

Nota van Inspraak en Overleg

Bestemmingsplan “Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen”

Reacties op het voorontwerp d.d. 6 maart 2017

*Gemeente Gennep
Afdeling Leefomgeving
Cluster Ruimte, team Ruimtelijke Ontwikkeling
3 juli 2017*

Toelichting op de Nota van Inspraak en Overleg

De gemeente Gennep werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het agrarische perceel dat ingeklemd ligt tussen de Kasteelstraat en de Hoofdstraat te Heijen. Het ligt in het voornemen om op dit perceel 10 nultredenwoningen, 2 appartementen, een ontmoetingsruimte/huiskamer en 2 vrijstaande woningen te bouwen. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het (volkshuisvestelijk) Genneps herprogrammeringsvoorstel 2015-2020. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de actuele woningbehoefte in de kern Heijen. Vooral is er behoefte aan woningen voor senioren. In het herprogrammeringsprogramma is ook geconstateerd dat er in de kern Heijen ook enige vraag is naar koop-eengezinswoningen. Deze vraag kan, aldus het herprogrammeringsvoorstel worden opgevangen door doorstroming te creëren, onder andere door het toevoegen van seniorenwoningen. De bouw van de twee vrijstaande woningen aan de Kasteelstraat kan hiertoe ook bijdragen.

De procedure is begonnen met de informele terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit plan, gedateerd op 6 maart 2017, heeft vanaf 13 april 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met 24 mei 2017. Op 24 april 2017 werd tevens een inspraakavond georganiseerd. De inspraakprocedure, welke geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om onvolkomenheden te signaleren en het plan te verbeteren.

De gemeente heeft het voorontwerp ook toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze instanties konden gedurende de eerder genoemde zes weken een overlegreactie indienen.

Gedurende de termijn hebben twee overleginstanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Limburg, 19 april 2017
2. Rijkswaterstaat, 7 april 2017

Daarnaast zijn er twee inspraakreacties ontvangen:

1. Insprekers 1, 22 mei 2017 (ontvangen 22 mei 2017, geregistreerd onder nummer 254878)
2. Insprekers 2: 21 mei 2017 (ontvangen 22 mei 2017, geregistreerd onder nummer 254828).

Beide inspraakreacties zijn door en/of namens meerdere personen ingediend.

In verband met de privacy zijn de gegevens van privépersonen in deze nota geanonimiseerd; in dit geval betreft het beide insprekers.

In deze Nota van Inspraak en Overleg geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De overleg- en inspraakreacties zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De veranderingen die uit de overleg- en inspraakreacties voortkomen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vormt de formele start van de bestemmingsplanprocedure.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

OVERLEGREACTIES

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Provincie Limburg, 19 april 2017		
	De Provincie heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen en ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2.	Rijkswaterstaat, 7 april 2017		
	Rijkswaterstaat heeft geconstateerd dat het plan niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland ligt en ziet geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
 RE = regels
 VB = verbeelding

INSPRAAKREACTIES

#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Insprekers 1, 22 mei 2017 (ontvangen 22 mei 2017, geregistreerd onder nummer 254878)		
1.1	In 2009 heeft er archeologisch onderzoek plaatsgevonden op het perceel Kasteelstraat/Hoofdstraat. Conclusie destijds was dat er een tweede nader onderzoek zou moeten plaatsvinden. Dit onderzoek is er nooit geweest. Wanneer gaat dit tweede onderzoek plaatsvinden?	In 2009 heeft een archeologisch onderzoek (proefsleuvenonderzoek) plaatsgevonden. Hierin is aangegeven dat vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht indien ingrepen dieper van 0.5 meter zullen plaatsvinden. In de TL is aangegeven dat de initiatiefnemer van de bouw van de 10 nultredenwoningen, de 2 appartementen en ontmoetingsruimte/huiskamer heeft gekozen voor de methode 'slim bouwen' om te voorkomen dat eventuele archeologische waarden verstoord zullen worden. Dit betekent concreet dat de bebouwing op palen wordt gefundeerd, waardoor het verstoringsoppervlakte minder dan 2% bedraagt. Door de toepassing van een doordachte constructie is de bodemverstoring minimaal en kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden in situ bewaard worden. Specifiek archeologisch vervolgonderzoek is voor dit bouwplan dan ook niet nodig. Om eventuele schade in de toekomst te voorkomen is in het bestemmingsplan een beschermende dubbelbestemming (Waarde-Archeologie 3) opgenomen, dat het gehele plangebied betreft. Deze beschermende dubbelbestemming betreft dus ook de bouwlocatie van de twee vrijstaande woningen. Hiermee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

