

Onderwerp : Stand van zaken nieuwbouw Kapelstraat
Nederhemert

Ons kenmerk : 499542 / 499711

Aan de bewoner(s)/gebruiker(s) van
Adres
Postcode Plaats

Hogeweg 11
Postbus 10.002
5300 DA Zaltbommel

Tel: 14 0418
info@zaltbommel.nl
www.zaltbommel.nl

BTW NL 8072.88.111.B.01
KvK Midden-Nederland
nr. 30276781
Bankrelatie:
IBAN:
NL75BNGH0285081616
BIC: BNGHNL2G

Zaltbommel, 2 april 2020

Geachte heer/mevrouw,

In januari van dit jaar is door de ontwikkelaar een korte update gegeven over de voortgang van het woningbouwplan De Meander aan de Kapelstraat te Nederhemert. In deze brief leest u meer over de voortgang van het woningbouwproject en de daarbij behorende bestemmingsplanprocedure.

Voorontwerpbestemmingsplan

Momenteel wordt volop gewerkt aan het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en opstellen van het (voorontwerp) bestemmingsplan door de ontwikkelaar. Wij verwachten in april 2020 de complete stukken te ontvangen van de ontwikkelaar. Wij controleren dan het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leggen deze ook voor aan het Waterschap Rivierenland en de Omgevingsdienst Rivierenland. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over instemming van de stukken en de start van de procedure. Het plan wordt ter inzage gelegd. U kunt reageren (een inspraakreactie indienen) op dit voorontwerpbestemmingsplan. Dat kunt u doen binnen een termijn van 6 weken vanaf het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Wij verwachten het voorontwerpbestemmingsplan in het tweede kwartaal 2020 ter inzage te leggen. U wordt hier te zijner tijd schriftelijk over geïnformeerd.

Als start van de ter-inzage-termijn organiseren wij doorgaans een inloopavond om u goed te kunnen informeren. Gezien de huidige situatie met het Corona-virus kunnen wij helaas nog niet aangeven op welke manier wij u informeren. Wij komen hier later bij u op terug.

Ontwerpbestemmingsplan

Na het voorontwerpbestemmingsplan volgt het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties die wij ontvangen hebben naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan, nemen wij hierin mee. Daarbij maken wij een afweging of de reacties aanleiding geven om het plan aan te passen. Vervolgens neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over het ontwerpbestemmingsplan. Ook dit plan wordt ter inzage gelegd en daartegen kunt u uw zienswijze kenbaar maken. De verwachting is dat circa vier maanden na de datum van de

termijn van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat.

Bestemmingsplan

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen worden de zienswijzen beoordeeld. Ook hier wordt een afweging gemaakt of de zienswijzen gegrond zijn. Het college van burgemeester en wethouders legt het besluit voor (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan voor aan de raad van de gemeente Zaltbommel. Tegen dit plan kunt u beroep instellen bij de Raad van State.

De verwachting is dat bovengenoemde procedure circa 8 maanden in beslag gaat nemen. Tot die tijd vinden er weinig tot geen werkzaamheden, behalve het uitvoeren van onderzoeken, plaats op de locatie. Mocht dat anders zijn dan brengen wij u op de hoogte.

Tot slot

Heeft u vragen? Franca Diels beantwoordt deze graag voor u. Zij is bereikbaar op 0418-681 652.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Zaltbommel,



ing. M.J.G. (Matthijs) Maas
afdelingshoofd Realisatie en Beheer

Aan de bewoners van dit pand,

Datum: 09 januari 2020, Nederhemert
Onderwerp: Tussentijdse update woningbouwplan De Meander - Nederhemert.

Geachte bewoner,

Via deze weg willen wij u graag een korte update geven over de voortgang van het woningbouwplan De Meander aan de Kapelstraat te Nederhemert.

