

Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Slingerbos

1. Dhr. H. en mevr/ M. Verbeek, Gulhofstraat 27

Inspraakreactie

Huren een stukje grond van de gemeente en willen dit graag bij de tuin behouden.

Reactie gemeente

In het nieuwe bestemmingsplan vallen de gehuurde gronden aan de achtertuinen van de woningen aan de Gulhofstraat binnen de plangrenzen. Het uitgangspunt is echter dat deze gronden niet mee ontwikkeld worden. Voor deze strook grond zal een woonbestemming worden opgenomen.

2. JFM. Prins en M. Mortier, Waalbandijk 45

Inspraakreactie

Wonen sinds januari 2013 aan de Waalbandijk 45 en hebben zich uitgebreid laten informeren. Het plan ging toen uit van vrijstaande woningen aan de west en noordzijde van de woning. Het voorliggende plan is nog weinig concreet om bezwaren te hebben, daarom een aantal vragen:

1a Hoe up-to-date is dit plan nog? Er ligt een WBO van 2011, er staan woningen te koop, huurwoningen worden ter verkoop aangeboden, nieuwbouwprojecten worden uitgesteld, seniorenwoningen worden door jonge mensen bewoond. En er wordt er een wijzigingsbevoegdheid naar 12 woningen opgenomen voor de 24 zorgappartementen

1b. Wat is de invloed van de mogelijke herindeling met Geldermalsen en Lingewaal? Past dit plan dan in het nieuwe woningaanbod?

2a Neemt u de verhouding in bevolkingsgroepen mee in uw afweging over het opnemen van een groot deel goedkopere (sociale)woningen? Zijn voorstanders van een gemengd woningaanbod in goed leefbare verhoudingen.

2b Hoe wordt de groene dorpse sfeer bereikt met de maatvoeringen rondom (goedkope huur en koop)rijwoningen? Hoe wordt het gebied ingevuld?

3a Hoe draagt u zorg voor de leefbaarheid van de omwonenden als het plan gefaseerd uitgevoerd wordt, ook in relatie tot de dijkverbetering?

3b Hoe wordt de waterbeheersing voor omliggende bebouwde percelen gegarandeerd? En hoe worden de hoogteverschillen aan de zuid en west kant op een aanvaardbare manier ingevuld?

Reactie gemeente

1.a Het stedenbouwkundig schetsplan dat in 2009 is opgesteld is een indicatief schetsplan. Dit plan heeft een update gekregen.

De hoofdopzet blijft gelijk; dat wil zeggen de hoofdontsluiting en de woonvlekken. De invulling van de woonvlekken is in het bestemmingsplan flexibel om goed op de vraag in te kunnen spelen. Deze vraag is zeker nog aanwezig, gelet op het WBO van 2011, aangevuld met het regionale WBO van 2015. Het feit dat er woningen te koop staan, wil niet zeggen dat er geen vraag naar woningen is. In het plan zal aan de noordzijde een 24-tal woon-zorg appartementen worden gerealiseerd door de woningcorporatie. Deze appartementen zijn voor zwaardere zorg. Omdat de zorg voortdurend in beweging blijft, is gekozen om voor deze 24 appartementen een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om ze als het nodig is in de toekomst om te kunnen zetten naar 12 reguliere huurwoningen.

1.b De woningbouwprogrammering van Neerijnen is afgestemd met de gemeenten van Regio Rivierenland, dus ook met Lingewaal en Geldermalsen. Bij de herindeling zal hier niets in veranderen.

2.a In onderhavig plan zal voldoende differentiatie plaatsvinden. Er wordt gestreefd naar minimaal circa 36% van de nieuwbouw voor koopwoningen tot €170.000 en voor betaalbare huur. In dat geval betekent dat 64% middeldure of dure woningen worden.

2.b Voor het gebied werken wij met een beeldkwaliteitsplan. Gebieden met goedkopere woningen kunnen ook een groene dorpse sfeer hebben, ook gezien

bijvoorbeeld de wateropgave die in het plan gerealiseerd moet worden. Maar nogmaals, het project zal een gedifferentieerd aanbod hebben.

3.a Het gebied is ingedeeld in 2 fases. Er wordt gestart met de bouw aan de Molenstraat tot de dijkzone (fase 1). De dijk zal over een aantal jaar als laatste aan bod komen. Hierover vindt voortdurend afstemming met het Waterschap plaats. De verwachting is dat de 1^e fase in een redelijk korte tijd gerealiseerd wordt. De 2^e fase zal vanaf 2018 kunnen plaatsvinden. Omdat er slechts wordt gefaseerd in 2 fases, zal de leefbaarheid van de omwonenden niet onevenredig onder druk komen te staan.

3.b Voor het plan zijn wij uitvoerig in overleg met het Waterschap om o.a. de waterbeheersing voor omliggende percelen te garanderen. Ook is er inmiddels een waterhuishoudkundig plan opgesteld. In het plan zullen diverse delen worden opgehoogd. Uiteraard zullen er geen onaanvaardbare hoogteverschillen in het plan komen.

3. Dhr. H. en mevr. J. Helderton, Gulhofstraat 43

Inspraakreactie

1. Waarom heeft u, met name m.b.t. het zuidelijk gedeelte, gekozen voor woningbouw op deze kwetsbare locatie met zijn waterproblematiek, archeologie en natuur?
2. Kunt u op basis van een ruimtelijke analyse onderbouwen waarom deze locatie boven andere locaties prevaleert?
3. Waarom is er geen recent marktonderzoek gedaan naar vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin?
4. Heeft welstand over voorliggend bestemmingsplan en onderliggende stukken geadviseerd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen wij die ontvangen?
5. Waarom is er geen knip gemaakt in het noordelijk en zuidelijk gedeelte? Binnen 10 jaar is het plan immers niet gereed.
6. Wat is uw ruimtelijke onderbouwing voor het bepalen van de grenzen van het bestemmingsplan?
7. Wat is uw onderbouwing voor de locatiekeuze en begrenzingen van de milieuzones op de verbeelding?
8. Het totaal aantal nieuwe woningen bedraagt maximaal 77 (53+24). Dit is veel meer dan op basis van de woningbehoefte noodzakelijk is. Waarom is dit gedaan? Welke aantallen of percentages gelden voor (sociale) huur- en koopwoningen? Is er ook ruimte voor CPO?
9. Waarom wordt in het zuidwesten de weg in Slingerbos niet aangesloten op de bestaande verkeersroute van de Gulhofstraat (in plaats van de aansluiting op de Goossen Janssenstraat)?
10. De verkoop in Varik gaat niet goed, wat is de reden hiervoor volgens u?
11. Kunt u een volledig overzicht geven van alle nieuwe woningen die zijn gerealiseerd vanaf 2010 tot heden en van de nog niet gerealiseerde 'harde/warme' en 'zachte/koude' plannen in Ophemert?
12. Wat zijn de consequenties voor onze woning als er met 1 a 2 meter wordt opgehoogd?
13. Kunt u inzicht geven in de kosten – batenanalyse / grondexploitatieopzet, bij voorkeur gesplitst in het zuidelijk deel ('perceel Lacet') en het Oostelijk deel?
14. Bent u voornemens een planschaderisicoanalyse uit te voeren? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?
15. Waarom is het advies van de commissie ruimte van 4 februari 2010 niet overgenomen als het gaat om het opnemen van een dubbelbestemming voor het zuidelijk deel (ook: recreatie/sport) en het betrekken van de bestaande woningen aan de Gulhofstraat in de ontwikkeling Slingerbos?

Reactie gemeente

1. *De locatiekeuze voor het zuidelijke gedeelte heeft in de Visie Wonen en Werken plaatsgevonden die op 1 juli 2004 is vastgesteld. De locatie was geschikt bevonden voor de bouw van een dorpshuis, school en enkele woningen. In de loop der jaren is gekozen om het MFC elders in het dorp te positioneren, maar de woningbouw op deze locatie te handhaven en uit te breiden richting het aangekochte perceel aan de noordzijde. In de Woonvisie en de uitwerking van de Woonvisie is het Slingerbos tevens opgenomen als bouwlocatie. Het bestemmingsplan betreft dus een uitwerking van de eerdere plannen.*
2. *Zie het antwoord onder 1.*
3. *Er is in 2015 een regionaal woningbehoefte onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat onderhavig plan past binnen de huidige behoefte van Neerijnen. Daarnaast is er vanuit de markt reeds interesse getoond.*

4. Welstand heeft geadviseerd over het beeldkwaliteitsplan. Het advies is positief.
5. De intentie is om het plan binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te realiseren. Een knip tussen het noordelijk en zuidelijk gedeelte is een goed idee, omdat het zuidelijk gedeelte pas vanaf 2018 ontwikkeld zal worden, als alle gegevens van de dijkversterking bekend zijn. Daarom is besloten om in het ontwerpbestemmingsplan voor het zuidelijk gedeelte de directe bouwtitels in de woonbestemming om te zetten naar een woonbestemming met een wijzigingsbevoegdheid, zodat in die wijzigingsbevoegdheid regels en voorwaarden kunnen worden opgenomen ter bescherming van de omgeving. In het noordelijke gedeelte blijven de directe bouwtitels wel gehandhaafd.
6. De grenzen van het bestemmingsplan worden bepaald doordat het plangebied aan de westzijde aansluit op de bestaande bebouwing, aan de noordzijde is de weg een logische grens, aan de zuidzijde is dat de dijk.
7. De milieuzones worden bepaald door de aanwezige boomgaarden. In paragraaf 4.7.3 van de toelichting wordt hier uitleg over gegeven.
8. De eenheden van de zorgvoorziening tellen niet mee als zelfstandige wooneenheden. Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt is dus 53. Voor de zorgvoorziening is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 12 woningen om ook in de toekomst in te kunnen spelen op de veranderingen in de zorg, dus in het uiterste geval komen er in de toekomst maximaal 65 woningen. Dit is conform de behoefte. De afspraken met de regio en provincie is dat gemeenten minimaal 36% van hun totale nieuwbouw in de goedkope koop en betaalbare huur realiseren. De gemeente staat open voor CPO initiatieven.
9. De aansluiting op de Goossens Janssenstraat is voorlopig het uitgangspunt. De ontsluiting van de dijkzone op het bebouwd gebied zal te zijner tijd nader uitgewerkt worden.
10. Het plan Molenblok heeft in het proces een aantal vertragingen opgelopen. Vertragingen zijn nooit bevorderlijk voor de verkoop. Inmiddels is er al een aantal woningen in Varik verkocht en is het gebied bouwrijp gemaakt.
11. De gemeentelijke planningslijst is een vertrouwelijke lijst. Deze lijst wordt jaarlijks ter monitoring naar de provincie gestuurd.
De afgelopen jaren zijn er in de gemeente Neerijnen minder woningen gebouwd dan wat volgens de behoefte nodig was. Gemiddeld is er ongeveer tussen de 30 a 40 woningen per jaar gebouwd.
12. Wij zijn ons bewust van de ligging van uw woning. Bij ophoging zal er zeer kritisch naar de gevolgen voor uw woning gekeken worden. Dit zal in het proces rond de dijkversterking worden meegenomen.
13. Voor het gebied is een exploitatieberekening gemaakt. Deze is vertrouwelijk.
14. Wij zijn niet voornemens een planschaderisico analyse te laten uitvoeren. In de exploitatieberekening zijn bepaalde aannames gedaan.
15. Er zijn op dit moment geen plannen om dit gebied in te vullen met een sportfunctie. De bestaande woningen aan de Gulhofstraat zullen niet wijzigen waardoor deze ook niet in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden.

Wettelijk vooroverleg

1. Waterschap Rivierenland

1. In de toelichting op pagina 40 is aangegeven dat er een droogvallende bergings-voorziening wordt gerealiseerd in de oostzijde van het plangebied. Kunt u op de kaart de ruimte aangeven die nodig is voor deze berging en dat deze daadwerkelijk gerealiseerd kan worden?
2. Kunt u met een berekening aangeven dat de waterbergingsvoorziening binnen 48 tot 72 uur leeg is?
3. Gevraagd wordt de resultaten van het onderzoek naar de dikte van de deklaag, in combinatie met de te realiseren waterberging aan te geven. Eventueel opgevolgd met advies om maatregelen te treffen om opbarsting te voorkomen.

Reactie gemeente

1. De ruimte zal op de kaart worden aangegeven.
2. De berekening is gemaakt. Verwezen wordt naar het waterhuishoudkundig plan dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd.

3. *Verwezen wordt naar het ontwerpbestemmingsplan waarin het onderzoek en adviezen zijn opgenomen.*

2. Provincie Gelderland

1. Qua afstemming met het regionale woningbouwprogramma heeft de gedeputeerde aangeven dat onderhavig woningbouwplan verder in procedure kan worden genomen.
2. De beoordeling op mogelijke effecten op het nabij gelegen natura 2000 gebied is onvoldoende. Gevraagd wordt om nader onderzoek.
3. Voorts adviseren de afdelingen om de natuurlijk ingerichte zone voor waterberging op de verbeelding aan te geven.

Reactie gemeente

1. *Wordt voor kennisgeving aangenomen.*
2. *De provincie heeft inmiddels een Natuurbeschermingswetvergunning afgegeven voor dit plan.*
3. *De zone wordt op de verbeelding opgenomen.*

3. Liander

De bedrijfsvoering van Liander wordt niet belemmerd door dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Wordt voor kennisgeving aangenomen.