
Inhoudsopgave

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan “Landgoed De Kleverbergh”	1
Vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan Erlecomsedam, Ooij	6

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan “Landgoed De Kleverbergh”

Voorzitter:	dhr R. Bekers
Griffier:	mw E. Pastoors
Plv portefeuillehouder:	wethouder E. Weijers
Ambtelijk:	mw A. van Kol
De leden:	mw L. van Campen (Kernachtig Groesbeek), dhr F. Kouwe (Lokaal!), dhr M. Nillesen (CDA), dhr F. Gödderz (GroenLinks), dhr T. Bloemberg (D66), dhr H. van der Pol (PvdA) en mw I. Nijland (VVD)
Verslag:	Buro Service Overasselt, dhr M. Geurts

De **voorzitter** opent de carrousel om 20.00 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij leidt kort het onderwerp van bespreking in.

INSPREKER mw **Van der Steen** is initiatiefnemer van het plan Landgoed De Kleverbergh. Er is met 10 huishoudens gewerkt aan het voorliggend plan. Dit begon met de Structuurvisie 2011 waarin staat dat op deze locatie een innovatief project plaats zou kunnen vinden, waarbij zij direct dacht dat dit niet technologisch innovatief moest zijn maar vooral een doorbraak moest zijn hoe wonen, werken en leven in samenhang met de natuur zou kunnen werken. Niet ten koste van de natuur en wel financieel haalbaar. Daarvoor is een integraal plan met verschillende functies ontwikkeld. Elk onderdeel helpt een ander onderdeel. Uitgegaan wordt van 18 nieuwe woningen, waarvan 3 in herbestemming en 15 nieuw. Deze vallen binnen de afgesproken 1.530 m², hetgeen betekent dat de woningen ca 140 m² inclusief bijgebouwen worden. Het zijn dus geen riante woningen. Verder is er kleinschalige bedrijvigheid voor verdieping, onderzoek en verbinding om inkomen voor het landgoed te genereren. Er vindt bijvoorbeeld onderzoek naar inheemse bloemen met de Radboud Universiteit plaats. Gewerkt wordt aan een voedselhub om van meerdere boeren uit de omgeving voedsel te verwerken voor economische ontwikkeling in de wintermaanden. Met platform DIS wordt samengewerkt om documentaires met een verdiepend programma te vertonen waarna aansluitend in de boerderijkeuken kan worden gegeten. De boerderijkeuken is maximaal 3 dagen per week open. Het is een spanningsveld hoe te zorgen de mogelijkheden open te houden zonder dat teveel ruimte voor jezelf wordt gevraagd. Als laatste noemt zij Voedselgaard Het Kleverland waarmee een eigen tuinderij is gestart. Het plan beslaat 7 ha waarin 3 ha van de eigen landbouwgrond zit. Gewerkt wordt aan een crowdfunding om nog 7 ha van ARK Rewilding Nederland erbij te kopen. ARK gaat zelf nog 112 ha natuur ontwikkelen. Vandaag is de 100% voor de crowdfunding behaald. Iedereen die nog wil helpen meer grond te kopen die binnen het plan kan vallen kan zich bij haar melden.

INSPREKER mw **Hendriks** vervolgt dat in 2018 is gestart met een groepje vanuit Ooij en Nijmegen onder de naam Erfdelen Berg en Dal. Er zijn toen verschillende locaties in de gemeente Berg en Dal

onderzocht en na 4 jaren kwam De Kleverbergh vrij waarvoor ARK het eerste recht van koop op onverdeeld 25 ha kreeg. Er is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan om de locatie samen te gaan ontwikkelen. Het ingediende principeverzoek werd positief beantwoord, waarna is gestart met de contacten met de aangrenzende burens Erlecom breed en nog breder. Een aantal van de wensen uit de omgeving kon worden geïncorporeerd in het bestemmingsplan. Daarbij gaat het om de vergroting van tuinen, een nieuwe uitrit van omwonenden zodat zij niet over elkaars erf hoeven, het respecteren van de bedrijfsvoering van hondenpension De Berk, de geluidscirkel waardoor niet in de oude droogkamers wordt gewoond en de woonfunctie is opgeschoven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot 10 zienswijzen, waarvan 7 van omwonenden. Ook toen zijn weer gesprekken aangegaan om te kijken naar het ombuigen van de zienswijzen tot een verbetering van het plan. Hierdoor ontstond geruststelling en draagvlak vanuit de omgeving. Er waren zorgen over een teveel aan reuring. De balans tussen rust en reuring, stilte en duisternis zijn belangrijke topkwaliteiten van de omgeving. Daarom is in het voorliggend bestemmingsplan een aantal dingen teruggestroefd i.c. verbeterd. Het gaat daarbij om de horeca en de openingstijden daarvan, geen versterkte muziek in de buitenlucht, geen partijen en feesten, het kamperen wordt natuurkamperen, gescheiden bedrijfs-parkeren bij de gemengde zone ver weg van de inwoners van Erlecom. Door deze aanpassingen ontstond meer rust. Tegelijkertijd is zij zich ervan bewust dat er een enorme verandering gaat plaatsvinden. Sommige mensen zijn hier komen wonen toen De Kleverbergh als manege al stillag en nu gaat er onherroepelijk iets veranderen. Er is geen manege meer met op zaterdag de trailers, paarden, paardenwedstrijden, de ponykampen, omroep en buitenlichten, wat regelmatig behoorlijk wat reuring met zich meebracht in Erlecom. Er komt nu een andere dynamiek. Omdat zij voornemens is goede burens te willen zijn en blijven en in verbinding met de omgeving wil staan ook voor de ontwikkeling van de locatie wil zij de gesprekken met de burens, agrariërs en ondernemers, ambtenaren en de politiek doorgang laten vinden.

Dhr **Gödderz** vraagt hoe hij de drie dagen horeca per week moet zien. Is dit elke week drie dagen achter elkaar en vooral in het weekend? Hij zag dat aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt gedaan waarvoor in zijn algemeenheid en ook in de gemeente Berg en Dal veel belangstelling is. Zijn de initiatiefnemers bereid hierover documentatie beschikbaar te stellen? Mw **Van der Steen** geeft aan dat de openingstijden en de omschrijving van de horeca naar aanleiding van de zienswijzen zijn aangepast. Er is ondersteunende horeca hetgeen betekent dat er catering bij een workshop is waarvan buiten niets is te merken. Deze is wat vaker maar wel wat korter geopend. De boerderijkeuken kan drie avonden per week tot maximaal 23.00 uur open zijn. De bouwer van het restaurant heeft een fulltime andere baan en vindt het leuk af en toe te koken. Het kan zijn dat dit gaandeweg wat vaker wordt. Het is niet echt de ambitie nu 3 avonden per week open te zijn. Zij is erg bereid tot het delen van informatie over het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Op LinkedIn wordt al zoveel mogelijk gedeeld en er is contact met Cooplinc en Vrijkoop. Ook waren zij bij de Gelderse Wooncorporatie-dag aanwezig. Er worden rondleidingen verzorgd. In haar ervaring is elke CPO anders en is een persoonlijker aanpak fijner om zaken over te dragen dan op papier.

