

Reactie op de inspraakreactie ;

1. Zeer recent, namelijk een maand geleden, heeft u het voorontwerpbestemmingsplan “Slingerbos” in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan grenst aan het voorontwerpbestemmingsplan “Goossen Janssenstraat”. Waarom heeft u in dit geval niet één maar twee bestemmingsplannen gemaakt?

*1. Beide bestemmingsplannen lopen qua tijd niet gelijk. Voor de onderhavige locatie loopt de procedure om tot een voorontwerp bestemmingsplan te komen sinds begin 2008 (De ontwikkeling loopt al sinds 1996. De locatie slingerbos is pas later opgestart.*

2. In het plangebied van het bestemmingsplan “Goossen Janssenstraat” stond ooit één woning. Deze woning is alweer ca. 20 jaar geleden gesloopt. Sindsdien is het perceel onbebouwd en is meer groen en ruimtelijke kwaliteit ontstaan in de woonomgeving. Waarom maakt u nu de realisatie van maar liefst twee nieuwe woningen mogelijk waardoor groen verdwijnt en de ruimtelijke kwaliteit weer afneemt?

*2. Door de eerdere sanering van de locatie en de later dijkverzwaring heeft het plan een lange doorlooptijd. De eerste ontwikkeling is in 1996 opgestart. Daarna heeft de sanering plaatsgevonden. In een later stadium is de dijkverzwaring in beeld gekomen. Door deze gewijzigde uitgangspunten zijn de plannen regelmatig herzien. Het originele plan waar in 1996 mee gestart is behelst de ontwikkeling van 4 woningen. Dit is in een later stadium herzien in de nu in het voorontwerp opgenomen 2 woningen.*

3. Waarom maakt u überhaupt een nieuw bestemmingsplan voor dit kwetsbare gebied vanwege zijn hoge archeologische waarden, waterproblematiek/-kering en beschermde naturomgeving?

*3. De genoemde zaken zijn door de betreffende instanties (Waterschap Rivierenland, Archeologische dienst) beoordeeld en zij hebben aangegeven geen belemmeringen te zien voor het huidige plan. De genoemde afweging heeft daarin plaatsgevonden.*

4. De huidige/vigerende bestemming is ‘groen’. In het voorlaatste bestemmingsplan “Kom Ophemert 1989” was de bestemming nog ‘wonen’; deze bestemming is gewijzigd in ‘groen’ bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan “Kern Ophemert” welke is vastgesteld in 2009. We zijn nu amper 6 jaar verder en dan wilt u de bestemming alweer wijzigen, nota bene naar de bestemming die het vóór 2009 had en dan ook nog eens met een woning extra. Waarom?

*4. Het bestemmingsplan uit 2009 was een conserverend bestemmingsplan. Dit was een tussentijdse vaststelling van hetgeen er op dat moment op de locatie aanwezig was. De vooronderzoeken voor de beoogde ontwikkeling liepen toen nog waardoor die niet in deze procedure meegenomen kon worden.*

5. Kunt u bevestigen of er de afgelopen 20 jaar aanvragen voor bouw- of omgevingsvergunningen zijn ingediend voor het betreffende gebied, of in dit geval ook vergunningen zijn verleend en zo nee, waarom niet?

*5. Er is eerder een bouwaanvraag geweest voor 4 woningen. Deze woningen voldoen echter niet meer aan de huidige eisen.*

6. Heeft Welstand over het voorontwerp bestemmingsplan en/of de onderliggende stukken geadviseerd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunnen wij dit advies krijgen?

*6. Welstand heeft vooruitlopend op het voorontwerp bestemmingsplan de woningen goedgekeurd (mits differentiatie in kleur van metselwerk en pannen tussen de 2 woningen) De welstandstoets en goedkeuring heeft plaatsgevonden op 6 januari 2014. (brief Gemeente Neerijnen kenmerk 13-17351/67/d.d. 8 januari 2014)*

7. Het plangebied wordt kennelijk met 1 meter opgehoogd. Welke consequenties heeft dit voor de nabijgelegen bestaande woningen?

*7. In het kader van de dijkversterking zullen maatregelen aan de orde komen vanuit het waterschap. Door het peilnivo van de 2 te realiseren woningen zullen wij een verhoging van het huidige maaiveld krijgen. Dit wordt opgelost door een keermuur richting de bestaande woning. Ook de waterafvoer zal dusdanig gerealiseerd worden dat er geen water vanaf*

onderhavig perceel over de grond van de bestaande woning loopt. Aan het voorontwerp wordt een dwarsdoorsnede toegevoegd ter verduidelijking.

8. Is door de gemeente of de ontwikkelaar een planschaderisicoanalyse uitgevoerd? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

8. Ontwikkelaar en gemeente sluiten een overeenkomst af. Een van de onderdelen van deze overeenkomst zal een planschade risicoanalyse zijn. Vooruitlopend op deze risicoanalyse zal wel een bezonningsstudie worden verricht en deze wordt aan de stukken van het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd.

