

To: 5.1.2e [redacted]@ gelderland.nl]
From: 5.1.2e [redacted]
Sent: Tue 7/22/2025 10:48:26 AM
Subject: FW: Casus ontwikkeling Hemelseberg Oosterbeek - B180204
Received: Tue 7/22/2025 10:48:33 AM
[Outlook-1oybpavt.png](#)
[250131 Aanleg en gebruiksfase Hemelseberg 3 Oosterbeek B180204.pdf](#)
[250408 Presentatie handelingsperspectief voor leden VAB en NVR.pdf](#)
[250509 Zienswijze stikstofproblematiek 5.1.2e \[redacted\] B180204.pdf](#)

Hai 5.1.2e [redacted]

Zie hierbij.

Groet,
5.1.2e [redacted]

Van: 5.1.2e [redacted]@ gelderland.nl>
Verzonden: dinsdag 22 juli 2025 11:19
Aan: 5.1.2e [redacted]@ gelderland.nl>
Onderwerp: FW: Casus ontwikkeling Hemelseberg Oosterbeek - B180204

Hoi 5.1.2e [redacted]

Bij dezen het mailcontact dat 5.1.2e [redacted] over deze casus heeft gehad

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]
Vergunningverlener Omgevingswet Natura 2000-Activiteit

Bel, sms of whatsapp 5.1.2e [redacted]@ gelderland.nl | www.gelderland.nl
werkdagen: maandag | dinsdag | woensdag | donderdag | vrijdag

 provincie
Gelderland

Van: 5.1.2e [redacted]@ gelderland.nl>
Verzonden: dinsdag 22 juli 2025 11:15
Aan: 5.1.2e [redacted]@ gelderland.nl>
Onderwerp: FW: Casus ontwikkeling Hemelseberg Oosterbeek - B180204

Hoi 5.1.2e [redacted]

Dit is de eerste mail met de stukken die ik kreeg.

Van: 5.1.2e [redacted]@ dladvies.nl>
Verzonden: vrijdag 9 mei 2025 11:11
Aan: 5.1.2e [redacted]@ gelderland.nl>
CC: 5.1.2e [redacted]@ helptbouwers.nl; 5.1.2e [redacted]@ dladvies.nl>
Onderwerp: Casus ontwikkeling Hemelseberg Oosterbeek - B180204

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e [redacted]@ dladvies.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste 5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted] heeft mij gevraagd om even contact met jou op te nemen over de ontwikkeling van de Hemelseberg in Oosterbeek. Ik begreep van 5.1.2e [redacted] dat jullie hier al contact over hebben gehad. Hieronder leg ik de casus even uit:

Schaufeli Investments BV is de eigenaar van het landgoed De Hemelse Berg te Oosterbeek. Het landgoed is op dit moment in verval en het is de doelstelling om het landgoed in ere te herstellen. Er zal gesloopt en gebouwd moeten worden en er zal voldaan moeten worden aan allerlei wettelijke regels. We zijn momenteel in voorbereiding om een omgevingsvergunning aanvraag in te dienen. Voordat we deze aanvraag formeel willen gaan indienen zouden we graag ook duidelijkheid willen hebben voor het natuurspoor van de aanvraag. Wij denken dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de natuur en dat het plan voldoet aan alle wettelijke regels.

We hebben een berekening gemaakt voor extern salderen met een aanliggend weiland wat onttrokken kan worden aan landbouw en kan worden ingezet om de ontwikkeling op het gebied van stikstof mogelijk te maken. Tezamen met het plan voor het appartementsgebouw hebben we ook een doorrekening gemaakt. Dit leidt tot een afname van ongeveer 20 naar 3 mol (dit is een depositie reductie 85%).

Het idee is dat we de volgende stappen doorlopen:

- Passende beoordeling: 3 mol dus conclusie er is invloed
- Externe saldering met benutting van 35% van de depositieruimte conform artikel 13 van de beleidsregel (reductie 65%) als mitigerende maatregel. We gaan van 20 mol depositie naar 3 mol depositie dus dat voldoet ruimschoots.
- Voor wat betreft de toetsing op de additionaliteitsvereiste kunnen we gebruik maken van de 15 % onderbouwing van LBV deelnemers lijkt ons (is in basis ook vrijwillig en nieuwe doel is bij dit project duidelijk en kan meteen vastgelegd worden.)

Conclusie is dus dat wat ons betreft dat het project vergunbaar is op dit moment met toepassing van extern salderen.

Zeker daarbij in ogenschouw nemend dat de emissie van het project zeer klein (1,7 kg NH₃ en 11,6 kg NO_x in de gebruiksfase) is dan menig natuur activiteit in het gebied. Door bijvoorbeeld compostering van de strooisellaag in bossen ontstaat al 50 kg N - depositie per hectare per jaar ontstaat geeft onderzoek aan.

Daarbij is het ook goed om te vermelden dat er ook al contact met de gemeente is geweest over een ontwikkeling van het landgoed. In eerdere plannen was het de wens dat de bestemming zou worden gewijzigd naar wonen. De gemeente wilde hier niet aan meewerken. Er is dus een plan ontwikkeld dat past binnen de huidige bestemming Maatschappelijk – Zorginstelling 2. Om de ontwikkeling mogelijk te maken hoeft dus geen omgevingsplan gewijzigd te worden. Dit biedt op dit aspect dus op voorhand al een stuk zekerheid over de haalbaarheid van het plan.

Graag zouden wij met jullie een afspraak plannen om de haalbaarheid van deze ontwikkeling te bespreken. Eventueel kunnen we de aanvraag Natura 2000-actiteit ook eerst indienen. Wij denken dat immers dat er een plan ligt wat vergunbaar is. Zou je aan kunnen geven wat jullie handig vinden?

Verder wil ik nog even verwijzen naar de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 25 april 2025 (publicatie 28 april) waarin wordt geoordeeld dat beweiden en bemesten niet onder regime van uitspraken 18 december 2024 van de Afdeling valt.

Wij horen het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adviseur ROM

5.1.2e

5.1.2e @dlvadvies.nl