Mw **Maarsseveen** begrijpt dat 15 woningen worden gebouwd en vraagt om welke woningen dit gaat. Komen er ook sociale huurwoningen? Mw **Van der Steen** geeft aan dat in het bestemmingsplan 20 woningen staan, omdat zij de ruimte wil hebben binnen de vierkante meters eventueel te kunnen splitsen. De woningen worden nooit groter. Een 100 m² huis is wellicht niet duur maar de tuin wordt ook gefinancierd. Kleverland en de broedplaats moeten door de huizen betaald worden,. Onderzocht wordt hoe dit zo betaalbaar mogelijk kan worden gerealiseerd. Eén van de oplossingen die overwogen wordt is een woongroep in een bestaand huis voor starters. Met woningcorporaties en o.a. Vrijkoop wordt gesproken over het realiseren van een aantal huurwoningen naast de koopwoningen. Dit wil zij graag maar is financieel nog niet rond.

Dhr **Bloemberg** stelt voorop onder de indruk te zijn van het plan. De ambitie is geformuleerd om het landschap verder te verfraaien en de ecologische waarden te verhogen. In hoeverre is dit geborgd voor de toekomst en ligt dit vast in het bestemmingsplan? Kan ervan worden uitgegaan dat het tot in lengte van jaren zo blijft? Mw **Hendriks** geeft aan dat in het bestemmingsplan is geborgd dat op de gronden van De Kleverbergh alleen biologisch geboerd kan worden. Dit biedt een behoorlijke garantie voor bodemwater en omgeving. Aan het bestemmingsplan is een landschappelijk versterkingsplan gekoppeld, hetgeen opgenomen is in het toetsingskader en door de provincie is beoordeeld en bindend is. Het percentage vergroening is aanzienlijk en hiermee is al begonnen.

Dhr **Nillesen** vraagt of in een bestemmingsplan kan worden vastgelegd dat biologisch geboerd moet

worden. Mw **Hendriks** bevestigt dat dit niet zo vaak wordt gedaan. Dit is echter wel opgenomen in het bestemmingsplan. De vraag komt natuurlijk wat gebeurt als de huidige groep er niet meer is en daarom wilden zij dit vastleggen voor de toekomst. Op de 6,8 ha rust de bestemming landgoed waarbinnen andere zones zijn aangewezen. Dit borgt de unieke integraliteit tussen de verschillende ontwikkelingen van bedrijvigheid, wonen, natuur en voedsel. Gezocht is hoe hun visie op de beste manier planologisch kan worden vastgelegd. De **voorzitter** geeft aan dat de ambtenaar bevestigt dat biologisch boeren kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Dhr **Nillesen** wijst op de woningnood en vraagt in hoeverre de eigen inwoners bevoorrecht worden om op De Kleverbergh te komen wonen. Mw **Van der Steen** is één van de twee huishoudens uit Amsterdam. Zij is met haar gezin hiernaar toe verhuisd en heeft echt voor deze plek gekozen. Verder zijn er inwoners uit Ooij, Erlecom, Heilig Landstichting en Berg en Dal en 3 tot 4 inwoners uit Nijmegen. Er kan geen voorrang worden gegeven aan inwoners van de gemeente Berg en Dal alsook kunnen geen mensen van buiten worden geweerd. Er is een brondocument waarin staat dat deze visie moet worden waargemaakt. Mensen die hier al een sociale bedding hebben stappen gemakkelijker in. Er waren mensen vanuit de Randstad maar het is bijna niet te doen zo'n project op afstand te doen. Het is gemakkelijker dit te doen als men hier al woont.

Mw **Van Campen** spreekt haar complimenten uit voor het plan dat goed in elkaar zit en waarin veel energie is gestopt. Is ARK nog steeds eigenaar van het hele perceel? In de stukken staat dat omwonenden last van spelende kinderen zouden kunnen hebben, hetgeen de vraag oproept of niet teveel is meebewogen met de omwonenden? Omwonenden moeten op zeker moment vertrouwen hebben in zo'n mooi plan. Hebben de initiatiefnemers zelf het gevoel dat het plan werkbaar is? Hoe zeker is het bedrijfsplan in financiële zin? Mw **Hendriks** wijst erop dat de weduwe had nagelaten dat zij ARK de eerste mogelijkheid wilde gunnen de 25 ha aan te kopen. ARK koopt in principe geen opstallen en landbouwgrond. Aangezien er al contact was met ARK is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan en is samen gekocht en haar groep heeft 6,8 ha. Zoals gezegd wordt getracht nog meer landbouwgrond over te kopen van ARK. Het was niet de intentie van de weduwe en erfgenamen het eigendom te splitsen. Binnen haar groep verschillen de meningen over in hoeverre is meebewogen met de omwonenden. Er is goed meebewogen en zo mag het uiteindelijk goed zijn. Uitgangspunt is goede burens te zijn en met elkaar in gesprek te blijven. Mw **Van der Steen** vult aan dat het vertrouwen van beide kanten moet komen. Haar groep heeft vanuit vertrouwen een aantal dingen weggegeven. Zij zegt dank voor de complimenten. In het bedrijfsplan zitten verschillende lagen. De aankoop van de 6,8 ha is gedekt en betaald uit hypotheek en bijdragen van particulieren zelf. Het kan zijn dat de extra 7 ha landbouwgrond niet volledig kan worden aangekocht. Met de crowdfunding kan pas een deel hiervan worden aangekocht, maar er zijn al de nodige toezeggingen om dit aan te vullen. Er komen ook andere liefdevolle initiatieven zoals voor een therapeutische tuin en van andere partijen die onderdeel van het plan zouden kunnen zijn. Inkomens vanuit de kleinschalige bedrijvigheid betreffen vooral het onderhoud van het landgoed. Haar persoonlijke drijfveer is zo min mogelijk in bezit te hebben en zoveel mogelijk van de vereniging zelf te laten zijn. Hiervoor is geld nodig dat daarna geen waarde meer heeft en het duurt lang dit te verkrijgen. Dit mag wat haar betreft wel 30 jaren duren. Een deel van de ambities kan worden gefaseerd in de tijd. De groep merkt net op de grens te zitten van wat innovatief is waardoor mensen graag steunen en tegelijkertijd veilig genoeg om erop te durven vertrouwen. Er is veel hulp uit de omgeving om een aantal spannender ambities zoals sociale huurwoningen of een plek voor kunstenaars mogelijk te maken. Zij is er heel zeker van dat het plan uitgevoerd kan worden.

Dhr **Kouwe** informeert hoeveel woningen nog niet zijn toebedeeld. Zijn mogelijke planschaderisico's meegenomen? Mw **Hendriks** geeft aan dat op dit moment 10 huishoudens lid van de vereniging zijn en 3 aspirant huishoudens, zodat 5 lege plekken over zijn. Er wonen momenteel 5 huishoudens in een tijdelijke situatie. Mw **Van der Steen** heeft mogelijke planschade nog niet onderzocht. De begroting kent allerlei posten waarvan nog niet zeker is welke kant het opgaat. Gezamenlijke ruimtes en de sloop van de maneges zijn begroot. Er moeten nu prioriteiten worden gesteld in wat echt belangrijk is en wat niet. Het project zit nog in de schetsontwerpfase, waardoor er nog ruimte is voor het opvangen van tegenvallers en/of het afschalen van ambities. Zij gaat in ieder geval onderzoek doen naar mogelijke planschaderisico's.

Mw **Nijland** vindt het een goed plan in een prachtige omgeving, maar wel ambitieus. Is er een stappenplan in welke volgorde dingen worden gedaan en zijn er risicoanalyses gemaakt? Nog niet duidelijk is wat de horeca concreet gaat doen en wie dit gaat doen. Zij spreekt haar complimenten uit voor de participatie die als goed voorbeeld kan dienen. Mw **Van der Steen** werkt momenteel aan een

gebiedsontwikkelingsplan waarin de pijlers natuur, bedrijvigheid, wonen en voedsel in samenhang en ten opzichte van elkaar worden geprioriteerd. Op die manier worden de risico's beter beheerst. De vereniging wordt begeleid door een projectleider die landelijk de meeste CPO's en de meest innovatieve daarvan heeft begeleid. Zij weet als geen ander wat risicovol is en hoe risico's vooraf goed kunnen worden ingeschat. Het is bekend dat er risico's zijn en dit betekent dat bepaalde keuzes gemaakt moeten worden. Mw **Hendriks** vult aan dat momenteel gewerkt wordt aan een haalbaarheidsonderzoek voor de bedrijvigheidstak vanuit een provinciale subsidieregeling. Op het schaakbord worden verschillende stappen gezet om zaken in de tijd weg te zetten. Mw **Van der Steen** licht toe dat de horeca een boerderijkeuken betreft waarin aan een lange tafel wordt aangeschoven en gegeten wat de pot schaft uit hetgeen op het land wordt geteeld. Dat is de kunst van de kok die bij de maaltijd ook een inleiding houdt over de verbinding van voedsel, consument en landbouw. Alleen leden van de vereniging mogen er komen wonen en alleen leden mogen ondernemen. Er komt dus geen exploitant voor het restaurant. De missie van de kleinschaligheid gaat echt over verdiepen. Het gaat erom dat mensen naar het landgoed komen om zich open te stellen voor hoe men zich op een andere manier tot de natuur kan verhouden en daarbij hoort zo'n maaltijd.

Mw **Nijland** heeft begrepen dat de buurt wat terughoudend stond tegenover de horeca. Nu blijkt dat de horeca niet grootschalig is hetgeen echter uit de omschrijving horeca met een groot terras wel zo lijkt. Zij kan zich voorstellen dat de omwonenden hiervoor angst hebben. Mw **Van der Steen** is hierover goed met de omwonenden in gesprek geweest. Eén buurtbewoner liet weten dat zijn bezwaren weg waren door de goede beantwoording van zijn vragen. Op één uitzondering na is iedereen ontspannen met de plannen. Een deel van de manege i.c. de oude kantine staat tussen de horeca en de huidige woningen. De woningen van de initiatiefnemers komen hier nog tussen zodat zij zelf het dichtst bij de horeca komen. Zij komen hier wonen voor hun rust en hun liefde voor de natuur. Het is dan ook in hun eigen belang ervoor te zorgen dat er geen grote feesten en drukte komen. Zo ligt er nog een aantal buffers om overlast voor de huidige bewoners te voorkomen. Zij begrijpt dat niet iedereen hetzelfde beeld kan hebben zoals zij dit hebben.

Mw **Van Campen** vraagt of er nog meer van dit soort initiatieven langs de dijk mogelijk zijn. Wethouder **Weijers** geeft aan dat er op dit moment geen soortgelijke verzoeken langs de dijk lopen. De initiatiefnemers hebben uitgebreid gezocht naar mogelijkheden en deze worden bepaald door de gemeente Berg en Dal zelf. Er was al voor gekozen dat op deze locatie langs de rivier achter de dijk een landgoed mogelijk zou zijn. Voor zover hem bekend zijn hier niet meer mogelijke locaties maar dit wordt nog uitgezocht. Als er een nieuwe initiatiefnemer met een soortgelijk initiatief voor een CPO in de gemeente Berg en Dal zou komen dan zal de gemeente Berg en Dal hier positief tegenover staan. De gemeente Berg en Dal zoekt naar nieuwe woonvormen c.q. een nieuwe manier van omgaan met de beperkte ruimte. Mw **Van Campen** is enerzijds voorstander van CPO's en gezamenlijke woonvormen maar anderzijds tegen bouwen in het buitengebied waarop de gemeente Berg en Dal ook een visie heeft hetgeen dilemma's geeft. Wethouder **Weijers** gaat geen mogelijkheden creëren, vanuit de visie moet de mogelijkheid geschapen zijn en dat is hier het geval.

Dhr **Nillesen** bespeurt rechtsongelijkheid. De bouwkaavel voor de 18 woningen in het buitengebied vertegenwoordigt een waarde van een kleine € 500.000,00. Gekapitaliseerd betekent dit € 9 mln voor het project wat bij de initiatiefnemers in de schoot wordt geworpen. Voormalige agrarische bebouwing mag maar 2 woningen realiseren. Bij een landgoed gaat het over veel meer natuur en één landhuis en dit is heel wat anders. Wethouder **Weijers** legt uit dat het leven bestaat uit keuzes maken. Over het principeverzoek is een afweging gemaakt. Voor de financiering is ruimte nodig om te kunnen bouwen. Op zich worden de regels één voor één of twee voor twee gehanteerd maar daarmee wordt hier niet verder gekomen. Om dit initiatief een kans te geven moet afgeweken worden van de normale regeling en een ruimer bouwvlak worden toegestaan. Gezien wat ervoor terugkomt en waaraan wordt voldaan met een nieuwe woonvorm, nieuwe natuur, nieuwe vorm van landbouw is het college enthousiast en positief. Er zal geen sprake zijn van precedentwerking.

