

Nota beantwoording zienswijze(n) en vooroverleg ontwerpbestemmingsplan

‘Slingerbos’

Gemeente Neerijnen



Colofon

Opgesteld door	:	Team Ruimte
Datum	:	Juli 2017
Versie	:	1.
Zaak	:	06-04382
Document	:	06-4382/23176_1

1.

Zienswijze

1. Wij zijn niet overtuigd van de behoefte aan dit plan. De Kernen lijkt ook minder stellig in de uitvoering dan gedacht. Daarnaast zien wij dat de verkoop van nieuwbouw in de omgeving matig tot niet verloopt, bijvoorbeeld Molenblok en 2 locaties aan de dijk in Ophemert. Als in Molenblok en de kavels niet in trek zijn, waarom het aanbod nog verder uitbreiden?

Kunt u met meer gegevens aantonen dat er voldoende vraag is naar woningen?

2. Hoe gaat u voorkomen dat dit geen jarenlange bouwtijd in beslag gaat nemen? Hoe gaat u zorgen dat onze overlast acceptabel blijft?

3. Welke afdoende maatregelen gaat u treffen tegen verstuiving van het zand bij de ophoog en inklinkfase?

4. Hoe gaat u de verkeersveiligheid en de geluidsoverlast door het zandaanvoer zo goed mogelijk oplossen?

5. Wij hebben voorgesteld om een stuk grond aan de noordzijde van onze achtertuin bij onze tuin te betrekken als compensatie voor de grond die het Waterschap van ons nodig heeft aan de zuidzijde. De Watergang moet dan een stuk verlegd worden. Hoe gaat u met dit voorstel om?

6. Wij hebben een voorstel tot aanpassing van het stedenbouwkundig schetsplan zodat de weg niet direct aan onze tuin grenst. Gaat u akkoord met deze aanpassing?

Reactie gemeente

1. In onze reactie op uw inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, hebben wij reeds het WBO 2011 en het regionale WBO 2015 aangehaald. Het plan Slingerbos past binnen de vastgestelde behoefte voor Neerijnen. Wij merken daarnaast dat de markt enorm aantrekt. Voor dit plan hebben al diverse ontwikkelaars hun interesse aangegeven. Ook zien wij een groeiend aantal aanmeldingen van geïnteresseerde kopers. Het plan Molenblok loopt inmiddels ook voorspoedig qua verkoop. De Kernen heeft al grond afgenomen in Slingerbos. De plannen voor 15 huurwoningen zijn daarmee zeer reëel.

Voor de 2 plannen langs de dijk zullen eerst de planologische procedures worden afgewacht voordat de ontwikkelaars de woningen in de verkoop zetten.

2. De eerste fase zal, gezien het (gering) aantal woningen, een normale bouwperiode omvatten. Op dit moment zijn wij met het Waterschap in overleg over de dijkzone. Uiteraard is ons uitgangspunt hierbij dat er zo spoedig mogelijk duidelijkheid komt, dat de tweede fase een korte ontwikkelingstijd heeft en dat de overlast voor de omgeving beperkt wordt.

3. In onze uitnodiging aan de aannemers om in te schrijven op de uitvoering van de voorbelasting hebben wij aangegeven dat overlast door verstuiving voorkomen dient te worden. Op 6 juli heeft de gekozen aannemer aangegeven welke maatregelen worden getroffen om dit te voorkomen, onder andere het gebruik van Stesam, sproeien tijdens werkzaamheden, bouwhekken met zeilen, gesloten transportmiddelen en hydroseeding.

4. In onze uitvraag voor de uitvoering hebben wij verkeersveiligheid en minimale geluidsoverlast als voorwaarden opgenomen. Wij hebben de dorpskern van Ophemert in onze uitvraag uitgesloten voor bouwverkeer. Op 6 juli heeft de gekozen aannemer aangegeven dat er alleen via de voorgeschreven route mag worden gereden, waarbij is bepaald: een 30 km zone voor vrachtwagens, passeerstroken, trillingsschermen, rijplaten en goed onderhouden vrachtwagens met camera's.

5. Dit voorstel is ambtelijk ingebracht richting het Waterschap in het kader van het dijkversterkingstraject. Het Waterschap kan daar op dit moment nog geen uitspraak over doen, maar neemt het voorstel in de overweging mee.

Omdat het bestemmingsplan globaal van aard is, hoeven er voor dit voorstel geen aanpassingen te worden gedaan aan het bestemmingsplan. Voor de bestemmingsplanprocedure betekent dit voorstel dus dat het niet leidt tot planaanpassing.

6. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een globale en flexibele bestemming. Uw voorstel heeft betrekking op een voorbeeldverkaveling die wij hebben laten zien op

de informatie avond. Deze voorbeeldverkaveling maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en zal in deze procedure dan ook niet leiden tot planaanpassing.

De voorbeeldverkaveling zal in de loop van de tijd wellicht nog wat aangepast worden en uw voorstel zal in dat kader meegenomen en onderzocht worden. Enige toezegging kunnen wij op dit moment echter niet doen vanwege de onzekerheid over de nadere invulling van de dijkversterking.

2.

Zienswijze

1. Bij de aankoop van onze woning is in de verkoopbrochures en door de makelaar een achtergrens aangegeven ter hoogte van de piketpaaltjes. Het ontwerpbestemmingsplan heeft een gedeelte van de wadi op onze grond ingetekend (dus voorbij de piketpaaltjes). Wij willen zo spoedig mogelijk duidelijkheid over de precieze grens, waarbij wij er van uit gaan dat de door de makelaar aangegeven grens gerespecteerd wordt.

Reactie gemeente

1. *Inmiddels heeft een inmeting plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan overlapt een klein gedeelte van de bepaalde erfgrens en zal hierop worden aangepast.*

3.

Zienswijze

1. De geplande woningen komen veel te dicht op mijn huis en ik vraag me af of er wel behoefte is om zoveel huizen te bouwen.
2. De ontsluitingsroute op de Goossen Janssenstraat, vlak langs mijn woning, is onwenselijk en gevaarlijk.
3. De vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van mijn woning. Hiervoor stel ik de gemeente aansprakelijk.

Reactie gemeente

1. *Uw woning ligt aan de overkant van de straat, tegenover de 2^e fase van het plan Slingerbos. Voor deze fase zal na vaststelling van het bestemmingsplan eerst nog een aparte procedure moeten worden doorlopen. Op dat moment zal het plan voor de dijkzone concreter zijn.*

Op dit moment ligt er nog geen concreet stedenbouwkundig plan, maar zo'n plan moet wel aan stedenbouwkundige kwaliteiten voldoen. Hierbij wordt ook gekeken naar een goede aansluiting op de omgeving, dus ook naar uw woning.

Uit het regionale woningbehoefteonderzoek 2015 en de aantrekkende markt waarbij er al veel interesse is getoond voor Slingerbos, concluderen wij dat er behoefte is aan woningen. Ook de woningcorporatie De Kernen gaat een 15 tal woningen bouwen omdat zij hierin vraag ziet.

2. *Op dit moment is het voorlopige uitgangspunt dat de ontsluiting van de 2^e fase, de dijkfase, via de Goossens Janssenstraat zal lopen. Op het moment dat de 2^e fase verder uitgewerkt gaat worden, zal er ook onderzoek plaatsvinden naar de ontsluiting. In dit onderzoek wordt ook gekeken naar veiligheidsaspecten. Mocht hieruit blijken dat ontsluiting op de Goossens Janssenstraat niet veilig is, dan zal er naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden gekeken worden.*

Het een en ander is ook afhankelijk van de plannen van het Waterschap in het kader van de dijkversterking. Deze precieze plannen zijn helaas op dit moment nog niet bekend.

3. *Indien u van mening bent dat uw woning minder waard wordt door de vaststelling van het bestemmingsplan Slingerbos, dan kunt u na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Een onafhankelijk bureau zal uw verzoek dan onderzoeken.*

4.

Zienswijze

Onderstaande nummering (1 t/m 15) loopt gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie en de reactie van de gemeente hierop.

1. Welke argumentatie ook gebruikt wordt, het gebied blijft kwetsbaar. Er zijn geschiktere locaties in Ophemert en er heeft onvoldoende onderzoek naar alternatieve locaties plaatsgevonden.
2. Gevraagd werd naar een ruimtelijke analyse van Slingerbos en andere alternatieve locaties. Deze analyse hebben wij niet ontvangen.
3. Het regionale onderzoek zegt niets over de lokale behoefte. Een specifiek/lokaal behoefteonderzoek is essentieel, waarbij ook rekening wordt gehouden met de bestaande voorraad en te koop staande woningen. Ook tijdens de avond waren er maar weinig belangstellenden voor een nieuwe woning. Wij zijn niet overtuigd van deze grootschalige ontwikkeling in ons bescheiden dorp.
4. Gevraagd wordt om het welstandsadvies te sturen.
5. Wij betreuren dat er geen knip is gemaakt met als doel 2 aparte bestemmingsplannen. De planning is niet realistisch. De voorbelasting duurt 1-2 jaar. Bouwrijpmaken duurt een jaar. Dan nog een jaar bouwen waardoor op z'n vroegst de eerste woning pas in jaar 5 kan worden opgeleverd. Met andere woorden: in jaar 5 t/m 10 moeten er gemiddeld 11 woningen worden opgeleverd per jaar. Als deze aanname niet klopt, horen we graag hoe de planning er wel uit ziet.
6. Het is niet duidelijk waarom u de ontwikkeling van een aangrenzende woningbouwlocatie van 3 woningen niet meeneemt in deze bestemmingsplanprocedure.
7. Duidelijk, de milieuzones worden bepaald door de ligging van de boomgaard.
8. De zorgvoorziening zal niet worden gerealiseerd. Was er onvoldoende vraag naar deze zorgwoningen? Alweer een signaal dat er niet zoveel vraag is naar nieuwe woningen in Ophemert.
9. Een aansluiting op de Goossen Janssenstraat in plaats van de Gulhofstraat blijven wij onlogisch en gevaarlijk vinden.
10. De verkoop in Molenblok gaat slecht. Hoeveel signalen heeft u nodig?
11. Kunt u een volledig overzicht geven van gerealiseerde woningen vanaf 2010 en nog niet gerealiseerde 'harde en zachte' plannen? Indien de gemeente niet bereid is deze informatie alsnog te geven, dan verzoeken wij de gemeente dit verzoek te beschouwen als WOB-verzoek.
12. Duidelijk, er zal door de gemeente kritisch gekeken worden naar de ligging van onze woning in relatie tot ophoging.
13. Nogmaals: kunt u inzicht geven in de kosten-batenanalyse/ grondexploitatieopzet? Indien de gemeente hiertoe niet bereid is, gelieve dit verzoek als WOB-verzoek te behandelen.
14. Wij vinden het onverstandig dat de gemeente geen planschaderisico analyse heeft gemaakt en een aanname heeft gedaan. Deze aanname is niet concreet dus daar kunnen we niets mee.
15. Het blijft voor ons onduidelijk wat de argumenten zijn om het advies van de raad/commissie van 4 februari 2010 niet over te nemen.
16. Het is niet duidelijk of de grenzen van het bestemmingsplan ook de grenzen van het exploitatiegebied weergeven. Zo nee, kan inzicht gegeven worden in het exploitatiegebied en de berekening.
17. Het is ons niet duidelijk of er op een later moment nog inspraak/invloed kan worden uitgeoefend op eventuele uitwerkingen/uitwerkingsplannen waarbij concreet de wegen, ontsluitingen, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, waterbergingsvoorzieningen etc, komen te liggen.
18. Op bladzijde 25 van de toelichting wordt verwezen naar een ingetrokken woonvisie. De uitgangspunten zijn daarmee niet actueel en een aanzet tot structuurvisie heeft geen beleidsmatige of juridische status.
19. Wij verwachten een forse toename van (auto)verkeer over de Waalbandijk. Dit wordt versterkt als er een aansluiting komt op de Goossen Janssenstraat, beter is om de aansluiting op de Gulhofstraat te laten plaatsvinden.
20. Wij kunnen ons niet voorstellen dat de kosten volledig kunnen worden verdisconteerd in de gronduitgifteprijs, zoals vermeld staat in de toelichting van het bestemmingsplan, gezien o.a. de extra kosten voor ophoging.
21. De ontwikkeling is dus niet alleen in ruimtelijke zin maar ook in financiële zin ongunstig.
22. De economische uitvoerbaarheid staat wat ons betreft allerm minst vast; elk jaar zal het verlies verder oplopen.
23. Pleiten binnen het plangebied voor een volwaardige speelplek.
24. Volgens het Beeldkwaliteitsplan geldt een verplichting tot het toepassen van hagen op de overgang privé – openbaar. Hoe wil de gemeente dit afdwingen en

handhaven?