9. Voor wiens rekening zijn de kosten van het bestemmingsplan, de onderliggende onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure?

9. De kosten voor de genoemde onderdelen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De toetsing en goedkeuring ligt in handen van gemeente en overige overheidsinstanties (waterschap, omgevingsdienst, etc.)

10. In de toelichting (blz. 26) is o.a. vermeld: "Aangezien het hier 2 nieuwe woningen betreft is afkoppeling noodzakelijk. Bij de realisatie van de woningen zal een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd (tot aan de perceelsgrens)". Voor wie zijn de kosten voor het aanleggen van dit gescheiden rioolstelsel? In dezelfde alinea is vermeld: "Wel vindt er een (beperkte) opvang van het hemelwater plaats middels een regenton". Wie is verantwoordelijk voor de aanleg, kosten en toekomstig beheer van deze regenton en waar komt deze exact te liggen?

10. De genoemde gescheiden riolering betreft de riolering op het onderhavige perceel. De kosten voor aanleg zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Overigens is deze gescheiden aanleg vanuit de NEN 3215 voorgeschreven.

11. In de toelichting is bij het onderdeel archeologie, onder andere het volgende vermeld: "Bovendien dienen grondwerkzaamheden die dieper gaan dan het huidige maaiveld voorkomen te worden". Hoe wordt dit in de praktijk gerealiseerd als de woningen op palen worden gebouwd? U verwijst in dit kader weliswaar naar een brief uit 2005 maar die is in veel opzichten gedateerd. Niet alleen vanwege de datum maar ook vanwege het feit dat de brief en het palenplan is gebaseerd op een oud plan van 4 nieuwe woningen. Het lijkt mij logisch -en bovendien een kleine moeite- dat in dit geval een nieuw advies wordt gevraagd aan ROB / RACM op basis van het actuele plan voor 2 nieuwe woningen, die (uiteraard) anders zijn gesitueerd dan de woningen uit het oude plan. Waarom is dit niet gebeurd?

11. De genoemde tekening betrof een funderingsprincipe. Het gaat erom dat met zo min mogelijk palen de ondergrond te "verstoren". In het kader van de duidelijkheid wordt e.e.a. voor beide woningen verder uitgewerkt en toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.

12. In de directe nabijheid staan allemaal woningen van één bouwlaag met een kap. Waarom wordt in dit bestemmingsplan afgeweken door woningen van twee bouwlagen met een kap toe te staan? Bovendien komen de twee nieuw geplande woningen al hoger te liggen dan de bestaande woningen vanwege de ophoging van het maaiveld met 1 meter. Dit is niet 'in lijn' met de bestaande bebouwing langs de Waalbandijk.

12. De omgeving van de locatie kenmerkt zich door een willekeurige bebouwingsstructuur zonder vaste patronen of rooilijnen. Er komen woningen met 1 en 2 bouwlagen met een kap voor. Stedenbouwkundig is beoordeeld dat de twee verschillende woningtype passend zijn binnen deze randvoorwaarden.

13. Als we ons niet vergissen, zijn in het verleden (op basis van het oude plan) een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gemaakt voor het plangebied. Waarom ontbreken dergelijke documenten bij het voorontwerpbestemmingsplan? Als betreffende documenten er wel zijn, kunnen we die dan krijgen?

13. De huidige woningen zijn in overleg en met goedkeuring van welstand en stedenbouw tot stand gekomen.

14. Blijven alle bomen in het plangebied gehandhaafd en zo ja, waar legt u dit vast? Zo nee, waarom niet?

*14. Er bevindt zich een 2-tal bomen op de planlocatie. De boom langs de weg bovenaan tegen de dijk lijkt op gemeentegrond te staan. Mocht dit zo zijn zal deze gehandhaafd blijven. De struik/boom op het kavel van de ontwikkelaar zal waarschijnlijk verdwijnen. (is nu in gebruik als boomhut)*



Boom evt. verwijderen (staat op grond ontwikkelaar)

Boom handhaven (staat op gemeentegrond)

15. Welke overeenkomsten zijn er tussen de gemeente en de ontwikkelaar? Graag komen wij in het bezit van de informatie uit deze overeenkomst(en) waaruit in ieder geval blijkt hoe de kosten worden verdeeld maar ook welke afspraken zijn gemaakt over de andere onderwerpen die normaliter in een grondexploitatieplan worden vastgelegd.

*15. Er zal tussen de gemeente een anterieure overeenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst wordt geregeld hoe de kostenverdeling is. In principe geldt dat deze overeenkomst, met uitzondering van een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst, niet openbaar gemaakt wordt. Zoals aangegeven onder punt 9. zullen de kosten door de ontwikkelaar worden gedragen en worden de plannen ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente uitgewerkt.*