Dhr **Bloemberg** heeft al gezegd dat het gaat om een prachtig initiatief dat als voorbeeld geldt voor een goede participatie. De landgoedregeling en rood voor rood regeling gaan er echter ook over dat het landschap niet moet worden bebouwd en voor de toekomst moet worden geborgd dat de natuurontwikkeling en ecologische waarden vastliggen. Is het college tevreden met de borging van de ecologische waarden en de natuurontwikkeling op de lange termijn? Mw **Van Kol** legt uit dat de borging met name in het bestemmingsplan, de eigendomsposities en privaatrechtelijke afspraken van de

initiatiefnemers zit. Dit biedt vertrouwen samen met het toezichtkader en het maatschappelijk inrichtingsplan dat met de provincie is besproken. Wethouder **Weijers** durft de toezegging te doen dat de natuurontwikkeling en ecologische waarden vastliggen. Vóór de raadsvergadering maakt hij een opsomming hoe een en ander is vastgelegd. De anterieure overeenkomst is d.d. 24 juni 2024 getekend. Dhr **Kouwe** merkt op dat het kamperen een flexibele invulling van het terrein oplevert. In dit geval is hij niet nerveus dat men in de toekomst een leuke camping realiseert en maximaal invult wat het bestemmingsplan toelaat. Het is een punt van aandacht wat binnen de bestemmingsplangrenzen kan worden bereikt. De uitbreiding van woningen bij de kern van Erlecom is prima en kan de vitaliteit van Erlecom weer een impuls geven. Het gaat om een uitzonderlijke locatie die niet willekeurig kan worden gekopieerd naar een andere plek.

Mw **Nijland** vraagt naar de mening van wethouder Weijers over de voorgestelde horeca en hoe deze in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Wethouder **Weijers** is enthousiast over de ondersteunende horeca die dagelijks mag plaatsvinden tot 23.00 uur 's avonds en gebonden moet zijn aan de activiteit op dat moment. De 3 dagen horeca zijn gekoppeld aan het landschap en de productie die uit het land wordt gerealiseerd. De horeca wordt verzorgd door de bewoners die onderdeel zijn van de gemeenschap. Hij heeft hierin alle vertrouwen ook omdat geen externe partij kan afhuren voor bijvoorbeeld een barbecuefeest. Het is voor en door hetgeen de kleine kern Erlecom zeer zal gaan waarderen en gebruiken. Mw **Nijland** vraagt of mogelijke ontwikkelingen in de toekomst worden meegenomen als beperkingen in het bestemmingsplan. Wethouder **Weijers** zegt dat als het plan zou stranden de bestemming er dan wel op ligt. Mw **Nijland** kan zich voorstellen dat in de toekomst een andere manier van horeca wordt bedreven. Wethouder **Weijers** wijst erop dat de horeca 3 dagen per week mogelijk is. Over een aantal jaren kan na doorontwikkeling een ander idee ontstaan over het samen beleven van het eten anders dan aan een lange tafel. Er is altijd mogelijkheid tot uitbreiding in de toekomst maar wel binnen de 3 dagen tot 23.00 uur 's avonds.

Dhr **Bloemberg** was bevreemd door de behandeling van een brief van de Stichting Monument en Landschap die na de sluitingstermijn voor het indienen van zienswijzen is ingediend. Aan het begin werd gesteld dat deze niet als een zienswijze kon worden beschouwd en vervolgens wordt deze in het zienswijzenverslag behandeld als een zienswijze. Vervolgens wordt ook nog een bedankbrief aan de Stichting Monument en Landschap gestuurd. Ondanks dat zij zich niet aan de procedure houden worden zij wel met alle eerboden behandeld. Is dit wel helemaal eerlijk? Wethouder **Weijers** was niet bij dit proces betrokken. Als portefeuillehouder erft hij regelmatig contact met de Stichting Monument en Landschap. Iedere partij die een brief stuurt heeft recht op een antwoord. Dhr **Bloemberg** wijst erop dat recent nog 2 andere zienswijzen zijn ingediend die onder het kopje "voor kennisgeving aannemen" zijn afgedaan. Er is meer gedaan met de brief van de Stichting Monument en Landschap dan met zienswijzen die formeel correct zijn ingediend. De **voorzitter** vraagt of dit relevant is voor het raadsbesluit. Was het standpunt van D66 anders geweest als de brief anders of niet was beantwoord? Dhr **Bloemberg** zegt dat dit niet aan de orde is maar is van mening dat sprake zou kunnen zijn van een soort precedentwerking waarbij voor toekomstige bestemmingsplannen mensen of stichtingen na afloop van de procedure zienswijzen gaan insturen en verwachten dat die ook op deze manier worden behandeld, terwijl dit formeel niet de bedoeling is. Overigens gaat het om een prima brief van de Stichting Monument en Landschap met feiten die hout snijden en zijn verwerkt waardoor het bestemmingsplan is verbeterd. Het gaat erom hoe de gemeente Berg en Dal zich aan de door haarzelf opgestelde procedures houdt. Wethouder **Weijers** gaat ervan uit dat de 2 zienswijzen waarover D66 spreekt en die zeer recent zijn ontvangen vooralsnog voor kennisgeving zijn vermeld. Eén van de 2 zienswijzen betreft een soort inspraakreactie omdat de indiener ervan niet bij de carrousel aanwezig kon zijn. Op inspraakreacties reageert het college normaliter niet. De zienswijze van de Stichting Monument en Landschap had wellicht niet bij de zienswijzen moeten zitten maar bij de stukken inclusief beantwoording. Dit zou een leerpunt moeten zijn. Echter moet de zienswijze van een stichting waarmee een goede relatie bestaat serieus worden genomen en beantwoord worden.

Dhr **Nillesen** wil in de raadsvergadering een stemverklaring afleggen.

Dhr **Bloemberg** geeft aan dat de raad een hamerstuk ter vergadering kan wijzigen in bespreekstuk.

Mw **Nijland** vraagt of het horecabeleid buitengebied van toepassing is op dit bestemmingsplan. Mw **Van Kol** geeft aan dat op agrarische locaties het horecabeleid buitengebied van toepassing is. Dit is ook gebruikt voor de regels voor het kamperen.

Mw **Hendriks** wijst erop dat het niet zo belangrijk is dat De Kleverbergh als landgoed in de Structuurvisie staat. Het gaat hier om een locatie voor transformatie met cultuurhistorische waarde aangezien het een

oud steenfabriek terrein is. Dit brengt een andersoortige ontwikkeling met zich mee alsmede risico's en kosten gezien wat er in de grond zit en er oude gebouwen staan. Het is niet de bedoeling de waardestijging in de eigen zak te stoppen.

Mw **Van der Steen** constateert dat snel becijferd werd dat wellicht € 9 mln verdiend zou worden. De begroting is € 10 mln, hetgeen betekent dat er meer kosten zijn voor alles wat gedaan wordt dan wat de woningen gaan opbrengen.

De **voorzitter** concludeert dat het voorstel afhankelijk van de nog te beantwoorden vragen een besprekingsstuk voor de raad is. Hij schorst de carrousel onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng om 21.00 uur.

Afspraken en toezeggingen

Wethouder Weijers zorgt ervoor dat uitgezocht wordt of er nog meer ontwikkelingsmogelijkheden voor een landgoed langs de dijk in Ooij/Erlecom zijn.

Wethouder Weijers zegt toe dat het behoud van de natuurontwikkeling en ecologische waarden op Landgoed De Kleverbergh vastliggen en maakt vóór de raadsvergadering een opsomming hoe een en ander is vastgelegd.

Vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan Erlecomsedam, Ooij

Voorzitter:	dhr R. Bekers
Griffier:	mw E. Pastoors
Plv portefeuillehouder:	wethouder I. van de Scheur
Ambtelijk:	dhr H. Verouden
De leden:	dhr W. Kersten (Kernachtig Groesbeek), dhr M. Ernst (Lokaal!), dhr D. van Loon (CDA), F. van Caspel (GroenLinks), dhr J. Verstegen (D66), mw M. Maarsseveen (PvdA) en dhr S. van Tol (VVD)
Verslag:	Buro Service Overasselt, dhr M. Geurts

De **voorzitter** heropent de carrousel om 21.05 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij leidt kort het onderwerp van bespreking in.

INSPREKER dhr **Van Vuuren** spreekt namens ontwikkelaar Schipper Bosch en was vanaf het eerste moment vanaf de acquisitie betrokken bij het plan. Hij is trots op het voorliggend project en de manier waarop dit qua inhoud en vooral proces tot stand is gekomen. Er is een intensief traject gevolgd met omwonenden, stakeholders, etc. Interessant is dat daardoor het plan is opgesteld op een manier die hij zelf nooit had kunnen bedenken. Allerlei inhoudelijke ontwerpkeuzes hebben plaatsgevonden door input van stakeholders. Het bedrijventerrein wordt nu een landschappelijk woonplan met natuurverbindingen waarvoor samen met Staatsbosbeheer wordt gewerkt. Er worden verschillende woonvormen toegevoegd waarbij hij zich wil inzetten voor het dorp zelf. Qua cultuurhistorie is intensief gewerkt met een aantal erfgoedclubs om voldoende fundament te krijgen de historie van de steenfabriek te kunnen duiden. Hierop voortbordurend wordt een Ooijpad gerealiseerd waar alle cultuurhistorische relicten tussen het dorp en de omliggende natuur worden verbonden. In het plan zitten veel elementen die worden gedragen door de brede omgeving. Hij staat altijd open voor gesprekken en zo bereiken hem verhalen van omwonenden iets verder weg van Groenlanden die zich zorgen maken over de ontsluiting. In het begin is de ambitie gesteld het dorp en de dijk te willen ontlasten door zo snel mogelijk naar rechts aan de oostkant op de Hubertusweg te ontsluiten. Gewerkt is aan een gedragen schetsontwerp voor de vlamoven. Dit wil hij met het inrichtingsplan ook gaan doen door het erop inzetten dat het verkeer naar rechts gaat, waarvoor een aantal goede praktische mogelijkheden is op het eigen plangebied of plan overstijgend.

Dhr **Van Tol** vraagt gezien de grote vraag naar woningen wanneer de eerste woningen betrokken kunnen worden. Dhr **Van Vuuren** verwacht dat medio 2025 met de bouw kan worden gestart, waarna de woningen eind 2026 begin 2027 opgeleverd kunnen worden.

Dhr **Verstegen** wijst erop dat vanuit de Stichting Steen en Natuur expliciet is gevraagd ook de Locoloods onderdeel van het plan te laten zijn. Wat is de overweging dit niet te doen? Dhr **Van Vuuren** geeft aan dat in het bestemmingsplan de bouwvlakken zodanig zijn opgenomen dat het behoud van het ensemble met 3 oude gebouwen i.c. de smederij, de locomotiefloods en de werkplaats geborgd wordt. In de verdere uitwerking wordt een plan ontwikkeld hier een coöperatieve woonvorm te realiseren en de locomotiefloods nieuw leven in te blazen. De smederij is er zoals ook door Stichting Steen en Natuur wordt onderschreven slecht aan toe. Dhr **Verstegen** concludeert dat het geen probleem zou zijn dat op de Locoloods een sloopvergunningstelsel van toepassing zou zijn zoals ook voor de vlamoven en de haaghut. Dhr **Van Vuuren** merkt op dat hierover met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gesproken. Het staat nu in het bestemmingsplan verwerkt zoals hij het wenst. Procesmatig is met de Stichting Steen en Natuur afgesproken dat het co-creatieve proces nog niet klaar is en dat dit in de verdere uitwerking ter hand wordt genomen. Hij kan zich voorstellen dat het ensemble en de locomotiefloods in een aantal sessies worden meegenomen.

Dhr **Ernst** begrijpt dat de ontsluiting naar het terrein de huidige oprit zal zijn. In eerdere plannen was deze wat verder richting Hubertusweg gepositioneerd en liep de toegangsweg over het lage gedeelte. In dat plan werd automatisch richting Hubertusweg gestuurd. Vanwaar deze verandering? Dhr **Van Vuuren** bevestigt dat het eerste anderhalf jaar het plan was het gebied met Staatsbosbeheer te realiseren en dat daar doorheen de ontsluitingsweg zou komen al dan niet via het Schoolpad of het bedrijventerrein. Die opties zijn verder uitgewerkt maar vanwege de belangenafweging van een aantal omwonenden bij het Schoolpad en aan de grens van Ooij is uiteindelijk gekozen voor de bestaande uitrit. Toen bleef de bestaande ontsluiting over. Lokale ambitie was de Ooijse Graaf te herstellen. Vanuit het bedrijventerrein gaven de ondernemers aan dat niet op een veilige en deugdelijke manier ontsloten kon worden. Dan zouden teveel gemengde niet optimale verkeersstromen ontstaan. Uiteindelijk bleef de bestaande ontsluiting over. Er is ook onderzocht hoe de verkeersintensiteit zou zijn. Praktisch gezien maakt het niet veel uit voor welke ontsluiting wordt gekozen. Naar het westen over de dijk zal nooit een goed en sneller alternatief zijn. Het merendeel wil efficiënt zo snel mogelijk de Hubertusweg pakken. Het dichtslippen van de wegen gebeurt verder weg richting Nijmegen.

Dhr **Van Loon** vraagt waaraan gedacht wordt bij de definitieve inrichting te kijken naar het verder stimuleren van de verkeersafwikkeling richting Hubertusweg. De toegang en de uitgang blijven hetzelfde. Dhr **Van Vuuren** kan alleen kijken naar wat binnen het plangebied kan worden gedaan. De weg kan visueel met borden en inrichtingsmaatregelen zo worden gemaakt dat het vanzelfsprekend is dat naar rechts moet worden gegaan. Het inrichtingsplan moet nog via de gemeente gaan om het te kunnen realiseren.

Dhr **Van Loon** vraagt op welke manier ingezet wordt voor het dorp Ooij. Dhr **Van Vuuren** kan in elk geval de marketing lokaal opstarten zodat de inwoners van Ooij als eerste de kans krijgen de woningen te verkennen. Richting start verkoop wordt gekeken wat juridisch nog meer mogelijk is om voorrangspolitie te creëren. Een groot deel van de woningen i.c. het sociale segment zal via Oosterpoort worden afgenomen. Het vrije sector segment kan via marketing worden gestuurd.

Mw **Maarsseveen** wijst erop dat de visie van de gemeente Berg en Dal is dat wandelaars en fietsers voorrang hebben op gemotoriseerd verkeer. Nu blijkt dat de dijk drukker wordt. Dhr **Van Vuuren** meent dat er 1.500 verkeersbewegingen door het plangebied bijkomen. Hiervan zal het merendeel i.c. 95% naar rechts gaan en 5% mogelijk via de Bandijk waarachter de Groenlanden ligt. Toeristisch verkeer dat nu de overlast veroorzaakt kan nooit worden tegengehouden. Bestemmingsverkeer en bewoners gebruiken de dijk op een andere manier. Nu is er een haakse aansluiting en er wordt voor gezorgd dat het een vanzelfsprekende route wordt.

INSPREKER dhr **Vreede** is bestuurslid van de Stichting Bewonerscomité Groenlanden en is namens de bewoners van de Ooijse Bandijk en Erlecomsedam in de buurtschappen Tiengeboden, Groenlanden en Bisonbaai enthousiast over het plan om een nieuwe wijk te realiseren. Hij beperkt zich wat de zorgen betreft tot de ontsluitingsroute naar de Erlecomsedam. Het bewonerscomité is al jaren in de weer met de problematiek van een steeds drukker dijk die bedoeld is als erftoegangsweg voor bewoners en als recreatieve route voor fietsers en wandelaars. Deze zorgen worden gelukkig door de raad gedeeld, getuige ook het uitgangspunt van de gemeentelijke koersvisie. Het autoverkeer op de dijk dient niet

gestimuleerd te worden. Overeenkomstig deze visie heeft de raad besloten voor een deel van de dijk tussen Hubertusweg en Tiengeboden een 30 km zonering in te voeren.

Het verkeerskundig onderzoek van De Verbinding geeft aan dat er 3 gelijkwaardige ontsluitingen voor de nieuwe wijk De Ooij mogelijk zijn: 2 naar de Hubertusweg via het Schoolpad en 1 naar de Erlecomsedam. De overweging van het college om voor ontsluiting naar de Erlecomsedam te kiezen is onder meer dat er op de dijk ruim voldoende capaciteit is en dat de dijk de verwachte groei prima kan verwerken, hetgeen hem een heel verkeerde benadering lijkt. De Erlecomsedam en de Ooijse Bandijk zijn zowel erfontsluitingsweg als recreatieve route. De dijk zelf is recreatiegebied en juist daarom is het belangrijk het gemotoriseerd verkeer zo beperkt mogelijk te houden en maximaal ruimte aan fietsers en voetgangers te geven. Zijn voorkeur blijft daarom uitgaan naar een ontsluiting van de nieuwe wijk via het Schoolpad. Het risico is levensgroot dat verkeer van en naar de nieuwe wijk de route over de dijk langs het Hollands-Duits gemaal als sluiproute gaat gebruiken. Door te kiezen voor ontsluiting via het Schoolpad zou dat sluipverkeer maximaal ontmoedigd worden.

Wanneer de raad er onverhoopt toch voor kiest de door het college voorgenomen ontsluitingsroute te kiezen, dan verwijst hij naar het advies van het verkeerskundig adviesbureau: "Ten aanzien van inpassing ontsluitingsroute 3b (naar de Erlecomsedam) verdienen de inrichting van de aansluitingen op de Erlecomsedam en Hubertusweg aandacht teneinde geen extra gemotoriseerd verkeer aan te trekken en aandacht te geven aan het recreatieve fietsverkeer". In het zienswijzenverslag bevestigt het college dat sturende maatregelen richting Hubertusweg bij deze ontsluiting zeer wel mogelijk zijn. In het inrichtingsplan zijn deze echter vooralsnog niet verwerkt. Daarom wil hij bij een keuze voor de 3b variant met klem verzoeken aan te dringen op een aanpassing van het inrichtingsplan, waarbij door sturende maatregelen zoals ligging, meubilair, wegvlakaccentuering en bewegwijzering het gemotoriseerd verkeer vanuit de nieuwe wijk richting Hubertusweg en vice versa wordt gestuurd. De wijze waarop de Leuthestraat aansluit op de Ooijse Bandijk ter hoogte van de afslag naar de Vlietberg moge hier als inspiratie dienen. Over een dergelijk beperkte en relatief goedkope aanpassing heeft overleg met Schipper Bosch plaatsgevonden die daar welwillend tegenover staat zoals de heer Van Vuuren zojuist aangaf.

Om het gemotoriseerd verkeer op de dijk zoveel mogelijk te ontmoedigen verzoekt hij om naast deze aanpassing van het inrichtingsplan nog drie aanvullende maatregelen te nemen. Als eerste de bestaande 30 km zonering bij het buurtschap Bisonbaai/Oortjeshekken door te trekken tot de kruising met de Hubertusweg. Ten tweede het initiatief te nemen om in samenspraak met Veilig Verkeer Nederland een plan te maken om de huidige en toekomstige omvang en samenstelling van de verkeersbewegingen op het traject Hubertusweg/Tiengeboden in beeld te brengen en waar nodig aan de resultaten van dat onderzoek consequenties te verbinden. Tenslotte verzoekt hij het bouwverkeer tijdens de aanleg van de nieuwe wijk slechts toe te staan van en naar de Hubertusweg.