Op 2 juli dit jaar hebben wij een bewonersavond georganiseerd waar ook u voor uitgenodigd was. Wij hebben u toen een en ander verteld over het ontwerp voor de nieuwe woningbouwlocatie De Meander, de bestemmingsplanprocedure en de planning. Wat ons betreft en gezien de reacties van het aanwezige publiek was dat een vruchtbare avond waar zowel u als wij veel nieuwe informatie hebben gekregen. De personen die hun mailadres hebben achtergelaten op het "tips- en tops"-formulier hebben hier ook een terugkoppeling op gehad. Wij hebben toen beloofd u op de hoogte te houden van de voortgang.

Na de inloopavond zijn we niet stil blijven zitten. Zo zijn we nu volop bezig met het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarbij benodigde onderzoeken. Misschien is het u al opgevallen dat verschillende bedrijven het terrein van de toekomstige woningbouwlocatie hebben geïnspecteerd.

Wij verwachten dat in het eerste kwartaal van 2020 het bestemmingsplan ter inzage komt te liggen bij de gemeente Zaltbommel. Zodra dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren, wordt u daarover geïnformeerd. Wij willen u dan namelijk uitnodigen voor een inloopavond. U kunt op deze avond vragen stellen over het bestemmingsplan en de procedure die doorlopen gaat worden. Zowel Boveneind Projectontwikkeling, Urban Jazz (stedenbouwkundig bureau en schrijver van het bestemmingsplan) als de gemeente zullen aanwezig zijn op deze avond om uw vragen te beantwoorden. We zullen u te zijner tijd een uitnodiging sturen voor deze avond.

Met vriendelijke groet,
Namens Boveneind Projectontwikkeling B.V.

GertJan Kuipers

Samenvatting Tips, Tops en Interesse

Bewonersavond De Meander - Nederhemert, 2 juli 2019



Dit vind ik goede ideeën....

- + Veel groen
- + Veel ruimte voor speeltuin
- + Uitstraling van plan is super mooi!
- + Mooie lijnen/structuren in het plan.
- + Verdwijnen van industrieterrein.
- + Aanbod voor iedereen
- + Op de hoogte gehouden worden van ontwikkelingen.
- + Ontvangen van presentatie per mail.

Hier moeten we op letten....



- Meer koopwoningen (vooral starters/rijtjeswoningen) In fase 1 nu te weinig.
- Minder huurwoningen
De verhouding tussen huur en koop. Het lijkt nu erg veel huur voor de behoefte in Nederhemert.
- Aandacht voor achterpaden naar tuinen, zowel in het plan als van bestaande bewoners Kapelstraat en Maasdijk.
- Toename verkeersbewegingen Kapelstraat en Nederhemertsekade. Wat wordt hiervoor gedaan en wat wordt gedaan om dit in goede banen te leiden.
- Verkeersremmende maatregelen op Kapelstraat en Nederhemertsekade.
- 0-meting bestaande woningen voor eventuele schade door bouwverkeer.
- Aandacht voor ontsluiting van woonwijk op Kapelstraat. (bij voorkeur geen ontsluiting op Kapelstraat vanwege toename verkeersbewegingen) De kapelstraat is onveilig voor voetgangers. Bekijk mogelijkheid aanleg voetpad langs Kapelstraat.
- Speelvoorzieningen direct meenemen bij oplevering woningen en niet wachten tot er bewoners zijn om daarmee afstemming te zoeken. In de Ormeling was eerst geen behoefte, omdat mensen nog geen kinderen hadden en toen ze wel kinderen kregen was er niks.

Er is voornamelijk interesse in:

- Koop rijwoningen (starters)
- 2 onder 1 kapwoning
- Vrijstaande woning (voornamelijk voorkeur bouwkaavel)
- Koop appartement met uitzicht op Maas (geschikt voor senioren)

VERSLAG BEWONERSAVOND (met aanvulling)

Project	: Woningbouwplan De Meander – Nederhemert (UJ-293)
Onderwerp	: Bewonersavond
Datum/tijd	: 2 juli 2019 (19.00-21.00u)
Locatie	: Dorpshuis De Gaarde, Nederhemert
Aanwezig	: Gemeente: Gijs van Leeuwen (wethouder), Franca Diels, Linda Breeve Boveneind projectontwikkeling: GertJan Kuijpers Urban Jazz: Jan-Hein Biemans, Jeanine Pieck Omwonenden & belanghebbenden (ongeveer 70)

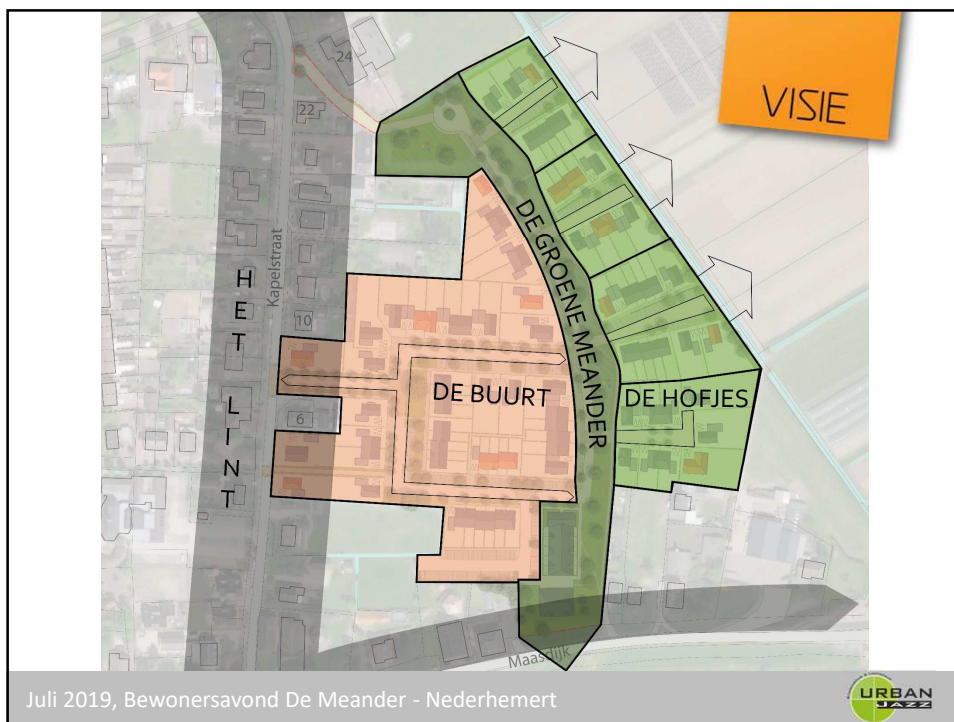
Bespreekpunten:

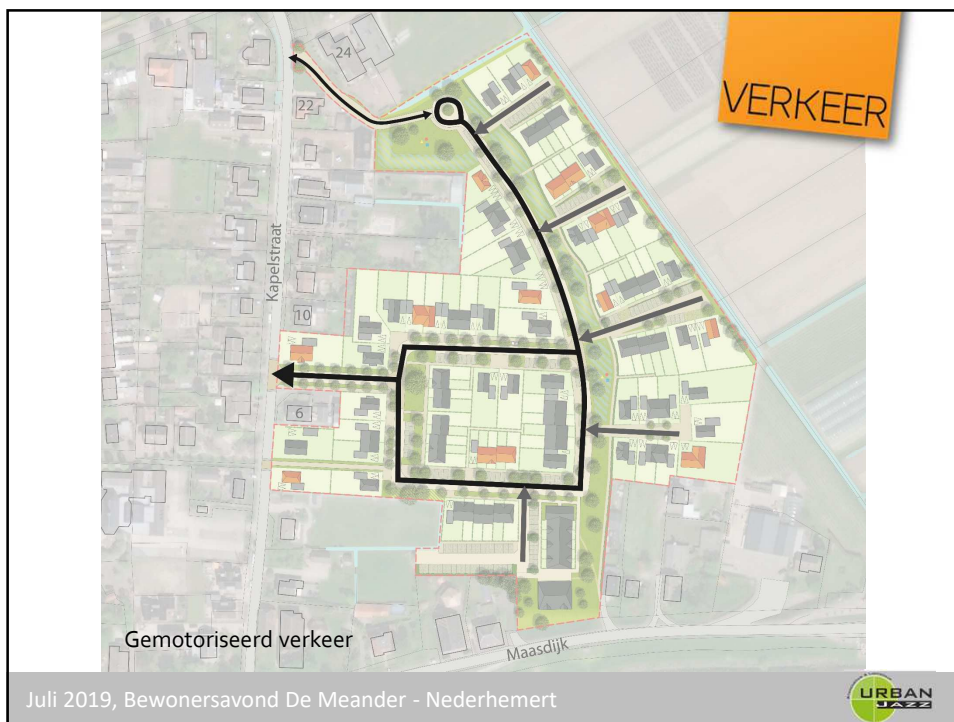
1.	De avond wordt begonnen met een plenair deel waarin wethouder Gijs van Leeuwen en Jan-Hein Biemans kort een toelichting geven op hoe het plan tot stand is gekomen en wat het vervolg zou zijn. Er zijn een viertal vragen: 1. Wat de rede voor de grote hoeveelheid huur is. Antwoord: Deze behoefte is uit onderzoek gebleken, maar kan nog veranderen in de toekomst. 2. Waarom fase 1 en 2 niet in andere volgorde worden gebouwd. Antwoord: Heeft te maken met de inkomsten van de huurder, die geïnvesteerd worden in de bouw van het plan. 3. Of de ontsluitingsweg breed genoeg is. Antwoord: Ja deze wordt breder dan dat hij op dit moment is. 4. Hoe het zit met de Maastuinen. Antwoord: De Maastuinen en De Meander worden goed op elkaar afgestemd en zullen ook niet gelijk gerealiseerd worden. De Maastuinen richt zich op andere doelgroepen, in eerste instantie senioren.
2.	Na het plenaire deel was er voor de omwonenden de mogelijkheid om langs de panelen met uitleg over het plan te lopen en vragen te stellen. Veel terugkomende vragen: 1. Komt er een terugkoppeling van de avond? Antwoord: Urban Jazz zegt ja aan diegene die hun gegevens hebben achtergelaten. 2. Wordt de presentatie nagestuurd? Antwoord: Urban Jazz heeft geen problemen met het nasturen van de presentatie. 3. Verkeersdrukke en verkeersveiligheid in de Kapelstraat en Nederhemertsekade. Er wordt nu hard gereden, en er komen meer verkeersbewegingen bij, zeker tijdens de bouw. Daarnaast is er geen ruimte voor voetgangers in de Kapelstraat. Hoe wordt hiermee omgegaan? Antwoord: We gaan kijken naar de mogelijkheid voor een voetpad langs de Kapelstraat. Met de toename van (bouw)verkeer wordt rekening gehouden, zodra dit actueel gaat worden, worden maatregelen getroffen. Het vele vrachtverkeer gaat sowieso verdwijnen met dit plan. Ook voor de Nederhemertsekade worden passende maatregelen getroffen. 4. Waarom is er geen ontsluiting naar de dijk gemaakt voor gemotoriseerd verkeer? Antwoord: Verkeersveiligheid is niet te garanderen, daarnaast is dit voor het Waterschap Rivierenland niet bespreekbaar vanwege de kwaliteit van de dijk.