1.2	Er hebben jaren lang gewassen zoals gladiolen, tulpen en maïs op het perceel gestaan. Zeker in de tijd van de gladiolen en tulpen is er kwistig gestrooid met zwaar vergif. Hoe gaat de gemeente hiermee om?	De gemeente ontkent niet dat er in het verleden bij de teelt, zoals aangegeven door insprekers, in het verleden mogelijk ontsmettingsmiddelen/ onkruidbestrijdingsmiddelen zijn gebruikt. Dit is/was gebruikelijk in deze sector. Of dit op de onderhavige locatie ook daadwerkelijk is gebeurd, is de gemeente evenwel niet bekend. In het kader van de thans voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek in 2016 (rapport d.d. 7 november 2016) uitgevoerd. Eventuele verontreinigingen zijn hiermee in beeld gebracht. In de TL is gemeld dat er op grond van het verkennend bodemonderzoek geenbelemmeringen zijn met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1.3	Er blijkt nu (2017) al een te hoge plancapaciteit te zijn. Vanaf 2012 is er al een daling ingezet van het aantal inwoners. Er staan 22 huizen te koop in Heijen, waarvan 19 vrijstaand. Plus dat er nog grond op plan Smele te koop is. Wat is dan de noodzaak van met name twee vrijstaande woningen op het voornoemde perceel?	De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het (volkshuisvestelijk) Genneps herprogrammeringsvoorstel 2015-2020. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de actuele woningbehoefte in de kern Heijen. Vooral is er behoefte aan woningen voor senioren. In het herprogrammeringsprogramma is ook geconstateerd dat er in de kern Heijen ook enige vraag is naar koop-eengezinswoningen. Deze vraag kan, aldus het herprogrammeringsvoorstel worden opgevangen door doorstroming te creëren, onder andere door het toevoegen van seniorenwoningen. De bouw van de twee vrijstaande woningen aan de Kasteelstraat kan hiertoe ook bijdragen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1.4	Op blz. 19, 1 ^e alinea wordt er gesproken in voorliggend stuk over de twee nieuwe vrijstaande woningen: "De beschikbare ruimte ter plaatse biedt hiertoe mogelijkheden en bebouwing in de vorm van twee vrijstaande woningen maakt de stedenbouwkundige structuur ter plaatse af". Wat wordt hiermee precies bedoeld en wat is de noodzaak.	Hiermee wordt bedoeld dat de bebouwing past in de lijn van de stedenbouwkundige bebouwing aan de Kasteelstraat. Met betrekking tot de noodzaak zie hierna onder 1.8	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

1.5	Er komen 10 seniorenwoningen volgens voorliggend plan. Hoe komt het dat in de huidige seniorenwoningen ook niet –senioren wonen? Is er dan wel voldoende behoefte? Wie heeft de cijfers? Hoe zien deze cijfers er uit?	Opgemerkt wordt dat hier sprake is van nultredenwoningen en niet specifiek van seniorenwoningen. Het ligt in de rede dat dergelijke woningen worden toegewezen aan een specifieke doelgroep i.c. senioren en/of personen met een lichamelijke handicap. De toewijzing van deze woningen is evenwel aan de initiatiefnemer/eigenaar van deze woningen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1.6	Hoe gaat de gemeente om met het hoogteverschil? Dit ook bezien in het licht dat de bouwhoogte van de 2 vrijstaande woningen 10 m. mag zijn.	De hoogteverschillen binnen het plangebied zullen zoveel als mogelijk in stand worden gehouden, zulks mede gelet op archeologische waarden in het gebied. Daartoe zijn in de RE voorwaarden opgenomen in artikel 6 Waarde-Archeologie-3.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1.7	Voor de 2 vrijstaande woningen zal er voorzien moeten worden aan openbare parkeerplaatsen. Waar worden die gerealiseerd.	Op grond van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' dienen er 4 parkeerplaatsen voor deze twee woningen te worden gerealiseerd, waarvan 1 in het openbare gebied. Aangezien dit fysiek ter plaatse een ongewenste situatie inhoudt, geldt voor deze 2 vrijstaande woningen de voorwaarde dat er 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1.8	Er heeft kennelijk ooit een grondruil plaatsgevonden tussen de gemeente en een particulier. Dit betrof landbouwgrond. Nu mag er gebouwd worden. Conclusie: er is landbouwgrond geruild voor bouwgrond, waardoor deze particulier een financieel voordeel heeft. Wat is de reden van deze grondruil en waarom is dit financiële voordeel verkregen.	Het perceel van deze particulier had in het voorgaande bestemmingsplan en heeft in het thans geldende bestemmingsplan voor de kern Heijen een woondoeleindenbestemming (zonder bouwtitel). Een bouwplan dat in 2008/2009 in ontwikkeling was op het onderhavige plangebied voorzag in een ontsluitingsweg via het perceel van deze particulier op de Kasteelstraat (ter hoogte van Kasteelstraat 5c). Door een grondruil, die voor deze ontsluiting noodzakelijk was, heeft deze particulier het perceel verworven waarop thans 2 vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Hierbij is toen bedongen dat er ook bouwtitels opgenomen zouden worden. Aan dit beding wordt thans voldaan.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