Dhr **Verstegen** zegt dank voor het verstrekken van de verkeersanalyse plangebied De Ooij van De Verbinding. Anderzijds vraagt hij waarom dit geen standaard onderdeel is van de verstrekte informatie. Het is een duidelijk onderzoek met uitzondering van de ontsluiting van de wijk. In een rapport van Haskoning uit 2017 is de Erlecomsedam als knelpunt aangemerkt. Om de ook zojuist gesuggereerde optie Schoolpad en Marialaan uitvoerbaar te maken moeten het Schoolpad en Marialaan verbreed worden van 3,5 m naar 5,8 m. Hiervoor is om een aantal redenen niet gekozen. De ontsluiting van Ooij over de Erlecomsedam is dan mogelijk. Als dan echter naar de verhardingsbreedte wordt gekeken is deze 4,6 m. Het Schoolpad en Marialaan zouden verbreed moeten worden naar 5,8 m terwijl de dijk vrij krap is om hierover vanuit 2 richtingen met volle volumes te rijden. De oplossing Schoolpad en Marialaan is dan ook een betere optie, het sluipverkeer gaat toch ontstaan. Wethouder **Van de Scheur** geeft aan dat een ontsluiting via het Schoolpad en Marialaan uitkomt op het fietspad naar de Hubertusweg, hetgeen geen wenselijke situatie is. Welke route ook wordt gekozen, overal zijn bezwaren. In het zienswijzenverslag is duidelijk aangegeven hoe de afweging is gemaakt. De ontwikkelaar gaf in zijn inspraak al de handreiking zoveel mogelijk te willen sturen. Uit onderzoek is gebleken dat de meeste mensen deze route zullen kiezen omdat deze het snelst en gemakkelijkst is. Dhr **Verstegen** onderkent dat het sluipverkeer kan worden voorkomen door het aanbrengen van een bocht. De dijk is 4,6 m en kan niet worden verbreed. Dhr **Verouden** heeft op dit moment geen antwoord op de vraag. Voor een nieuwe weg kan worden volstaan met dezelfde breedte als de Erlecomsedam. Op de Erlecomsedam kan elkaar prima worden gepasseerd. Het gaat over een recht en overzichtelijk stuk van 500 m Erlecomsedam vanaf de Hubertusweg. Als de ontsluiting ergens anders wordt gelegd wordt nog steeds

niet voorkomen dat de dijk als sluiproute naar Nijmegen wordt gebruikt. Overigens is vastgesteld dat er geen sluipverkeer naar Nijmegen is. D66 stelt dat de tijden niet kloppen en dat het over de dijk sneller is. Onderzocht en in het zienswijzenverslag aangegeven is waarom het via de dijk wel langer is. Als D66 wil aangeven wat er niet klopt aan deze cijfers kan hiernaar nog worden gekeken. Over de dijk naar Nijmegen is langer dan via de Hubertusweg. Dhr **Verstegen** weet uit eigen ervaring dat het over de dijk korter is als men in Nijmegen moet zijn. Zijn informatie haalt hij uit de verkeersanalyse waarin duidelijk staat aangegeven dat niet gekozen wordt voor Schoolpad en Marialaan omdat deze verbreed zouden moeten worden naar 5,8 m. Wel wordt genoeg genomen met de Erlecomsedam die maar 4,6 m is. Dat is een tegenstrijdigheid die hem verbaast. Dhr **Verouden** nuanceert dat de verbreding niet de enige reden is waarom deze keuze is gemaakt. Onderlangs komt men dicht langs 3 bestaande huizen. Ten aanzien van het verkeerskundig rapport: Bij het bestemmingsplan zitten vrij veel bijlagen van in totaal 300 Mb. Er mogen niet teveel bijlagen bij de rapporten worden gevoegd omdat het systeem anders vastloopt. Hij voegt graag alle bijlagen bij maar dit kan gewoonweg niet. Er staat ook aangegeven dat als iets wordt gemist kan worden gemaild. Alle stukken stonden trouwens ook op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dhr **Verstegen** gaat in op de realisatie van de dubbele kap met schilddaken, waarmee de kap op de oude steenfabriek lijkt. In het beeldkwaliteitsplan is de platte kap geschrappt maar het biedt nog steeds mogelijkheden om een enkele, schuine kap te maken terwijl men een dubbele kap wil. Kan dit uitgangspunt voor het ontwerpproces zijn? Dhr **Verouden** meent dat al voor 95% is meegegaan met wat de Stichting Steen en Natuur wenst. Door de kapvorm nu tot in detail voor te schrijven wordt met architectenwerk begonnen en het ontwerpproces belast. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de Stichting Steen en Natuur van harte welkom is om in eerste aanleg te participeren in het ontwerpproces, hetgeen vrij bijzonder is. Het beeldkwaliteitsplan schrijft al behoorlijk nauwkeurig voor wat gewenst is. Het kan zo zijn dat de Stichting Steen en Natuur een andere kap wenst maar het ontwerpproces moet zijn gang kunnen gaan. Dhr **Verstegen** hoopt dat het ontwerpproces hierop uitkomt. Eén schuine kap zou een vreemd gezicht zijn zodat het hem goed lijkt de dubbele kap aan de voorkant vast te leggen. Wethouder **Van de Scheur** wijst erop dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierover gaat. Wat anderen mooi en verantwoord vinden zou geen criterium moeten zijn. Dhr **Verouden** vult aan dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nadrukkelijk heeft gekeken en ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. De sloopbescherming op het ensemble van de 3 gebouwtjes is expliciet besproken met het Gelders Genootschap waarbij is gezegd dat dit niet nodig is. Een beschermingsregime wordt opgenomen om laatste informatie over de panden te vergaren. Deze informatie is er echter al zodat dit een onnodige belasting van het proces zou zijn. Mocht het ensemble gesloopt moeten worden dan komt er iets voor terug wat hierop sterk lijkt.

Dhr **Ernst** stelt vast dat de Stichting Steen en Natuur duidelijk heeft aangegeven welk soort dak zij wil, maar ook dat iets van de cultuurhistorie terug te zien moet zijn. Opgenomen had kunnen worden dat het dak in de cultuurhistorie moet passen. Wethouder **Van de Scheur** meent dat uit het plan duidelijk blijkt dat de historische relictten volop aandacht krijgen. Het kan niet zo zijn dat een belangengroepering bepaalt hoe een ontwerp eruit moet zien. Dhr **Verouden** wijst erop dat er geen plat dak komt. Een dwarsdoorsnede in het beeldkwaliteitsplan was bedoeld om het aantal woonlagen aan te geven. Mocht dit bij de Stichting Steen en Natuur nog tot twijfel leiden dan wordt die doorsnede uit het beeldkwaliteitsplan gehaald. In het beeldkwaliteitsplan staan nu 3 plaatjes en alle 3 met een kap.

Dhr **Kersten** stelt vast dat de discussie zich bijna richt op het niveau van vergunningverlening in plaats van op het niveau van vaststelling van een bestemmingsplan. Er is al veel voorwerk door allerlei deskundigen uitgevoerd die al allerlei waarborgen hebben opgenomen.

Mw **Maarsseveen** hoort dat allerlei aannames worden gedaan zoals dat er 1.500 verkeersbewegingen bijkomen. Daarbij speelt echter ook het dagelijks recreatieverkeer. Is het geen tijd tot een integrale oplossing voor de dijk te komen zoals een 30 km zone?