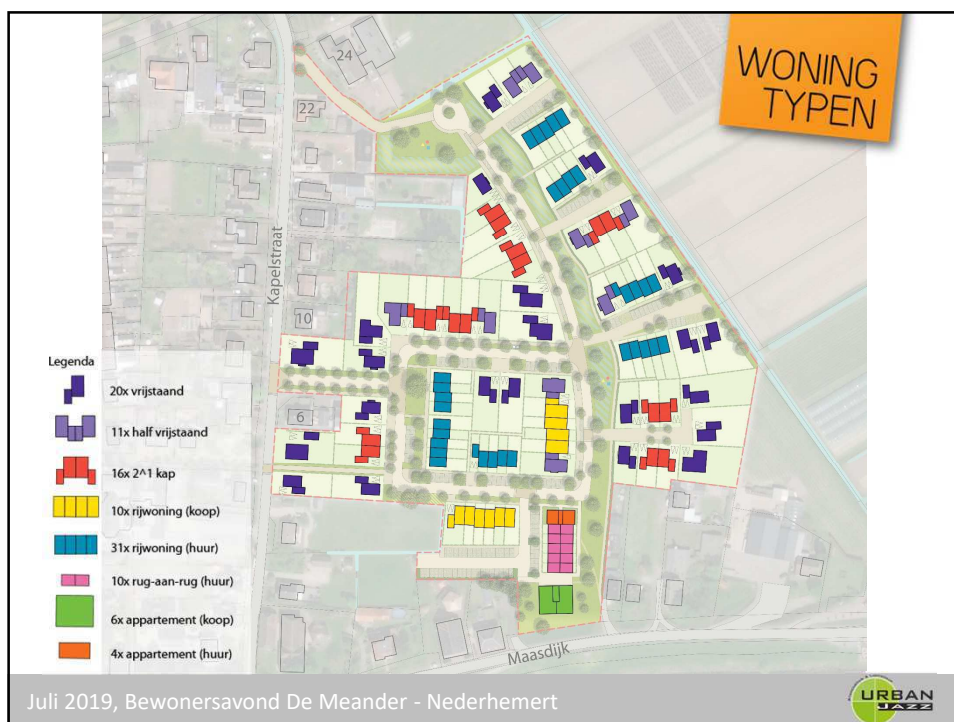
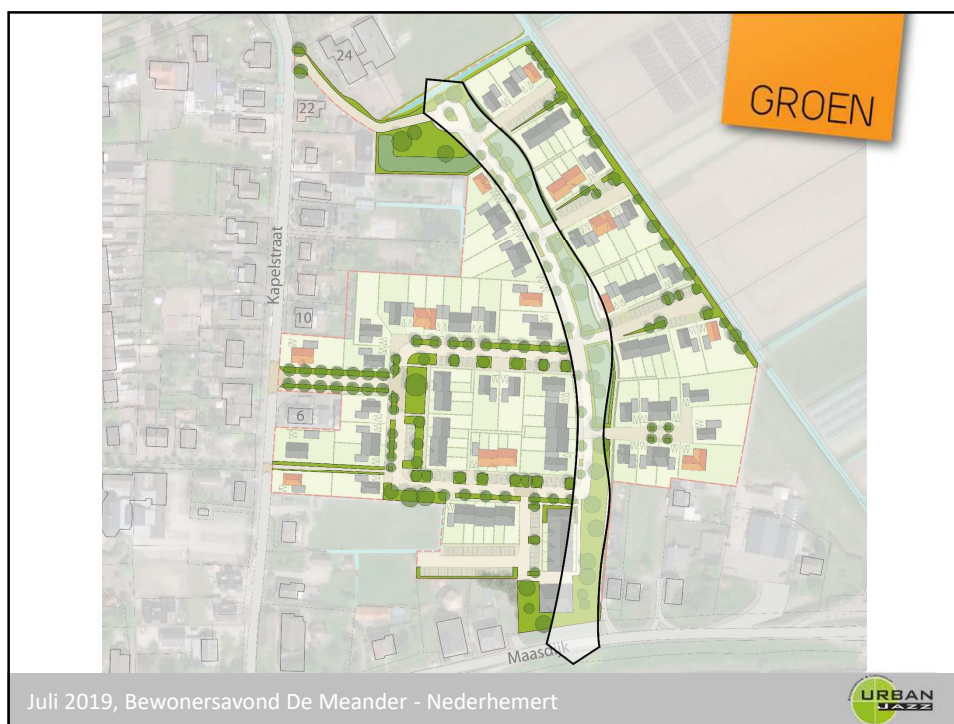
	5. Is zelfbouw mogelijk in dit plan? Antwoord: Zeker voor vrijstaande woningen is dit een mogelijkheid, maar dit is aan de ontwikkelaar van het plan. 6. De tweekappers kunnen niet overal via achterpad bereikt worden, hoe kom je in je achtertuin? Antwoord: Dit kan via de garage. Er wordt gekeken naar het aanleggen van achterpaden. 7. Wat is het plan voor de verhoogde verkeersactiviteit op de Nederhemertsekade? Antwoord: Zodra gestart wordt met de bouw van de Meander worden hiervoor passende maatregelen getroffen. 8. Welke garanties worden gegeven met betrekking tot eventuele schade aan huizen door het zware bouwverkeer en hoe gaat dit geborgd worden? Antwoord: Op het moment dat er meer duidelijkheid is over het bouwproces en de organisatie van de bouw zal u hier over geïnformeerd worden.
3.	Aandachtspunten bij uitwerking: - Woningtypen (hoeveelheid seniorenwoningen en huurwoningen) Mensen zien liever meer seniorenwoningen en minder huurwoningen. Er is op deze avond vooral interesse in koopwoningen voor starters en vrije kavels om zelf te bouwen. - Verkeer remmende maatregelen in Kapelstraat en Nederhemertsekade - Eventueel voetpad langs Kapelstraat - Rekening houden met ontsluiting van huidige woningen aan Kapelstraat en Maasdijk aan plangebied. (d.m.v. bijvoorbeeld achterpaden)
4.	Avond wordt afgesloten om 21.00 uur
5.	Conclusie: Er is veel belangstelling voor het plan, overwegend positief, met een paar kanttekeningen. Belangrijkste thema's van de avond zijn de (mogelijke) drukte op de Kapelstraat en het aantal huurwoningen in het plan.
6.	Actiepunten n.a.v. deze avond: 1. Terugkoppeling aan omwonenden 2. Verwerken aandachtspunten 3. Opzetten bestemmingsplan
7.	Bijlage: Presentatie