25. In verband met het niet doorgaan van de woonzorgvoorziening, moeten de regels wellicht worden aangepast.

26. Het betreft een kwelgevoelig gebied waarbij de kleilaag niet mag worden aangetast. Wij lezen in de bestemmingsplanregels daarnaast niet terug dat, vanwege archeologische waarden, de woningen niet op palen maar op funderingen van staal moeten worden gerealiseerd.

27. In de regels kan 7.2.1.a worden geactualiseerd nu bekend is dat er geen zorgwoningen komen.

28. Artikel 7.2.2 geeft een goot en bouwhoogte aan van 6 en 11 meter. In een eerder welstandsadvies over de schets uit 2010 is aandacht gevraagd voor afstemming op de dorps karakteristiek waarbij gedacht zou kunnen worden aan 1 laag met kap. Hiervan wordt nu afgeweken, zonder onderbouwing. Ook gezien het maaiveld wordt opgehoogd, zijn wij tegen dergelijke hoogtes.

29. Afwijking op basis van artikel 7.3.a vinden wij niet toepasselijk omdat op basis van het beeldkwaliteitsplan de stelling kan worden ingenomen dat een dorps karakter het niet toelaat om hoofdgebouwen op minder dan 3 meter van de voorste perceelsgrens te situeren.

30. Het is ons niet duidelijk of er onderscheid wordt gemaakt in parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

31. De aanduiding Vrijwaringszone – dijk 1 kunnen wij niet terugvinden in de (legenda van de) verbeelding op ruimtelijke plannen. Daarnaast zijn wij het niet eens dat met een afwijkingsprocedure toch in die dijkzone gebouwd kan worden omdat je uit oogpunt van waterveiligheid hier geen nieuwe woningen zou willen bouwen.

32. Ten aanzien van artikel 12.3 vinden wij ook hier dat de gemeente niet in de beschermingszone van de primaire watering moet bouwen. Er zijn voldoende alternatieve locaties in Ophemert.

33. Wij zijn tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid 7.6.1. dat woningbouw aan de dijk mogelijk maakt. Beter is, zoals al eerder door ons voorgesteld, om 2 aparte bestemmingsplannen te maken van fase 1 en 2. Het is immers veel realistischer dat met het bestemmingsplan voor fase 2 pas over 10 jaar begonnen wordt, mocht er dan nog behoefte zijn. Ook het dijkversterkingsproces zal de aankomende 10 jaar namelijk met ingrijpende maatregelen worden uitgevoerd.

34. Wijzigingsbevoegdheid 7.6.2., het toevoegen van 5 extra woningen, is gezien de reeds hoge dichtheid van het plan niet wenselijk. Dit gaat ten koste van groen, water en openbaar gebied. Daarnaast is er geen aanleiding dat het provinciale en gemeentelijk beleid meer ruimte gaat bieden voor nog meer woningen.

35. Van artikel 8 is de inhoud ons niet duidelijk en wij kunnen op www.ruimtelijkeplannen.nl de betreffende gronden niet zien.

36. Artikel 12.2.2 moet naar onze mening worden verwijderd omdat dit gebied onderdeel uitmaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 7.6.1.

37. De inhoud van artikel 14 is ons niet duidelijk. Wij kunnen op www.ruimtelijkeplannen.nl bovendien niet de gronden vinden die hier op betrekking hebben.

Reactie gemeente

1. *Reeds eerder hebben wij aangegeven dat de locatie in diverse beleidsdocumenten, als de Visie Wonen en Werken en (het vastgestelde) Deelproduct 1 van de Structuurvisie, is aangemerkt als woningbouwlocatie. De gemeenteraad heeft de locatiekeuze, en afweging hierbij, in deze documenten vastgesteld.*

2. *Zie hiervoor het antwoord onder 1.*

3. *Het regionale onderzoek zegt iets over de behoefte aan woningen in Neerijnen tot 2025. In het woningbehoefteonderzoek van Neerijnen, wat in 2011 is uitgevoerd, is voor Ophemert eveneens een behoefte aangetoond. Vooralsnog is het beleid van de gemeente dat er qua woningbouw in ieder geval wordt ingezet op de 3 grote kernen van de gemeente, waar Ophemert onderdeel van uitmaakt. Sinds begin dit jaar is het aantal mensen met interesse in het nieuwbouwplan verdubbeld. Tijdens de avond hebben zich meerdere belangstellenden voor een woning in het project bij ons gemeld.*

4. *Het (positieve) welstandsadvies over het beeldkwaliteitsplan zal worden verstuurd.*

5. *Eind 2017 begin 2018 wordt het gebied voorbelast. Afhankelijk van de snelheid van inklinking duurt dit maximaal een jaar. Een fase van bouwrijp maken duurt geen jaar maar slechts een maand of 3 a 4. Daarna kan gestart worden met de bouw. Gezien de interesse, ook vanuit ontwikkelaars, is het niet onze verwachting dat de bouw van de 1^e fase jaren gaat duren.*

6. *Dit betreft een plan van een ontwikkelende partij, niet de gemeente zijnde. Elk plan heeft zijn eigen planning. Het is daarom niet wenselijk om de plannen samen te voegen.*

7. *Voor kennisgeving aangenomen.*

8. *Het niet realiseren van de zorgwoningen is een keuze van de zorgpartij geweest. Deze keuze heeft met andere zaken dan woningbehoefte te maken.*

9. *Voor de ontsluiting van fase 2 gaan wij vooralsnog uit van de Goossen Janssenstraat. Uiteraard zal er bij de effectuering van de wijzigingsbevoegdheid worden*

onderzocht welke van de mogelijke ontsluitingen de beste is.

10. Van de 1^e fase (21 woningen) van Molenblok in Varik is nu ruim 60% verkocht.

11. Zoals al eerder vermeld, zijn er in de gemeente de afgelopen jaren gemiddeld tussen de 30 à 40 woningen gebouwd. Voor wat betreft uw opmerking om het verzoek als WOB-verzoek te behandelen, informeren wij u als volgt. De gemeente heeft de elektronische weg ex artikel 2:15 Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet geopend voor een verzoek op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob). Het indienen van een Wob-verzoek per e-mail of per fax is hierdoor niet mogelijk. Uw opmerking in de zienswijze zien wij als een verzoek om informatie.

12. Voor kennisgeving aangenomen.

13. Voor het gebied is een exploitatieberekening gemaakt. Hier rust een geheimhouding op.

De gemeente heeft de elektronische weg ex artikel 2:15 Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet geopend voor een verzoek op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob). Het indienen van een Wob-verzoek per e-mail of per fax is hierdoor niet mogelijk. Uw opmerking in de zienswijze zien wij als een verzoek om informatie.

14. Voor kennisgeving aangenomen. Op de grondexploitatie rust een geheimhouding.

15. De verplaatsing van een sportcomplex is niet actueel. In de grondexploitatie, die door de raad is vastgesteld, is enkel van woningbouw uitgegaan.

16. De grenzen van het bestemmingsplangebied zijn gelijk met het exploitatiegebied met uitzondering van het perceel Molenstraat 44.

17. De stedenbouwkundige uitwerking zal teruggekoppeld worden met de omgeving. Wij willen de uitwerking graag in overleg met de omgeving doen. Dus daar is invloed op mogelijk. Uiteraard bij de effectuering van de wijzigingsbevoegdheid van fase 2 zijn er de wettelijke inspraakmomenten.

18. Op betreffende pagina wordt deelproduct 1 van de structuurvisie, die overigens op 11 februari 2010 door de raad is vastgesteld, omschreven. Ten tijde van vaststelling van dit deelproduct 1 was de woonvisie 2010-2025 actueel zodat uiteraard daarna verwezen is. Dit is dus geen omissie. De nieuwe woonvisie is overigens in het ontwerpbestemmingsplan ook te vinden.

19. Uw opmerking zullen wij meenemen in de beslissing van de uiteindelijke bepaling van de ontsluiting van fase 2.

20. Voor de ontwikkeling van het Slingerbos is een grondexploitatie opgesteld waarin de kosten en opbrengsten zijn bepaald. In de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2017 is inzicht gegeven over de voortgang van het plan en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van de kansen en risico's. De grondexploitatie Slingerbos heeft een negatief resultaat. Het college hecht om redenen zoals genoemd in het ontwerp bestemmingsplan belang aan de ontwikkeling van dit gebied. De gemeenteraad heeft 6 juli 2017 ingestemd met de grexberekening en is voor het verwachte verlies een voorziening getroffen waarmee de financiële/economische uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd.

21. Uw opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

22. Door de gemeenteraad is de actuele grondexploitatieberekening van het Slingerbos vastgesteld in de raadsvergadering van 6 juli 2017. Hierin is rekening gehouden met rente over de looptijd van het project.

23. Binnen het plangebied is ruimte voor speelplekken. Dit zal in de uitwerking worden meegenomen.

24. In een koopovereenkomst kan de verplichting worden opgenomen om de haag in stand te houden.

25. Het bestemmingsplan is globaal en flexibel van aard. De regels hoeven niet te worden aangepast.

26. Met een heipaalfundering worden de aanwezige archeologische waarden genoeg beschermd. Heipalen in de kleilaag is geen probleem; ook het Waterschap is hiermee akkoord.

27. Het bestemmingsplan is globaal en flexibel van aard. Dit artikel kan gewoon gehandhaafd blijven in de regels.

28. De Welstandscommissie heeft naar het Beeldkwaliteitsplan gekeken en er in 2015 een advies over gegeven. De adviezen van de commissie zijn in het Beeldkwaliteitsplan overgenomen. Voor ons is dus het huidige beeldkwaliteitsplan leidend. Woningen met 2 lagen en een kap worden voorstelbaar geacht in het Beeldkwaliteitsplan. Ook in de omgeving van uw woning zal er inderdaad nog opgehoogd moeten worden, vooral in het kader van de dijkversterking. Het Waterschap Rivierenland heeft op dit moment nog geen exacte berekeningen en maatregelen duidelijk. Daarom is gekozen om voor de 2^e fase een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, juist om voor deze 2^e fase extra aandacht te hebben voor de aansluiting van de nieuwe woningen op de bestaande omgeving.

29. Om het dorpse karakter te benadrukken is inderdaad in de regels opgenomen dat er een afstand van 3 meter tussen hoofdgebouw en voorste perceelsgrens in acht moet worden genomen. Alleen voor uitzonderingen, bijvoorbeeld sociale huurwoningen, kan het college onderbouwd afwijken van deze algemene regels.

30. Bij de parkeernorm worden openbare parkeerplaatsen en maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein meegenomen (ook al zijn er bijvoorbeeld 2 parkeerplaatsen op eigen terrein).
31. De vrijwaringszone – dijk 1 is correct op www.ruimtelijkeplannen.nl opgenomen. Door aan de rechterkant in de legenda op deze tekst te gaan staan, licht het gebied met vrijwaringszone – dijk 1 in de verbeelding op. De afwijking die onder b wordt mogelijk gemaakt, zal alleen worden toegepast op het moment dat er een plan ligt dat veilig is bevonden en waar het Waterschap mee akkoord is.
32. Nogmaals, er wordt alleen gebruik gemaakt van de wijzigings- en afwijkingsregels op het moment dat duidelijk is dat dit veilig kan én met instemming van het Waterschap.
33. Zowel fase 1 als fase 2 zullen binnen 10 jaar uitgevoerd worden. De planning is dat de dijkversterking voor Slingerbos vanaf ongeveer eind 2020 wordt uitgevoerd. Dit ligt ruim binnen de planperiode van 10 jaar van het bestemmingsplan.
34. De woningdichtheid is, zelfs na het effectueren van deze wijzigingsbevoegdheid stedenbouwkundig acceptabel. De 5 extra woningen zijn als mogelijkheid ingebracht juist omdat de regiogemeenten van de provincie extra contingent hebben gekregen voor het bouwen van extra sociale huurwoningen. Neerijnen mag aan haar bestaande programma in de planningslijst in totaal 23 extra sociale huurwoningen toevoegen.
35. De betreffende gronden liggen aan de zuidzijde, vlak langs de plangrens en hebben een enkelbestemming Groen en dubbelbestemming Waterstaat. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water. Tevens de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.
36. Omdat er in het gebied bij de dijk sprake is van een enkelbestemming (Woongebied), een gebiedsaanduiding (vrijwaringszone) en een dubbelbestemming (Waterkering), geldt voor elk apart een set regels met daarbij behorende ontheffingen.
37. Artikel 14 heeft betrekking op de gronden van Molenstraat 44. Gezien de grootte van het pand en de flexibiliteit die we willen geven, is voor deze gronden een mogelijkheid opgenomen om er een maatschappelijke voorziening te ontwikkelen (bijv. educatief, sociaal, medisch, cultureel, religieus etc).

5.

Zienswijze

1. Wij huren een strook achtertuin van de gemeente en hebben de mogelijkheid dit te kopen van de gemeente. In de nieuwe situatie komt een ruime groenstrook/greppel/wadi achter deze achtertuinen. Het zou een stuk praktischer zijn als een deel van deze groenstrook wordt gewijzigd in een achterpad. De erfafscheiding kan dan door de bewoners van de Gulhofstraat goed bij worden gehouden en het is een ontsluiting voor fietsers en brommers. Op dit moment moeten wij aan 2 huishoudens overpad verlenen door onze achtertuin waardoor het gehuurde gedeelte om privacy redenen feitelijk door ons niet echt als achtertuin gebruikt wordt maar als fietsenstalling. Mocht er een achterpad komen en het recht van overpad kan worden opgeheven, dan heeft het voor ons nut om het stuk gemeentegrond te kopen.

Reactie gemeente

1. De groenstrook die achter de achtertuinen van de Gulhofstraat is ingetekend op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, is vanwege waterhoudkundige belangen noodzakelijk. Het is niet mogelijk gebleken om een deel ervan te verharderen. De wadi dient vrij van obstakels en verhardingen te zijn. Enerzijds voor onderhoud en anderzijds omdat het water via de wadi in de bodem zakt. De wadi kan derhalve ook niet in bruikleen gegeven worden of verhuurd worden.

Waterschap Rivierenland

Zienswijze

Het Waterschap heeft in juni 2015 positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Sindsdien is het Waterschap voldoende betrokken bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding. Het Waterschap dient een positieve zienswijze in, maar vraagt aandacht voor enkele punten:

1. In de toelichting wordt over verticaal draineren gesproken. Daar zijn wij geen voorstander van gezien de mogelijke kweltoename.

2. Het is niet duidelijk of in de compensatie bij fase 1 ook al rekening is gehouden met watercompensatie van fase 2. Wij adviseren de mogelijkheid tot het realiseren van extra waterberging (t.b.v. fase 2) in fase 1 mee te nemen.
3. In het kader van de dijkversterking is de 2^e fase meegenomen als meekoppelkans. Samen met de gemeente wordt gekeken of de dijkversterking en de woningbouw gecombineerd kan worden tot één plan waarbij de bebouwing inpasbaar is met het oog op de dijkversterking en een goede waterhuishouding in relatie tot de omgeving en de 1^e fase.
4. De groenblauwe zones aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Water'. In principe worden alleen A-watergangen bestemd als 'Water'. Voorgesteld wordt om deze zone met een dubbelbestemming 'Groen' en 'Water' te bestemmen.

Reactie gemeente

1. *Er zal niet verticaal gedraineerd worden.*
2. *In fase 1 is geen rekening gehouden met watercompensatie voor fase 2. Wat in fase 2 gebouwd wordt, wordt dan gecompenseerd.*
3. *Dit klopt.*
4. *Binnen de enkelbestemming groen is water eveneens mogelijk dus we zullen de waterbestemming aanpassen naar Groen.*