen nodig om deze verbinding te kunnen maken. Ark en LmHL zullen een positieve houding aannemen in gesprekken en plannen over de verbinding.

-In Erlecom is er geen openbare ruimte waar inwoners iets kunnen organiseren, kunnen samenkomen. Mogelijk kan er op de Kleverbergh iets ontstaan? Vereniging LmHL staat hier welwillend tegenover. Ze zal hierover in gesprek gaan met Erlecommers die zich hiervoor in willen zetten.

- Inwoners vragen zich af hoe toegankelijk de nieuwbouw is voor mensen uit de Omgeving.

Vereniging Leven met het Land staat open voor iedereen, ook voor mensen uit de nabije omgeving. Het vraagt echter wel om motivatie, vertrouwen en doorzettingsvermogen. Er is veel minder zekerheid dan in een gemiddeld woningbouwproject. Dit weerhoudt veel mensen.

- Men vraagt zich af of er nog bedrijvigheid in de haaghut kom en in lijn daarmee, een ingang vanaf de Erlecomseweg langs de barak het terrein op. LmHL heeft deze ideeën uit het principeverzoek losgelaten. Er komt geen publieke ingang bij de Erlecomseweg en er komt geen bedrijvigheid in de haaghut. De bedrijvigheid komt in de voormalige manege/steenfabriek.. Er komt 1 hoofdingang, en die is aan de dijk. Daarmee ontstaat een duidelijke zonering in reuring.

- Inwoner vraagt zich af of 18 nieuwe woningen in één keer wel in de kleine buurtgemeenschap Erlecom passen. LmHL is zich steeds meer bewust van de kleine gemeenschap die er in Erlecom is en wil zich graag aansluiten bij waarden als leefbaarheid en zorg voor elkaar. Daarnaast denkt ze met de ontwikkeling van deze locatie diverse meerwaarde te kunnen genereren voor het dorp en de omgeving.

Locatie De Kleverberg wordt in de Structuurvisie van de gemeente genoemd als locatie die zich leent voor ontwikkeling met behoud van cultuurhistorie. Ook de ontwikkeling van landgoederen wordt in het gebied genoemd. Dit lijkt reden voor de gemeente om deze ontwikkeling toe te staan. Wij kunnen echter niet voor de gemeente spreken in deze.

Zorgen en wensen inwoners van Erlecom (vernomen uit zienswijzen en gesprek naar aanleiding van zienswijze.

Een inwoner van Erlecom deelt in een zienswijze zorgen over de omvang van de nieuwe functies op het landgoed (broedplaats, wonen, horeca, kamperen e.d.). Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en indiener. De begrenzing van de nieuwe functies zoals beschreven onder 'zorgen en wensen directe burens' is besproken.

Een andere inwoner van Erlecom deelt in een zienswijze zorgen over het mogelijk niet toegankelijk zijn van de woningen op het landgoed voor starters uit de omgeving, of het bestemmingsplan past binnen gemeentelijke beleid en de haalbaarheid van een wandelpad. Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en indiener. De vragen en zorgen zijn besproken.

Een inwoner van Ooij deelt in een zienswijze zorgen over de toename van verkeer in de omgeving. De zienswijze is door gemeente Berg en Dal beantwoord.

Zorgen en wensen inwoners van Erlecom (vernomen tijdens informatieavond 2 april over Beeldkwaliteitsplan tussen ontwerpbestemmingsplan en definitief bestemmingsplan)

Naast de complimenten over het mooie plan zijn er m.n. informatieve vragen m.b.t. zichtlijnen, archeologie, bewoners, waterhuishouding, toegankelijkheid. Dit is opgeslagen in een verslag van twee bijeenkomsten.

3.3 Lokale belangenverenigingen

Zorgen van lokale belangenverenigingen (vernomen tijdens informatieavond ten tijden van opstellen ontwerpbestemmingsplan)

Tijdens de informatieavond voor lokale belangenverenigingen is door Stichting Monument en Landschap aangegeven dat ze kritisch zijn over bouwen in de Ooijpolder. LmhL heeft de Stichting uitgenodigd om nader in gesprek te gaan over plannen van LmhL. Deze uitnodiging is niet aangenomen.

Zorgen van lokale belangenverenigingen (vernomen uit zienswijzen en brief aan gemeenteraad en gesprekken naar aanleiding van zienswijzen).

Door de lokale ZLTO afdeling (Rijk van Nijmegen) zijn in een zienswijzen zorgen geuit over de effecten van de herontwikkeling op de landbouwfunctie in de omgeving.

Het bestemmingsplan voorziet in de omzetting van ca 4 ha met huidige bestemming 'sport' naar 'agrarische functie' in landgoedcontext en in de omzetting van 3 ha landbouwgrond naar natuur langs de noordzijde van de Ooijse Graaf. De voorgenomen functies op het landgoed lijken geen negatieve impact te hebben op de landbouw in de Erlecomse polder. Direct aangrenzend aan het plan is een buur met agrarische activiteiten waarmee vanaf het begin goed contact is. Voormalige pachter van de gronden is door vorige eigenaar geïnformeerd over de toekomst die wellicht in dit specifieke geval teleurstellend was. Verder zijn er geen direct aangrenzende agrariërs. Initiatiefnemers hebben in eerdere bijeenkomsten bewoners uit de Erlecomse polder, ook zijnde agrariërs, uitgenodigd en vinden ook deze relaties van belang. Graag blijven zij met deze collega agrariërs in gesprek. Daarnaast heeft ZLTO Rijk van Nijmegen aan de gemeente gevraagd waarom zij meewerkt aan een dergelijke ontwikkeling. De gemeente geeft hierop antwoord in de Zienswijzennota.

Door Stichting Monument en Landschap is een brief opgesteld aan de gemeenteraad met daarin een aantal vragen ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het initiatief.

De vragen variëren van of het initiatief past binnen gemeentelijk beleid tot of de onderzoeken goed zijn gedaan.

Opgemerkt wordt dat initiatiefnemer Vereniging Leven met het Land in het kader van het ontwerp bestemmingsplan én in het kader van de brief contact heeft gezocht met Stichting Monument en Landschap met een verzoek om overleg.

Beide keren is dit verzoek door de stichting afgeslagen wat initiatiefnemer betreurt.

De informatiebijeenkomsten op 2 april '24 zijn niet door de Stichting bezocht.

Zorgen van lokale belangenverenigingen (vernomen tijdens bijeenkomst 2 april 2024 over Beeldkwaliteitsplan tussen ontwerpbestemmingsplan en definitief bestemmingsplan)

Werkgroep Milieubeheer Groesbeek uit zorg over gebruik van de parkeerplaatsen. Hoe zorg je ervoor dat parkeren niet openbaar is; auto parkeren en wandelen naar de Waalstrandjes?

Het advies is om duidelijk aan te geven dat het privé parkeerplaats is.

Lmhl neemt deze zorg ter harte mee in het vervolg.