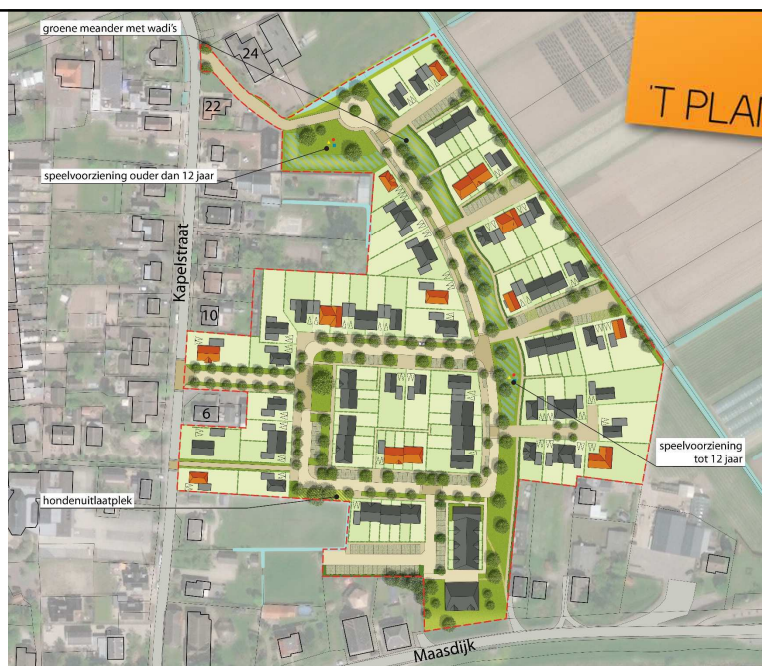
VERVOLG

- Vervolg plan:
Na vanavond: Laatste aanpassingen & uitwerking naar definitief plan
- Bestemmingsplan procedure:

Q3-2019:	Opzetten bestemmingsplan
	Uitvoeren onderzoeken
Q4-2019:	Terugkoppeling bewoners
Q4-2019/ Q1-2020:	Bestemmingsplan gereed
	(afhankelijk van zienswijze)
- Contactgegevens Boveneind projectontwikkeling:

GertJan Kuipers
Molenstraat 16, Nederhemert
T: 06 5128 6743

Juli 2019, Bewonersavond De Meander - Nederhemert



Juli 2019, Bewonersavond De Meander - Nederhemert