Dhr **Van Caspel** spreekt zijn waardering uit voor de betogen van beide sprekers die hij onderschrijft. Los van de ontsluiting spreekt hij zijn lof erover uit dat de wijk wordt ingericht als een woonerf i.c. een plek om te leven, te verblijven en te spelen en geen rijbanen krijgt. Hij maakt zich wat zorgen over het vele recreatieve verkeer op de dijk. Het is goed dat in de inrichting wordt meegenomen dat er weinig verkeer naar het westen gaat. Aandacht moet er ook zijn voor de aansluiting van de Hubertusweg op de Erlecomsedam die nu al gevaarlijk is voor fietsers. Het is ongebruikelijk omdat fietsers hier maar aan één kant van de weg de dijk opkomen. Er komen nu veel extra autoverplaatsingen die hier rechtsaf gaan slaan. Dit zorgpunt is een direct gevolg van de uitwerking van het plan. Hij onderschrijft van harte het

voorstel van inspreker de heer Vreede het hele stuk 30 km zone tot voorbij het kruispunt te maken om de angel eruit te halen. Fietsen is niet alleen een hobby maar volgens het mobiliteitsbeleid op één na het belangrijkste transportmiddel in de gemeente Berg en Dal alsook voetgangers. In het bestemmingsplan zit niet de inrichting van de wegen opgenomen. Hiervoor komt later nog een civieltechnisch ontwerp. Het Ooijpad biedt niet alleen een cultuurhistorische wandeling langs mooie plekken maar is voor de inwoners ook de primaire ontsluitingsroute voor de voetgangers en fietsers. Het fietspad moet niet met cobblestones belegd worden maar 4 m breed in twee richtingen met een trottoir voor ouders met kleine kinderen en mensen met rollators.

Dhr **Ernst** vindt dat een goed plan met duidelijke stukken voorligt. Niet duidelijk is echter bijlage 3 De Verbeelding waarin de bouwvlakken en het maximaal aantal woningen per bouwvlak zijn bepaald. Hij hoopt dat deze niet allemaal worden gebouwd hetgeen ook niet mag en zou resulteren in 253 woningen. Er kan nog veel gebeuren en veranderen in type woning, hoogtes van gebouwen, e.d. waarover hij graag eerder had gehoord. Zijn er niet teveel open stukken wat er precies komt? Dit is desgevraagd geen reden tegen het voorstel te zijn. Dhr **Kersten** vraagt wat niet duidelijk is over de in te vullen ruimte. Dhr **Ernst** ziet op de plekken waar appartementen c.q. gestapelde woningen wel hoeveel dit er maximaal kunnen zijn. Dit kan echter niet volgens het bestemmingsplan. Waarom zit er zo'n speling in de aantallen woningen? Dhr **Kersten** wijst erop dat als men zich houdt aan de aantallen in De Verbeelding men zich per definitie aan het bestemmingsplan houdt. Met het bestemmingsplan worden de aantallen vastgesteld. Dhr **Verouden** bevestigt dat alle getallen opgeteld uitkomen boven 220. Bij verschillende bouwvlakken is nog niet precies bekend hoeveel appartementen in elk blokje en zijn de aantallen in de vierkante blokjes per vlak iets groter. In de regels staat duidelijk opgenomen – hetgeen ook is vastgelegd in de anterieure overeenkomst – dat het totaal in het plangebied altijd maximaal 220 woningen is.

Dhr **Verstegen** stelt vast dat sprake is van een prima plan zeker door de wijze waarop het is ingericht en ontsloten voor fietsers en voetgangers. Hij hoopt dat de gevonden oplossing voldoende richting geeft om de Hubertusweg op te zoeken. Het is nu bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook het moment om de authenticiteit van belangrijk industrieel erfgoed onder de aandacht te brengen. Op het moment dat daadwerkelijk richting Nijmegen over de dijk veel overlast ontstaat moet hierover nog eens goed met elkaar in gesprek worden gegaan. Hij staat achter het plan.

Dhr **Van Tol** is blij dat het voorliggend bestemmingsplan in de komende raadsvergadering kan worden vastgesteld als stap naar een mooie nieuwe woonwijk waar mogelijk 220 woningen worden gerealiseerd. Het is fijn dat de cultuurhistorische elementen behouden kunnen blijven. Hij volgt het college wat betreft de verkeersontwikkeling. Mochten er in de toekomst problemen ontstaan dan zal daarop gestuurd moeten worden.

Dhr **Van Loon** is van mening dat er een prima en modern bouwplan ligt. Een ontwikkeling op deze locatie was jarenlang een vurige wens. Het plan heeft oog voor de nog aanwezige historische bebouwing. Hij sluit aan bij de geuite zorgen over de verkeersafwikkeling. De beperkte privé buitenruimte bij een aantal woningen is jammer maar schijnt tegenwoordig minder een probleem te zijn dan voorheen. De verbinding met het dorp Ooij van de nieuwe wijk, meer dan het aanleggen van een ontsluiting, verdient aandacht.

Dhr **Kersten** verwacht dat nog goed naar de ontsluiting wordt gekeken. Los hiervan is sprake van een uitstekend plan waarin alle belangen goed tegen elkaar zijn afgewogen. Het is een goede zaak dat een fors aantal woningen kan worden toegevoegd, alsook dat een significant deel hiervan zich in de betaalbare sector bevindt.

Mw **Maarsseveen** staat achter het plan en is blij dat er zoveel sociale huurwoningen bijkomen. Zij maakt zich wel zorgen over de verkeersafwikkeling hetgeen zij met haar fractie wil bespreken. De **voorzitter** vraagt of de PvdA enig idee heeft wat zij zou willen veranderen of kan volstaan worden met het vragen van aandacht voor de verkeersafwikkeling en ontsluiting? Mw **Maarsseveen** wil niet over een aantal jaren geconfronteerd worden met grotere problemen, reden waarom een en ander in samenhang moet worden bekeken. De **voorzitter** wijst erop dat dit nu bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde is en dat agendering als besprekingsstuk niet veel zal uitmaken.

Dhr **Verstegen** veronderstelt dat de agendering als besprekingsstuk weinig zinvol is. Het is van belang het plan uit te voeren met inachtneming van de gemaakte opmerkingen tijdens deze carroussel.

Dhr **Van Caspel** deelt de zorgen van de PvdA maar ziet deze los van het voorliggend plan, dat een hamerstuk kan zijn. Hij proeft motivatie in de raad met een integraal plan voor de dijk aan de slag te gaan.

Wethouder **Van de Scheur** bevestigt dat het bestemmingsplan niet afhangt van de verkeersafwikkeling en ontsluiting. Er is een nieuw verkeersbeleidsplan in de maak waarin de integrale afweging over de dijk kan worden gemaakt. De door de ontwikkelaar gedane toezeggingen spreken voor zich.

Dhr **Van Caspel** vraagt of de update van de tot 2026 lopende Mobiliteitsvisie hiermee van start is gegaan. Wethouder **Van de Scheur** antwoordt bevestigend.

Mw **Maarsseveen** is akkoord met agendering als hamerstuk onder voorbehoud van een eventuele stemverklaring.

De **voorzitter** concludeert dat het voorstel een hamerstuk voor de raad is.

Hij sluit de carrousel onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng om 22.00 uur.