1.9	Waar blijft het evenemententerrein, dat nu zo centraal ligt, waar vele mensen uit Heijen, zo niet allemaal, plezier aan beleven het gehele jaar door?	Een perceel aan de Nieuwwijkstraat te Heijen heeft ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016' een bestemming tot evenemententerrein. Daarnaast wordt ook al het Kerkplein (dat uitbreiding krijgt richting de Nieuwwijkstraat) als evenemententerrein gebruikt.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1.10	In het voorliggende stuk, artikel 1.1 (TL pag. 1) wordt gesproken over: "Al langere tijd bestaat de wens om het betreffende perceel –al dan niet gedeeltelijk- te ontwikkelen tot woongebied." Wie heeft die wens? Waarom op dit perceel en niet op het perceel aan de Nieuwwijkstraat waar destijds ruim 80% van de bevolking van Heijen voor gekozen heeft?	In zijn vergadering van 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad met betrekking tot het voorstel betreffende het centrumplan Heijen door een aangenomen amendement besloten om woningbouw te laten plaatsvinden op het braakliggende perceel aan de Hoofdstraat in plaats van aan de Nieuwwijkstraat. Aan dit amendement wordt door het voorliggende bestemmingsplan thans uitvoering gegeven.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
2.	Insprekers 2: 21 mei 2017 (ontvangen 22 mei 2017, geregistreerd onder nummer 254828).		
2.a	Bezwaar wordt gemaakt tegen de aangegeven goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10m omdat in de woning Hoofdstraat 32 een keukenraam in de rechterzijgevel aanwezig is, waardoor het uitzicht weg is en de lichtinval sterk zal verminderen.	De afstand van de woning Hoofdstraat 32 tot de nieuwe geplande woningen bedraagt ongeveer 7 meter. Hierbij is de gemeente van mening dat door de beperkte hoogte van de nieuwe nultredenwoningen sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing op een dergelijk momenteel braakliggend e locatie in het bestaande bebouwde gebied. Insprekers geven aan dat de lichtinval sterk zal verminderen, echter de woningen komen ten noorden van het perceel Hoofdstraat 32 te liggen en omdat de zon nooit in het noorden aan de hemel staat, zal er geen sprake zijn van slagschaduw op het genoemde perceel. Er blijft naar de mening van de gemeente voldoende lichtinval op het perceel Hoofdstraat 32 aanwezig, te meer gezien het meergenoemde perceel aan de oost-, zuid- en westzijde vrij ligt (dat wil zeggen niet direct aan bebouwde percelen). Daarnaast geldt dat er in Nederland geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

2.b	Bezwaar tegen het aanbrengen van infiltratiekratten in de achtertuin van de woningen die direct grenzen aan het perceel Hoofdstraat 32.	Het aanbrengen van infiltratiekratten is niet aan de orde. Dit zou haaks staan op het idee van 'slim bouwen' zoals hiervoor verwoord onder 1.1 onder de voorgaande reactie op de inspraakreactie van insprekers 1. Overigens wordt er een wadi aangelegd in het tot "groen" bestemde gedeelte in het bestemmingsplan.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2.c	Bezwaar tegen het verplaatsen van de bushalte aan de Hoofdstraat.	De huidige bushalte staat momenteel voor de gedachte ontsluitingsweg van het plangebied aan de Hoofdstraat en dient dus enkele meters in zuidelijke richting verplaatst te worden. De verplaatsing van de bushalte maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Voor deze verplaatsing is een verkeersbesluit genomen op 2 juni 2017. Dit besluit is op 21 juni 2017 gepubliceerd. Met ingang van 22 juni 2017 is het mogelijk om gedurende 6 weken een bezwaar in te dienen tegen dit besluit.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2.d	De WOZ-waarde zal verminderen.	Hiervoor bestaat in de wetgeving in Nederland een planschaderegeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan gedurende vijf jaren bij de gemeente een planschadeverzoek worden ingediend. Een onafhankelijke commissie zal dan beoordelen of er inderdaad sprake is van planschade, daarbij rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2.e	De eigenaar van Kasteelstraat 5c geeft aan dat de nutsvoorzieningen destijds door hem zijn betaald en dat men daar geen gebruik van mag maken of de aanlegkosten delen.	Zover de gemeente kan nagaan zijn dit gemaakte kosten aan de nutsbedrijven die betaald zijn ten behoeve van de nutsvoorzieningen voor de bouw van de woning Kasteelstraat 5c. De nutsvoorzieningen ten behoeve van de voorgestane bouwprojecten binnen het plangebied zullen worden aangelegd vanaf de Hoofdstraat, respectievelijk vanaf de Kasteelstraat ter hoogte van de geprojecteerde bouwlocatie voor 2 vrijstaande woningen	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2.f	Er is thans geen uitrit op de Kasteelstraat geprojecteerd. Dit moet zo blijven.	Er komt een ontsluitingsweg op de Hoofdstraat. De 2 vrijstaande woningen wegen direct vanaf eigen erf uit op de Kasteelstraat ter plekke. Er is geen andere aparte ontsluiting op de Kasteelstraat gedacht.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding