

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Heiveld Milsbeek”

Geanonimiseerde internetversie

Gemeente Gennep
Versie: 22 augustus 2023

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Heiveld Milsbeek”

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Heiveld Milsbeek” heeft met ingang van donderdag 13 april 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 24 mei 2023 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn vijf zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Verder heeft Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend waarin ze te kennen hebben gegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggende bestemmingsplan.

In navolgend verslag worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

Naam	Indiener 1
Samenvatting	1. Indiener merkt op dat het ontwerp lijkt op een industrieel/kampcomplex. Het is strak van vormgeving, blokken beton; er is geen aardigheid aan. Over mooi kan je twisten. 2. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het aantal van 77 woningen en verwijst naar andere projecten (Bakkershof en Pottenbakker). Dit aantal woningen heeft belangrijke voordelen voor het voorzieningenniveau maar vraagt ook veel van de huidige bewoners door ‘meer autoverkeer door de smalle straten, meer honden die blaffen en poepen, scooters, bladblazers, barbecues etc.’ De rust en ruimte zullen afnemen. 3. De toename van verkeersbewegingen zal vooral voor de bewoners van het Heiveld en de wijk Pottenbakker ingrijpend zijn. Het plan is te groot om ‘in te breien’ en indiener heeft zorgen over de verkeersveiligheid.

	4. Indiener geeft aan dat er wel iets gebouwd kan worden op deze plek maar dat de uitgangspunten 'rust, ruimte en vriendelijkheid' voor ogen gehouden moeten worden.
Reactie gemeente	1. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is als bijlage 1 een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Hierin is zichtbaar dat de kwalificaties van indiener niet van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. Er is juist sprake van landelijke architectuur als basis, de woningen worden uitgevoerd in baksteen met houten accenten. Deze architectuur en materialisatie is passend bij een kern als Milsbeek. 2. Het bestemmingsplan heeft betrekking op 77 woningen in verschillende categorieën en voor verschillende doelgroepen. Concreet bevat dit plan de volgende woningen: - 9 goedkope koopwoningen (tot € 250.000,-) - 16 sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens € 808,06 per maand, prijspeil 2023) - maximaal 20 middensegment woningen (tot NHG-grens en middenhuur tot maximaal € 1.000,- per maand, prijspeil 2023) - 32 vrije sector woningen (vanaf NHG-grens) Het belang van woningbouw weegt op dit moment zwaar in de gemeente Gennep vanwege de grote behoefte die er bestaat. Omdat dit plan voorziet in woningen in alle prijs categorieën die in de gemeentelijke Woonvisie en de Woondeal genoemd worden, heeft het college hieraan medewerking verleend. Zoals indiener terecht stelt zal er een effect zijn van 77 woningen extra in de kern Milsbeek, maar dit zal niet leiden tot onevenredige hinder of overlast zoals ook nader gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. 3. Door een terzake deskundig adviesbureau én de gemeentelijke verkeerskundigen is de verkeersafwikkeling berekend en bestudeerd. De verwachte verkeersgeneratie van dit woningbouwplan bedraagt circa 700 ritten op een gemiddelde werkdag. De wegen en kruisingen rondom het plangebied kunnen die toename van verkeer verwerken. De realisatie van dit woningbouwplan is dus verkeerskundig zonder extra maatregelen mogelijk. Hoewel dus <u>niet noodzakelijk</u>, is <u>aanvullend</u> onderzocht of er extra maatregelen getroffen kunnen worden in de omgeving van het plangebied. Hiertoe is onder andere een gesprek gevoerd met een selectie van enkele omwonenden en een afgevaardigde van de dorpsraad Slim Milsbeek. Dit heeft geresulteerd in afspraken met initiatiefnemer over de volgende extra maatregelen. Concreet gaat het met name om het aanbrengen van één (of meerdere) drempels op het Heiveld, afsluiting van de Plateel aan de zuidzijde van de speeltuin voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, het plaatsen van een hek aan de noordzijde van de speeltuin en enkele kleinere zaken zoals het plaatsen van een verlicht paaltje. Bedoeling van de

maatregelen bij de speeltuin is dat aan de zuidzijde van de speeltuin geen doorgaand autoverkeer meer komt zodat het daar veiliger wordt voor spelende kinderen, ook vanwege de speeltuin daar. Daarnaast dient het hek aan de noordzijde van de speeltuin ervoor dat kinderen daar niet 'zomaar' de Plateel op kunnen lopen of rennen. De noordzijde van de speeltuin is immers de plek waar het doorgaand verkeer de nieuwe wijk in gaat rijden.

Op navolgende afbeelding zijn de maatregelen zichtbaar. Afsluitend wordt nogmaals benadrukt dat deze maatregelen verkeerskundig niet noodzakelijk zijn maar juist genomen worden vanwege de gevoelens van onveiligheid die door omwonenden verwoord zijn.



4. Het voorliggende woningbouwplan bevat een mix van woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen met daarnaast voldoende groenvoorzieningen. Juist vanwege die verscheidenheid in woningtypen versterkt dit woningbouwplan de leefbaarheid in Milbeek. Daarnaast bevat het woningbouwplan nog steeds voldoende groen waarmee de leefbaarheid in de omgeving in stand blijft.

Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 2
Samenvatting	1. Indiener geeft aan dat de ontsluiting van de nieuwe wijk langs de speeltuin Plateel met 700 verkeersbewegingen zeer onveilig is. Dit vanwege de vele spelende kinderen in de buurt. 2. Het plan bevat veel te veel woningen voor de kern van Milsbeek. Ook omdat er nu al meerdere bouwplannen in Milsbeek zijn zoals de bouwplannen Draaischijf, Bakkershof en de steenfabriek. Voorstel is om de wijk mooi uit te laten waaiëren met een kleiner aantal huizen en veel meer groen en ruimte.
Reactie gemeente	1. Door een terzake deskundig adviesbureau én de gemeentelijke verkeerskundigen is de verkeersafwikkeling berekend en bestudeerd. De verwachte verkeersgeneratie van dit woningbouwplan bedraagt circa 700 ritten op een gemiddelde werkdag. De wegen en kruisingen rondom het plangebied kunnen die toename van verkeer verwerken. De realisatie van dit woningbouwplan is dus verkeerskundig zonder extra maatregelen op een veilige manier mogelijk. Hoewel dus <u>niet noodzakelijk</u>, is <u>aanvullend</u> onderzocht of er extra maatregelen getroffen kunnen worden in de omgeving van het plangebied. Hiertoe is onder andere een gesprek gevoerd met een selectie van enkele omwonenden en een afgevaardigde van de dorpsraad Slim Milsbeek. Dit heeft geresulteerd in afspraken met initiatiefnemer over de volgende extra maatregelen. Concreet gaat het met name om het aanbrengen van één (of meerdere) drempels op het Heiveld, afsluiting van de Plateel aan de zuidzijde van de speeltuin voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, het plaatsen van een hek aan de noordzijde van de speeltuin en enkele kleinere zaken zoals het plaatsen van een verlicht paaltje. Bedoeling van de maatregelen bij de speeltuin is dat aan de zuidzijde van de speeltuin geen doorgaand autoverkeer komt zodat het daar veiliger wordt voor spelende kinderen, ook vanwege de speeltuin daar. Daarnaast dient het hek aan de noordzijde van de speeltuin ervoor dat kinderen daar niet 'zomaar' de Plateel op kunnen lopen of rennen. De noordzijde van de speeltuin is immers de plek waar het doorgaand verkeer de nieuwe wijk in gaat rijden. Op navolgende afbeelding zijn de maatregelen zichtbaar. Afsluitend wordt nogmaals benadrukt dat deze maatregelen verkeerskundig niet noodzakelijk zijn maar juist genomen worden vanwege de gevoelens van onveiligheid die door omwonenden verwoord zijn.



2. Het bestemmingsplan heeft betrekking op 77 woningen in verschillende categorieën en voor verschillende doelgroepen. Concreet bevat dit plan de volgende woningen:

- 9 goedkope koopwoningen (tot € 250.000,-)
- 16 sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens € 808,06 per maand, prijspeil 2023)
- maximaal 20 middensegment woningen (tot NHG-grens en middenhuur tot maximaal € 1.000,- per maand, prijspeil 2023)
- 32 vrije sector woningen (vanaf NHG-grens)

Dit aantal is passend bij Milsbeek omdat hieraan behoefte bestaat. Deze behoefte is onderzocht en in beeld gebracht door het gerenommeerde bureau Companen in een rapport in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het rapport maakt als bijlage 2 deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan en heeft ook tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het is te raadplegen op [ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl) via de volgende link:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01/b_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01_tb2.pdf

Conclusie

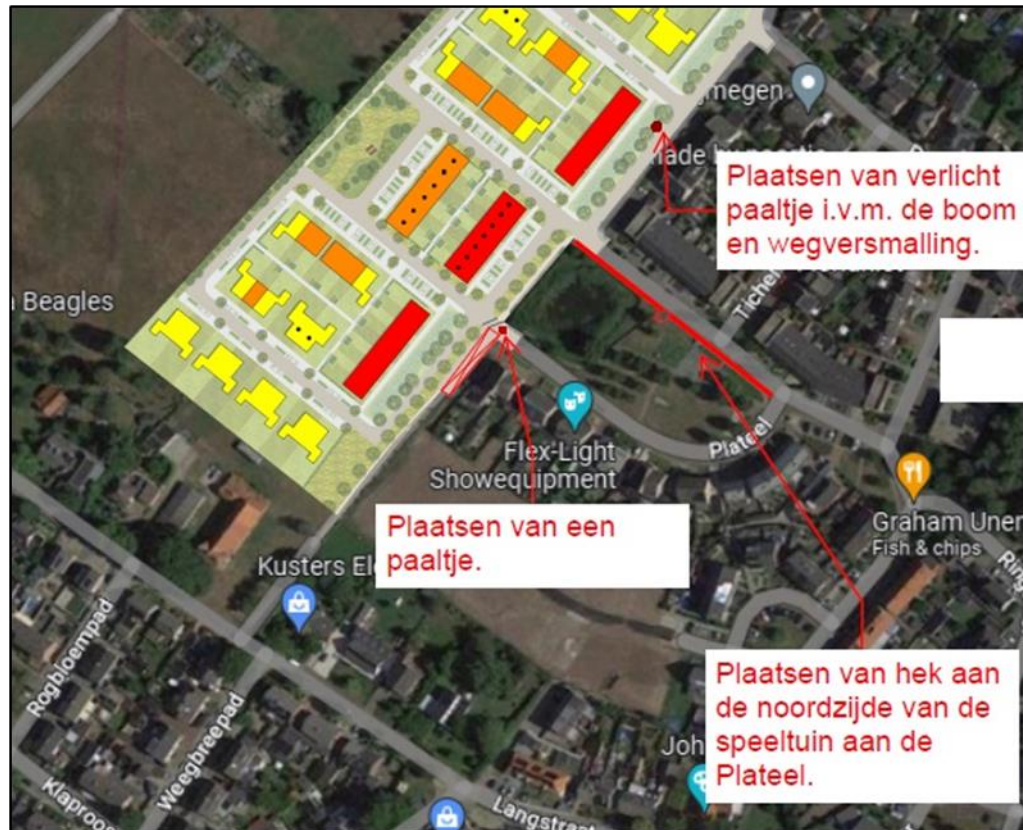
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 3
Samenvatting	1. Indiener stelt dat er binnen het plan slechts beperkt ruimte is voor sociale huur- en koopwoningen, bedoeld wordt op betaalbare woningen voor een specifieke doelgroep en/of op basis van financiële draagkracht en/of sociale of medische behoefte. 2. Indiener geeft verder aan dat veel inwoners van Milsbeek hun woning willen verruilen voor een kleinere, toekomstbestendige woonvorm. 3. Indiener doet de suggestie om dit grootschalige plan te vervangen door kleinschalige projecten binnen de dorpskern. 4. indiener geeft aan dat de voorzieningen in het dorp zoals winkels, huisarts, school, gymzaal etc. belangrijk zijn. Door het verder uitbreiden van de bebouwing in de voorgestelde richting neemt de afstand tussen de voorzieningen en de wooneenheden toe. 5. Indiener begrijpt de wens van de gemeente voor woningbouw in Milsbeek. Deze moet echter wel aansluiten bij de behoefte, zeker nu de hoogtijddagen in de onroerend-goed-markt voorbij zijn. De gemeente heeft als taak zorg te dragen voor de woonomgeving van de inwoners. 6. Indiener is van mening dat er ruimte moet zijn voor natuurlijk groen binnen het dorp en noemt het plangebied het huidige groene hart van het dorp. 7. Indiener stelt dat de huidige ontsluitingsstraten niet toereikend zijn voor in eerste aanleg bouwverkeer maar ook voor de latere verkeersstromen. Langstraat en Heiveld zijn daar niet voor ingericht, dan wel geschikt te maken. 8. De voorgenomen bebouwing is veel te dicht voorzien op de bestaande bebouwing aan de randen van het plan. Bebouwing op 2,5 meter van de erfgrans is een enorme inperking van de woonbeleving. Daardoor is sprake van een sterke afname van het woongenot, uitzicht, de leefbaarheid en de waarde van deze woningen. 9. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Er is onvoldoende met hen gesproken en er wordt onvoldoende gedaan om te voorzien in de schade die zij door dit ontwerp lijden. Daar ligt een taak voor zowel gemeente als ontwikkelaar. Een slecht georganiseerde bijeenkomst, een matige informatievoorziening voor de betrokkenen dragen daar niet aan bij. Pak uw verantwoordelijkheid als College.

Reactie gemeente	1. Dit bestemmingsplan bevat – zeker in vergelijking met andere projecten in de gemeente Gennep – juist relatief veel sociale huur- en koopwoningen. Op een plan van 77 woningen zijn er 9 goedkope koopwoningen (tot € 250.000,-) en 16 sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens € 808,06 per maand, prijspeil 2023) gepland. 2. Dit plan bevat minimaal 19 levensloopbestendige woningen hetgeen woningen zijn met het volledig woonprogramma op de begane grond, bestaande uit een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer. Ook op dit punt voorziet dit plan in de behoefte die bestaat. 3. Initiatiefnemer heeft dit plan bij de gemeente ingediend, daarover dient besluitvorming plaats te vinden. Alternatieve locaties die indiener opsomt zijn in deze procedure niet aan de orde, hetgeen overigens niet wil zeggen dat de gemeente zich alleen op dit plan richt. Integendeel, er lopen momenteel diverse woningbouwinitiatieven in verschillende fasen in Milsbeek en de rest van de gemeente Gennep. Daarnaast is van belang dat de gemeente zelf geen gronden op deze plek in eigendom heeft. Het plan van initiatiefnemer is beoordeeld, met name ook op de woningbouwcategorieën in het plan. Juist door de omvang van het plan is het mogelijk om ook 11 goedkope koopwoningen, 14 sociale huurwoningen en 19 levensloopbestendige woningen daarin te realiseren. In het bestemmingsplan en het bijbehorende rapport van bureau Companen is onderbouwd dat dit een woningbouwplan is dat voorziet in de behoefte. Het betreft zowel de kwantitatieve behoefte (het aantal van 77 woningen) als de kwalitatieve behoefte (de typen woningen voor verschillende doelgroepen). 4. De gemeente onderschrijft uiteraard ook de noodzaak om de voorzieningen in stand te houden. Juist daarom is dit woningbouwplan ook belangrijk. Het draagt immers bij aan het instandhouden van die voorzieningen doordat er meer inwoners in Milsbeek komen wonen. Er worden 77 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarmee het aantal inwoners van Milsbeek toeneemt en er meer doorstroming op de woningmarkt ontstaat. 5. Dit woningbouwplan is de afgelopen circa anderhalf jaar ontwikkeld door initiatiefnemer. Dat is in nauw overleg en afstemming met de gemeente gebeurd. Juist ook om te zorgen dat er het goede type woningen voor bepaalde doelgroepen gebouwd wordt waar ook behoefte aan bestaat. De gemeente heeft vanuit haar actuele beleid, waaronder de in november 2022 vastgestelde Woonvisie, gestuurd op woningen in verschillende prijscategorieën en zowel voor huur als koop. Uiteraard zijn initiatiefnemer en gemeente op de hoogte van de actualiteit in de markt, zoals de relatief hoge hypotheekrente, de hoge materiaal-en personeelskosten en de teruglopende vraag naar sommige typen woningen. De
--------------------------------	---

	behoefte aan de woningen in dit plan is echter nog steeds aanwezig. Deze behoefte is onderzocht en in beeld gebracht door het gerenommeerde bureau Companen in een rapport in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het rapport d.d. 17 maart 2023 maakt als bijlage 2 deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft ook tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het is te raadplegen op https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01/b_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01_tb2.pdf 6. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Het is grotendeels grasland. Van een parkachtige omgeving, bos of hoogwaardig groen is geen sprake. Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente een plan ontwikkeld waar inderdaad de nadruk ligt op woningbouw maar waarin ook groen gepland is. Dat groen wordt kwalitatief dusdanig ingericht dat dit een bijdrage vormt aan de biodiversiteit en de leefomgeving van de huidige en toekomstige bewoners. In plaats van agrarische gronden wordt het een woonwijk met daarin kwalitatief groen. 7. Door een terzake deskundig adviesbureau én de gemeentelijke verkeerskundigen is de verkeersafwikkeling berekend en bestudeerd. De verwachte verkeersgeneratie van dit woningbouwplan bedraagt circa 700 ritten op een gemiddelde werkdag. De wegen en kruisingen rondom het plangebied kunnen die toename van verkeer verwerken. De realisatie van dit woningbouwplan is dus verkeerskundig zonder extra maatregelen op een veilige manier mogelijk. Hoewel dus niet noodzakelijk, is aanvullend onderzocht of er extra maatregelen getroffen kunnen worden in de omgeving van het plangebied. Hiertoe is onder andere een gesprek gevoerd met een selectie van enkele omwonenden en een afgevaardigde van de dorpsraad Slim Milsbeek. Dit heeft geresulteerd in afspraken met initiatiefnemer over de volgende extra maatregelen. Concreet gaat het met name om het aanbrengen van één (of meerdere) drempels op het Heiveld, afsluiting van de Plateel aan de zuidzijde van de speeltuin voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, het plaatsen van een hek aan de noordzijde van de speeltuin en enkele kleinere zaken zoals het plaatsen van een verlicht paaltje. Bedoeling van de maatregelen bij de speeltuin is dat aan de zuidzijde van de speeltuin geen doorgaand autoverkeer komt zodat het daar veiliger wordt voor spelende kinderen, ook vanwege de speeltuin daar. Daarnaast dient het hek aan de noordzijde van de speeltuin ervoor dat kinderen daar niet 'zomaar' de Plateel op kunnen lopen of rennen. De noordzijde van de speeltuin is immers de plek waar het doorgaand verkeer de nieuwe wijk in gaat rijden. Op navolgende afbeelding zijn de maatregelen zichtbaar. Afsluitend wordt nogmaals benadrukt dat deze maatregelen verkeerskundig niet noodzakelijk zijn maar juist
--	---

genomen worden vanwege de gevoelens van onveiligheid die door omwonenden verwoord zijn.



8. Dit woningbouwplan leidt tot een relatief grote verandering in de woonomgeving van de omwonenden. De behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de gemeente Gennep echter groot en de gemeente acht deze locatie daarvoor geschikt.

De nieuwe woningen kunnen aan de nooroostzijde van het plangebied gebouwd worden op minimaal 5,5 meter van de erfgrans en niet op 2,5 meter van erfgrans zoals indiener stelt. Bijgebouwen zoals schuurtjes zijn op een kleinere afstand toegestaan. Ook is er de mogelijkheid om vergunningvrij bouwwerken te bouwen, dit is mogelijk op grond van landelijke regels. Een afstand van 5,5 meter tot de erfgrans is gebruikelijk en acceptabel bij dit soort woningbouwplannen. Een dergelijke afstand leidt niet tot onevenredige hinder en onevenredige aantasting van het woongenot etc. Overigens wordt daarnaast aan de oostzijde van het plangebied een grote groene buffer van circa 10 meter breed gecreëerd.

Als indiener van mening is dat er sprake is van een waardedaling dan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek wordt in een aparte procedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure afgehandeld. Als er sprake van planschade is, verhaalt de gemeente die op initiatiefnemer.

	9. Indiener stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en dat de informatievoorziening gebrekkig is geweest. Daarvan is echter op beide vlakken geen sprake. Alle belangen zijn bij de gemeente in beeld en afgewogen. In dit zienswijzenrapport en de andere proceduredocumenten zoals het bestemmingsplan zijn alle relevante zaken onderzocht en afgewogen. Het belang van de realisatie van 77 woningen voor diverse doelgroepen waar veel behoefte aan is, weegt in dit geval zwaar. De belangen van omwonenden en andere belanghebbenden worden niet onevenredig aangetast hetgeen tot het advies leidt om dit bestemmingsplan als zodanig vast te stellen. Wat betreft de informatievoorziening: op 13 juli 2022 en 1 november 2022 hebben drukbezochte informatievonden in 't Trefpunt in Milsbeek plaatsgevonden. Beide avonden waren een initiatief van projectontwikkelaar en niet van de gemeente. Er waren wel ambtelijk medewerkers van de gemeente aanwezig waaraan vragen gesteld konden worden. Ook is op 1 november 2022 benadrukt dat de ambtelijk medewerkers altijd benaderd kunnen worden voor vragen en onduidelijkheden over het woningbouwplan. Naast deze avonden is separaat overleg gevoerd met een aantal inwoners en omwonenden, onder andere over de verkeersafwikkeling en het initiatief voor een landschapspark. Ook zijn de externe deskundigen van het Gelders Genootschap betrokken bij de stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit van de toekomstige woningen en het openbaar gebied in de nieuwe buurt. Een uitgebreid totaaloverzicht van de participatie is bijgevoegd bij de stukken die onderdeel uitmaken van de besluitvorming door de gemeenteraad. Tenslotte is juridisch van belang dat deze bestemmingsplanprocedure voldoet aan de wettelijke eisen die de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht daaraan stellen.
Conclusie:	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 4
Samenvatting	1. De achtertuin van indiener grenst aan het plangebied waardoor het van groot belang is de privacy goed te borgen middels een goede landschappelijke inpassing, juridisch middels een voorwaardelijke verplichting. Indiener is van mening dat voor wat betreft een aan te brengen erfafscheiding initiatiefnemer dient te zorgen voor een 2 meter hoge gesloten afrastering op eigen kosten alsmede aan te brengen bestaande uit materiaal, dat een lange levensduur heeft. Gezien de hoge leeftijd van

	indieners en zijn buren is het niet wenselijk, dat zij zelf voor het onderhoud hiervan dienen te zorgen. 2. Vanwege de gevreesde geluidshinder dient de afstand van de warmtepomp tot de perceelgrens tussen indiener en de toekomstige buren, zodanig te zijn dat aan de eisen van het bouwbesluit wordt voldaan. Indieners wenst in dit stadium zekerheid zodat hij later niet voor een voldongen feit komt te staan mochten de nieuwe huizen te dicht bij worden gebouwd. In dat kader is ook het verzoek te bezien in hoeverre de afstand nog kan worden vergroot in dit voorliggende plan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. Indieners heeft hierover ook al gesproken met initiatiefnemer. 3. Indieners heeft een voorkeur voor levensloopbestendige 2 onder-een-kap woningen van het bungalowtype achter zijn perceel. Dit omdat die geen tweede verdieping hebben en dat okay is voor de privacy van indiener. De wens is om dit op de verbeelding in de uiterste noordwesthoek op het nemen zodat vastligt dat hier geen andere typen woningen gebouwd gaan worden. Verder vraagt indiener om te borgen dat er geen dakkapellen gebouwd kunnen worden die uitzicht bieden op zijn tuin. 4. De woning van indiener krijgt in vergelijking met de huidige situatie een geheel andere situering aan de achterzijde waarbij het vrije uitzicht verdwijnt en er veel meer verkeer- en geluidsoverlast zal zijn. Het gebied zal intensief worden bewoond met alle negatieve gevolgen voor de leef- en woonomgeving voor indiener en zijn buren. Indieners vreest planschade en vraagt zich af in hoeverre dit bestemmingsplan financieel uitvoerbaarheid is vanwege die planschade.
Reactie gemeente	1. Vanuit gemeente hebben wij initiatiefnemer erop gewezen om in gesprek te gaan met de indiener van deze zienswijze. Er is vervolgens ook contact geweest tussen initiatiefnemer en indiener van deze zienswijze. Als gemeente zien wij geen noodzaak om extra eisen in het bestemmingsplan op te nemen omdat van een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving van indiener geen sprake is. Wij gaan ervan uit dat initiatiefnemer en indiener in goed overleg tot een oplossing komen voor de afrastering tussen het perceel van indiener en het toekomstige woningbouwplan. 2. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij aan initiatiefnemer gevraagd een berekening en motivering op te stellen voor de geplande warmtepomp. Deze berekening is uitgevoerd en is bijgevoegd bij deze Nota van Zienswijzen. Conclusie is dat de warmtepomp voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Verder zijn de geplande nieuwbouwwoningen in dit bestemmingsplan geprojecteerd op voldoende afstand van de bestaande woningen waarmee voldaan wordt aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.

	3. De nieuwe woningen worden op een afstand van minimaal 20 meter van de woning van indiener gebouwd. De afstand van de nieuwe woning tot aan de tuin van indiener is circa 6 meter. De maximale goothoogte is 11 meter en de maximale bouwhoogte is 7 meter. Dit zijn gebruikelijke afmetingen waarbij van een onevenredige aantasting van privacy door inkijk of hinder op een andere wijze geen sprake is. Het voorliggende woningbouwplan is door de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst en akkoord bevonden. Er is dan ook geen noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen. Wél geldt ook voor dit aspect dat initiatiefnemer en indiener uiteraard samen in overleg kunnen treden hierover. 4. De afstanden vanaf het nieuwe woningbouwplan tot aan de bestaande woningen is dermate groot dat van onevenredige hinder en onevenredige aantasting van het woongenot etc. geen sprake is. Als indiener van mening is dat er sprake is van een waardedaling dan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek wordt in een aparte procedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure afgehandeld. Als er sprake van planschade is, verhaalt de gemeente die op initiatiefnemer. De verwachting is dat de planschade niet dermate groot is dat het woningbouwplan daardoor financieel onuitvoerbaar wordt.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wél is er een berekening uitgevoerd naar de warmtepomp die als bijlage bij deze Nota is opgenomen.

Naam	Indieners 5
Samenvatting	1. Indieners beschrijven het proces zoals zij dat ervaren hebben. Beschreven worden de participatieavonden van 12 juli 2022 en 1 november 2022. Gesteld wordt dat tijdens beide avonden geen sprake was van participatie. 2. Op 6 december hebben indieners als initiatiefgroep Landschapspark Milsbeek een presentatie gehouden. Ze zijn niet tegen bouwen maar het kan beter. Bekijk de bouwplannen integraal voor heel Milsbeek. Ontwikkel een visie op leefbaarheid voor Milsbeek in 2050. Bouw op de open ruimtes die nog in Milsbeek bestaan en behoudt het groene hart dat als ontmoetingsplek, in de vorm van een park, kan dienen waarmee de sociale cohesie kan worden versterkt en de leefbaarheid in de toekomst kan worden geborgd.

	3. De wethouder ontvangt ons eind 2022 heel vriendelijk maar hij is niet in staat om een dialoog te voeren, geeft aan dat hij doet wat de Gemeenteraad van hem vraagt. Hij verschuilt zich achter de ontwikkelaar en Gemeenteraad. 4. In de voorbereidende raadsvergadering van januari 2023 stellen D66, SP en PvdA kritische vragen aan de verantwoordelijke wethouder. Leg de belangen van de inwoners van Milsbeek niet in handen van een ontwikkelaar. Bekijk het totaal integraal is het advies. De wethouder geeft ontwijkende antwoorden. Het mantra is en blijft bouwen, bouwen, bouwen. 5. Indiener stelt dat het gesprek met de initiatiefnemer begin 2023 praten tegen dovemansoren is. Het plan is klaar. We mogen meedenken of er een wipkip dan wel een bankje geplaatst wordt in de beoogde wadi. 6. Indieners hebben overleg gevoerd met de oppositiepartijen. Zij begrijpen en steunen deze zienswijze. Van de coalitiepartijen is alleen de VVD bereid om in gesprek te gaan. CDA en ELSS reageren niet op het herhaalde verzoek een overleg te plannen en onze ideeën te bespreken. 7. Indieners zijn de petitie gestart: 'Bouw een mooi en leefbaar Milsbeek'. Dit levert in korte tijd en zonder moeite 314 handtekeningen op. 8. Indieners stellen dat geen ruimte is voor inbreng van de burger. Hun zienswijze is inmiddels met iedereen die betrokken is gedeeld. Gesteld wordt dat een dialoog niet mogelijk is. Indieners vinden dat burgerparticipatie een mooi woord blijft voor de verkiezingscampagne en het coalitieakkoord. De verantwoordelijke wethouder en de coalitiepartijen zijn anno 2023 niet in staat om burgerparticipatie vorm te geven en samen tot een beter plan te komen. De verantwoordelijke wethouder en de coalitie zijn verantwoordelijk voor een besluit waar indieners als inwoners van Milsbeek nog 7 generaties last van zullen houden. 9. Op diverse andere plaatsen worden in Milsbeek bouwplannen gerealiseerd. Uit de geactualiseerde woonbehoefte 2020 en woonvisie 2022 bestaat een verschil tussen het beoogd aantal te bouwen woningen in de kernen van de gemeente Gennep. Dit geeft aan dat het woningbeleid niet eenduidig is ontwikkeld dan wel vastgesteld binnen de Gemeente Gennep. Verschillende aantallen maken het beleid ondoorzichtig. Het lijkt op los zand te zijn gebaseerd. Het te bouwen woningen is namelijk een toekomstgerichte interventie die niet binnen 2 jaar zodanig kan verschillen. Hoe komt het dat er in beleidsdocumenten verschillende cijfers van het beoogd aantal te bouwen woningen worden genoemd? 10. Er zijn door inwoners diverse vraagstukken te berde gebracht waaronder de verkeersonveiligheid die zal ontstaan (overdag 700 extra verkeersbewegingen). De projectleider van de gemeente Gennep geeft aan dat er met een aantal burgers is gesproken. Burgers die een kritische brief hebben geschreven, over de te ontstane verkeersonveiligheid, zijn niet uitgenodigd. Zo zal het verkeer afvloeien door de wijk,
--	--

	langs een speeltuintje op, en door de Vuurtest naar het Heiveld. Nu al is het onmogelijk dat twee auto's elkaar passeren. Dit zal alleen maar tot opstoppen en andersoortige verkeersproblemen leiden. Daarnaast is het een kinderrijke omgeving. Voor kinderen is het niet meer veilig om op straat en het bestaande speeltuintje te spelen. De door de deskundigen bedachte oplossing is geen oplossing. Met in plaats van 80 huizen extra, 180 woningen in 5 jaar tijd zijn als gevolg daarvan de te verwachte problemen ook nog aanzienlijk groter dan voorgesteld. Dit alles is niet bekend gemaakt bij de aanwezigen van de informatieavond en ook niet bij de overige inwoners van Milsbeek. Op basis waarvan wordt door de deskundigen gebaseerd dat de te verwachte verkeersproblemen en verkeersonveiligheid is opgelost met de oplossing die men voor ogen heeft? Wat maakt dat de gemeente de zogenaamde oplossing voor de te ontstane verkeersproblemen en onveiligheid niet transparant maakt en bespreekt met omwonenden? 11. In de eerder genoemde woonvisie staat beschreven dat er in Milsbeek woningen voor jongeren en ouderen nodig zijn. Daarnaast staat er letterlijk; 'Dit biedt kansen voor instroom vanuit Nijmegen. Milsbeek is aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen uit Nijmegen (goede school, rustige omgeving, goede bereikbaarheid). Het aantal huishoudens, tot en met 30 jaar en boven jaar 60, stijgt'. In de regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024 staat echter dat vanaf 2031 het aantal huishoudens zal afnemen. Het lijkt er op dat met het nieuwbouwplan 'Vallei van Milsbèk' wordt voldaan aan de woonbehoefte vanuit de regio Nijmegen en niet die van inwoners van de gemeente Gennep zelf. Zoals de wethouder tijdens ons overleg letterlijk zei: 'we bouwen niet voor eigen broed'. De jongeren en de senioren van Milsbeek hebben het nakijken. Om de leefbaarheid van ons dorp te behouden, is het wellicht nodig om extra woningen te bouwen. Waarom wordt er niet gekozen voor het bouwen van betaalbare woningen specifiek voor jongeren en senioren? Waarom worden er geen kleinschalige, innovatieve woonconcepten gecreëerd passend bij de huidige tijdgeest zoals: grondgebonden kleine woningen, groepswoningen, tiny houses voor 1 á 2 persoons huishoudens? Waarom stimuleert de gemeente Gennep het splitsen van woningen niet? Deze woonvormen kunnen in snel tempo gebouwd worden. Op welke manier wil de Gemeente Gennep doorstroming op de huizenmarkt op gang brengen? Jongeren willen een start maken op de woningmarkt. 12. Een integrale visie voor Milsbeek ontbreekt. Hoe willen we dat Milsbeek er in 2050 uitziet? Wat zijn de kenmerken van de populatie op dat moment? Welke voorzieningen zullen er dan nodig zijn? Op welke manier kunnen we de leefbaarheid in Milsbeek borgen. Waarom worden er geen bouwplannen ontwikkeld gebaseerd op een visie gerelateerd tot leefbaarheid? 13. Onder verwijzing naar passages uit het coalitieakkoord stelt indiener dat een landschapspark gecombineerd met innovatieve woonvormen naadloos in het beleid van de gemeente uit het beleidsdocument 'Volle Kracht Vooruit' past, Uitvoeringsprogramma Ontmoeten, Meedoen, Ondersteunen, OMO. Alhoewel het
--	--

	landschapspark passend zou zijn bij het coalitieakkoord en bij burgerparticipatie wordt er door de verantwoordelijke wethouder, coalitiepartijen, projectleider van de Gemeente Gennep niet gezocht naar mogelijkheden om het te realiseren. Hoe kan dat? Indiener is aangehoord maar met de argumenten wordt niets gedaan. Tot een dialoog, om te komen tot een gezamenlijk, gedragen plan, voor de beoogde plek tussen Heiveld en Langstraat, dat wordt gesteund door de inwoners van Milsbeek, komt het niet. Hoe komt het dat de verantwoordelijk wethouder en de coalitie zich houden aan het door de landelijke overheid opgedrongen credo: bouwen, bouwen, bouwen zonder de context van de betreffende omgeving én de wens van de inwoners aldaar in beschouwing te nemen? 14. Waarom kiest de gemeente er niet voor om kleinschalige projecten op diverse locaties in het dorp te realiseren? Hierdoor kunnen er meer huizen gebouwd worden én blijft er de mogelijkheid voor het creëren van een centraal gelegen ontmoetingsplek in de vorm van een landschapspark. Verwezen wordt naar percelen die op 19 januari j.l., met begeleidende brief verstuurd naar de gemeenteraadsleden. Hier is door zowel de gemeenteraad als ook de verantwoordelijke wethouder en projectleider van de gemeente Gennep niet gereageerd. Wat maakt dat de mogelijkheden van de onderstaande percelen niet onderzocht zijn? 15. Hoe komt het dat, het oordeel van de Raad van State, 2 november 2022, de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten en het grootschalige nieuwbouwplan 'Vallei van Milsbèk' gewoon doorgang krijgt? 16. Hoe komt het dat de vraagstukken en de te verwachte problemen zoals verkeersonveiligheid, aansluiting op het energienet, te weinig groenvoorzieningen, het grote tekort aan bouwmaterialen en vakmensen geen aanleiding vormen om een pas op de plaats te maken en allereerst een visie voor heel Milsbeek te ontwikkelen? 17. Er blijkt een verschil van onderbouwing op basis van beleidsdocumenten van de gemeente Gennep bij het bouwproject Langstraat 34 en Vallei van Milsbek. Deze bouwplannen vinden op nagenoeg dezelfde locatie en dezelfde tijd plaats? Hoe kan het dat twee bestemmingsplannen onderbouwd worden met verschillende beleidsdocumenten en verschillende argumenten? 18. Vuurtestbewoners van nummer 10 en 6 hebben in 2019 en 2020 het huis aangekocht met de bevestiging dat het bestemmingsplan tegenover de betreffende woningen agrarisch zou blijven. 19. In Noord Brabant zijn alle bouwplannen geannuleerd. Milsbeek ligt 6 kilometer af van Noord Brabant en het natuurgebied, gedefinieerd als Natura 2000, de Meent te Oeffelt. In Milsbeek ligt de St. Jansberg een kwetsbaar natuurgebied, eveneens Natura 2000. Hoe kan het dat het beoogde nieuwbouwplan 'Vallei van Milsbèk' dan
--	---

	wel doorgang kan krijgen en het bestemmingsplan van agrarisch wordt gewijzigd in woonbestemming? 20. De petitie 'Bouw een mooi leefbaar Milsbeek' heeft, zoals eerder genoemd, zonder moeite 314 handtekeningen opgeleverd. Het aantal van 314 is niet te verwaarlozen. Dit betekent op zijn minst dat er 314 mensen zijn die het eens zijn met de stelling. Maak een stap op de plaats. Onderzoek wat Milsbeek nodig heeft om de leefbaarheid in het dorp te behouden en te versterken. Hieruit blijkt er geen draagvlak voor het beoogde plan van de Kloggroep. Op welke wijze waardeert u, als verantwoordelijke voor dit plan, deze handtekeningen van betrokkenen?
Reactie gemeente	1. Er zijn door initiatiefnemer twee informatieavonden georganiseerd. Omdat de avond op 12 juli 2022 ook naar mening van de gemeente niet optimaal verliep is de avond op 1 november 2022 anders ingestoken. Onder leiding van een onafhankelijke externe gespreksleider is het woningbouwplan door initiatiefnemer toegelicht. Ook is de rol van de gemeente toegelicht en zijn vragen beantwoord. Zowel plenair als individueel na afloop. 2. Indieners vragen om een visie op heel Milsbeek. De afgelopen jaren is er echter al heel veel informatie opgehaald bij de inwoners. De gemeenteraad heeft in 2019 de Omgevingsvisie vastgesteld waarin onder andere ook verwezen wordt naar het dorpsontwikkelingsplan voor Milsbeek. Belangrijke punten in die documenten zijn het kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen van vraag en aanbod van woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer een woningbouwplan voor deze locatie heeft ontwikkeld en niet de gemeente. De gemeente is immers geen eigenaar van de gronden en de gemeente voert ook geen actieve grondpolitiek om gronden aan te kopen. De gemeente heeft dit woningbouwplan getoetst aan de geldende visies, beleidsstukken en wet-en regelgeving. 3. De opmerking over de wethouder wordt ter kennisname aangenomen. Het bestemmingsplan dat nu voorligt is door het college van burgemeester en wethouders akkoord bevonden en vervolgens in procedure gebracht. Het belang van woningbouw weegt daarin zwaar. 4. Het voorliggende woningbouwplan is door de initiatiefnemer in nauw overleg met de gemeente ontwikkeld. De wens van de gemeenteraad, de provincie en de rijksoverheid is inderdaad om te 'bouwen, bouwen, bouwen' zoals indieners stellen. Het bestemmingsplan bevat 77 woningen in verschillende categorieën en voor verschillende doelgroepen. Concreet bevat dit plan de volgende woningen: - 9 goedkope koopwoningen (tot € 250.000,-) - 16 sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens € 808,06 per maand, prijspeil 2023)

	- maximaal 20 middensegment woningen (tot NHG-grens en middenhuur tot maximaal € 1.000,- per maand, prijspeil 2023) - 32 vrije sector woningen (vanaf NHG-grens) Het belang van woningbouw weegt op dit moment zwaar in de gemeente Gennep vanwege de grote behoefte die er bestaat. Omdat dit plan voorziet in woningen in alle prijscategorieën die in de gemeentelijke Woonvisie en de Woondeal genoemd worden, heeft het college hieraan medewerking verleend. 5. Zowel door de gemeente als door de initiatiefnemer zijn gesprekken met indieners gevoerd. Daarbij is altijd aangegeven dat de gemeente geen eigenaar van de gronden is en dat het college over dit woningbouwplan voor 77 woningen als zodanig een principebesluit heeft genomen. In die besluitvorming speelt het belang van volkshuisvesting en wonen een belangrijke rol gelet op de grote behoefte die er bestaat aan woningen. 6. Het staat de indieners uiteraard vrij om met alle partijen en raadsfracties in overleg te treden. Het college van burgemeester en wethouders heeft conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht dit bestemmingsplan in procedure gebracht. Volgende stap is besluitvorming door de gemeenteraad waarbij ook de ingekomen zienswijzen afgewogen worden. Het college wijst de gemeenteraad daarbij onder andere op de grote behoefte aan woningen waarbij dit plan met 77 woningen een bijdrage levert om aan die behoefte te voldoen. 7. Er is kennis genomen van de petitie: <i>'Bouw een mooi en leefbaar Milsbeek voor jong en oud'</i> op petities.nl Op het moment van raadplegen (juli 2023) is deze ondertekend door 314 personen. Hiervan zijn er circa 30 woonachtig in Milsbeek zelf. De rest woont elders of heeft anoniem (54 personen) ondertekend. Ook hebben enkele raadsleden van oppositiepartijen de petitie ondertekend. Overigens is niet duidelijk met welke vraagstelling de petitie is aangeboden. De titel "Bouw een mooi en leefbaar Milsbeek voor jong en oud" doet namelijk vermoeden dat de ondertekenaars niet per se tegen dit woningbouwplan zijn. 8. De mening van indieners dat geen ruimte is voor inbreng van burgers wordt niet gedeeld. De gemeenteraad is gekozen door de inwoners van de gemeente en daaruit is het college aangesteld als dagelijks bestuur. De gemeenteraadsleden zijn de gekozen volksvertegenwoordigers die uiteindelijk besluiten over bestemmingsplannen. Initiatiefnemer heeft dit woningbouwplan ingediend bij het college. Dit woningbouwplan is getoetst aan de kaders en uitgangspunten, onder andere de Woonvisie van de gemeenteraad. Het woningbouwplan is inderdaad niet "blanco ontworpen" met de insprekers en andere inwoners. Dat is simpelweg ook niet mogelijk omdat het een woningbouwplan van initiatiefnemer is en niet van de gemeente. De gemeente heeft een toetsende rol. Tijdens de informatieavond in november 2022 is dit ook uitgelegd: de gemeente is geen grondeigenaar en heeft
--	---

	‘slechts’ een toetsende rol. Getoetst wordt aan de wet-en regelgeving en aan de door de raad vastgestelde beleidskaders en -doelen. Los van deze toetsende rol neemt dat niet weg dat het college het voorliggende woningbouwplan volledig ondersteunt en daarnaast ook naar de inwoners heeft geluisterd. Zo zijn er op het punt van verkeer extra zaken in het plan verwerkt en zijn alle relevante zaken onderzocht. 9. Indieners verwijzen naar andere bouwplannen, beleidsstukken en woningbouwcijfers daarin. Deze procedure gaat echter niet over die beleidsstukken en over die bouwplannen. De procedures voor die bouwplannen worden apart doorlopen en staan los van dit woningbouwplan. Uiteraard stuurt het college wel dat er bouwplannen voor de juiste doelgroepen gerealiseerd worden. Specifiek voor dit bestemmingsplan is de behoefte onderzocht en in beeld gebracht met de actuele beschikbare cijfers door het gerenommeerde bureau Companen in een rapport in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het rapport d.d. 17 maart 2023 maakt als bijlage 2 deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft ook tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het is te raadplegen op https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01/b_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01_tb2.pdf 10. Tijdens de informatieavond is het aspect verkeer toegelicht. Ook heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met daarbij alle onderzoeken, inclusief een rapport over de verkeersafwikkeling. Dat een en ander niet transparant verlopen is, wordt dan ook met klem bestreden. Door een terzake deskundig adviesbureau én de gemeentelijke verkeerskundigen is de verkeersafwikkeling berekend en bestudeerd. De verwachte verkeersgeneratie van dit woningbouwplan bedraagt circa 700 ritten op een gemiddelde werkdag. De wegen en kruisingen rondom het plangebied kunnen de toename van verkeer verwerken. De realisatie van dit woningbouwplan is dus verkeerskundig zonder extra maatregelen mogelijk. Hoewel dus <u>niet noodzakelijk</u>, is <u>aanvullend</u> onderzocht of er extra maatregelen getroffen kunnen worden in de omgeving van het plangebied. Hiertoe is onder andere een gesprek gevoerd met een selectie van enkele omwonenden en een afgevaardigde van de dorpsraad Slim Milsbeek. Dit heeft geresulteerd in afspraken met initiatiefnemer over de volgende extra maatregelen. Concreet gaat het met name om het aanbrengen van één (of meerdere) drempels op het Heiveld, afsluiting van de Plateel aan de zuidzijde van de speeltuin voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, het plaatsen van een hek aan de noordzijde van de speeltuin en enkele kleinere zaken zoals het plaatsen van een verlicht paaltje. Bedoeling van de maatregelen bij de speeltuin is dat aan de zuidzijde van de speeltuin geen
--	---

doorgaand autoverkeer komt zodat het daar veiliger wordt voor spelende kinderen, ook vanwege de speeltuin daar. Daarnaast dient het hek aan de noordzijde van de speeltuin ervoor dat kinderen daar niet 'zomaar' de Plateel op kunnen lopen of rennen. De noordzijde van de speeltuin is immers de plek waar het doorgaand verkeer de nieuwe wijk in gaat rijden.

Op navolgende afbeelding zijn de maatregelen zichtbaar. Afsluitend wordt nogmaals benadrukt dat deze maatregelen verkeerskundig niet noodzakelijk zijn maar juist genomen worden vanwege de gevoelens van onveiligheid die door omwonenden verwoord zijn.



11. Naast een aantal opmerkingen en vragen die niet specifiek betrekking hebben op dit woningbouwplan gaat ook deze opmerking over bouwen voor de juiste doelgroepen. In dat kader worden expliciet jongeren en seniorenwoningen genoemd. Juist in dit woningbouwplan wordt onder andere voor deze beide doelgroepen gebouwd. Het woningbouwplan omvat immers levensloopbestendige woningen voor senioren en betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren. Inhoudelijk wordt verder wederom verwezen naar het rapport d.d. 17 maart 2023 dat als bijlage 2 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. Het is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01/b_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01_tb2.pdf) via de volgende link:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01/b_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01_tb2.pdf

	De conclusies uit dat rapport worden onderschreven: - <i>De gemeente Gennep heeft een relatief open woningmarkt. In de gemeente vestigen zich naast mensen uit de omliggende gemeenten, waaronder met name Nijmegen, ook arbeidsmigranten.</i> - <i>Rekening houdend met potentiële vertraging in de planontwikkeling en planuitval bedraagt de behoefte aan gemeentelijke plancapaciteit van 2023-2035 615 woningen.</i> - <i>De gemeente beschikt thans over een harde plancapaciteit voor 185 woningen. Dat betekent dat er voldoende ruimte is voor de realisering van deze 77 woningen.</i> - <i>Het plan speelt goed in op de kwalitatieve woningbehoefte van mensen die een woonmilieu zoeken als in Milsbeek aanwezig is.</i> 12. Gesteld wordt dat een algemene visie voor Milsbeek ontbreekt. Er is echter een gemeentelijke Omgevingsvisie en een gemeentelijke Woonvisie die allebei ook een visie op Milsbeek geven. De afgelopen jaren is er dus al heel veel informatie opgehaald bij de inwoners. De gemeenteraad heeft in 2019 de genoemde Omgevingsvisie vastgesteld waarin onder andere ook verwezen wordt naar het dorpsontwikkelingsplan voor Milsbeek. Belangrijke punten in die documenten zijn het kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen van vraag en aanbod van woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer een woningbouwplan voor deze locatie heeft ontwikkeld en niet de gemeente. De gemeente is immers geen eigenaar van de gronden en de gemeente voert ook geen actieve grondpolitiek om gronden aan te kopen. De gemeente heeft dit woningbouwplan getoetst aan de geldende visies, beleidsstukken en wet-en regelgeving. 13. Over het landschapspark waarnaar indieners verwijzen heeft het college een besluit genomen op dinsdag 1 november 2022. Besloten is om het verzoek van de 'Initiatiefgroep Landschapspark 'Vallei de Milsbèk' af te wijzen omdat het niet voldoet aan de gemeentelijke Uitgangspuntennotitie Right to Challenge. De gemeente is geen eigenaar van de gronden en initiatiefnemer heeft een woningbouwplan op deze locatie ontwikkeld. De gemeente is van mening dat dit woningbouwplan, waarin ook groenvoorzieningen zijn opgenomen, een goede ontwikkeling voor de kern Milsbeek en de gemeente Gennep is. Met name het belang van woningbouw in de categorieën waar grote behoefte aan bestaat, weegt daarin zwaar. 14. Indiener verwijst naar andere mogelijke bouwlocaties in Milsbeek en stelt dat deze niet onderzocht zijn. In deze procedure gaat het echter om de locatie waar nu de 77 woningen gepland zijn. Dit is een omvangrijk woningbouwplan dat juist ook een groter aantal woningen moet bevatten om tot een haalbare exploitatie te komen. Juist de mix van woningen maakt het mogelijk om ook sociale huur en goedkope koop in het plan op te nemen.
--	---

	De overige locaties zijn geringer van omvang en niet geschikt om een plan van deze omvang te realiseren. Los daarvan worden er op dit moment diverse andere woningbouwplannen in Milsbeek ontwikkeld zoals Bakkershof, voormalige Steenfabriek, Langstraat 34 en Bloemenstraat 70-72. Wederom wordt hierbij opgemerkt dat dit allemaal ontwikkelingen van initiatiefnemers zijn en niet van de gemeente omdat de gemeente geen gronden in eigendom heeft. 15. Verwezen wordt naar de Raad van State over de “bouwvrijstelling” voor stikstof. Voor dit project is door een gerenommeerd bureau een stikstofberekening gemaakt en wordt uiteraard ook rekening gehouden met de jurisprudentie van de Raad van State. De stikstofberekening heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is raadpleegbaar op: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01/b_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01_tb8.pdf In het onderzoek is beoordeeld of de bouw of het gebruik van de woningen een significant effect veroorzaakt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de resultaten volgt dat op geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van een significante toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege het plan op voorhand uit te sluiten. 16. Indieners wijzen op problemen met “verkeersonveiligheid, aansluiting op het energienet, te weinig groenvoorzieningen, het grote tekort aan bouwmaterialen en vakmensen” en vragen waarom die “geen aanleiding vormen om een pas op de plaats te maken en allereerst een visie voor heel Milsbeek te ontwikkelen”. Zoals in deze Nota uiteengezet is de behoefte aan woningen in Milsbeek en de gemeente Gennep groot. Dat belang weegt zwaar. De genoemde aspecten verkeersonveiligheid, aansluiting op het energienet en groenvoorzieningen vormen geen probleem en/of zijn oplosbaar. Over het aspect verkeer is elders in deze Nota een uitgebreide toelichting opgenomen. Het tekort aan bouwmaterialen en vakmensen is een landelijk probleem dat initiatiefnemer echter niet heeft weerhouden om dit woningbouwplan te ontwikkelen. Het vormt voor ons als gemeente ook geen reden om dit plan niet in procedure te brengen. Tenslotte is op de opmerking over visievorming ook al elders gereageerd. 17. Het bestemmingsplan ‘Langstraat 34 Milsbeek’ is op 5 juni 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Niemand heeft een zienswijze ingediend of beroep ingesteld waardoor dit bestemmingsplan onherroepelijk is en ook niet meer ter discussie staat. Het onderhavige bestemmingsplan ‘Heiveld Milsbeek’ heeft betrekking op een volledig ander woningbouwplan dat weliswaar geografisch nabij ligt maar overigens niet vergelijkbaar is. Specifiek voor dit bestemmingsplan zijn, los van hetgeen er in welk ander bestemmingsplan dan ook staat, alle relevante zaken in beeld gebracht
--	--

	en indien nodig onderzocht. Al deze documenten hebben ter inzage gelegen en zijn raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01/b_NL.IMRO.0907.BP22153HEIVELDMIL-ON01_tb.html 18. Gesteld wordt dat in 2019 en 2020 woningen zijn aangekocht met de toezegging dat de gronden agrarisch zouden blijven. Deze stelling is niet nader onderbouwd waardoor alleen een algemene reactie mogelijk is. In heel Nederland en ook in de gemeente Gennep worden doorlopend bestemmingen gewijzigd en/of wordt er afgeweken van bestemmingsplannen. Deze locatie heeft inderdaad tot vaststelling van dit bestemmingsplan een agrarische bestemming maar de locatie grenst ook aan een nieuwbouwlocatie. Het was dus niet ondenkbaar dat hier ooit een plan voor woningbouw ontwikkeld zou worden. Ook hiervoor geldt dat de gemeente geen eigenaar is van de grond en het initiatief voor deze woningbouw dan ook primair van de initiatiefnemer komt. Als bewoners van mening zijn dat er sprake is van een waardedaling dan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek wordt in een aparte procedure na afloop van de bestemmingsplanprocedure afgehandeld. Als er sprake van planschade is, verhaalt de gemeente die op initiatiefnemer. 19. Verwezen wordt naar geannuleerde bouwplannen in Noord-Brabant en kwetsbare natuurgebieden in de omgeving van dit woningbouwplan. Juridisch is ten eerste van belang dat de provincie Noord-Brabant ander stikstofbeleid kent dan de provincie Limburg waar Milsbeek in ligt. Inhoudelijk verwijzen we verder naar voorgaand punt 15 waarin is uitgelegd dat een stikstofberekening is gemaakt voor dit project met de uitkomst dat dit woningbouwplan doorgang kan vinden. 20. Er is kennis genomen van de petitie: 'Bouw een mooi en leefbaar Milsbeek voor jong en oud' op petities.nl Op het moment van raadplegen (juli 2023) is deze ondertekend door 314 personen. Hiervan zijn er circa 30 woonachtig in Milsbeek zelf. De rest woont elders of heeft anoniem (54 personen) ondertekend. Ook hebben enkele raadsleden van oppositiepartijen de petitie ondertekend. Wij waarderen deze handtekeningen als waardevol maar hebben echter ook andere belangen af te wegen. In deze bestemmingsplanprocedure zijn alle belangen afgewogen waarbij de behoefte aan woningbouw als doorslaggevend belang geldt. Het bestemmingsplan heeft betrekking op 77 woningen in verschillende categorieën en voor verschillende doelgroepen. Concreet bevat dit plan de volgende woningen: - 9 goedkope koopwoningen (tot € 250.000,-) - 16 sociale huurwoningen (tot liberalisatiegrens € 808,06 per maand, prijspeil 2023) - maximaal 20 middensegment woningen (tot NHG-grens en middenhuur tot maximaal € 1.000,- per maand, prijspeil 2023)
--	---

	- 32 vrije sector woningen (vanaf NHG-grens) Het belang van woningbouw weegt op dit moment zwaar in de gemeente Genneep vanwege de grote behoefte die er bestaat. Omdat dit plan voorziet in woningen in alle prijscategorieën die in de gemeentelijke Woonvisie en de Woondeal genoemd worden, heeft het college hieraan medewerking verleend. Zoals meerdere indieners terecht stellen zal er een effect zijn van 77 woningen extra in de kern Milsbeek, maar dit zal niet leiden tot onevenredige hinder of overlast. Alle overige belangen worden niet onevenredig geschaad waardoor dit bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat is het toetsingskader om een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Geen.

Regels

Geen.

Toelichting

Als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is het 'Nader onderzoek Wet natuurbescherming das' d.d. 13 juli 2023 toegevoegd.

Bijlage bij deze Nota van Zienswijzen

Geluidsberekening buitenunit warmtepomp

Kavel 73 Milsbeek

Projectnummer:

21021018

Status:

Definitief

Datum:

30 – 06 – 2023

Fase:

Bestemmingsplan

Versie:

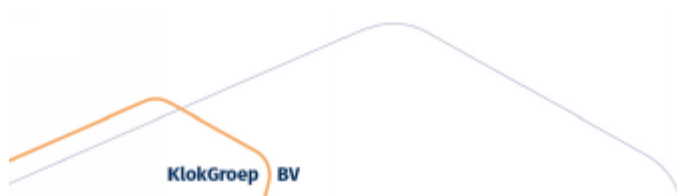
1.0

Documentnummer:

2306-12825

Onderdeel:

Geluidsberekening



1. Inleiding

In het Bouwbesluit 2012 (Staatsblad 2020, nr. 189 1) worden geluideisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking. Het gaat hierbij om buitenunits van Lucht-Water warmtepompen en Lucht-Lucht warmtepompen.

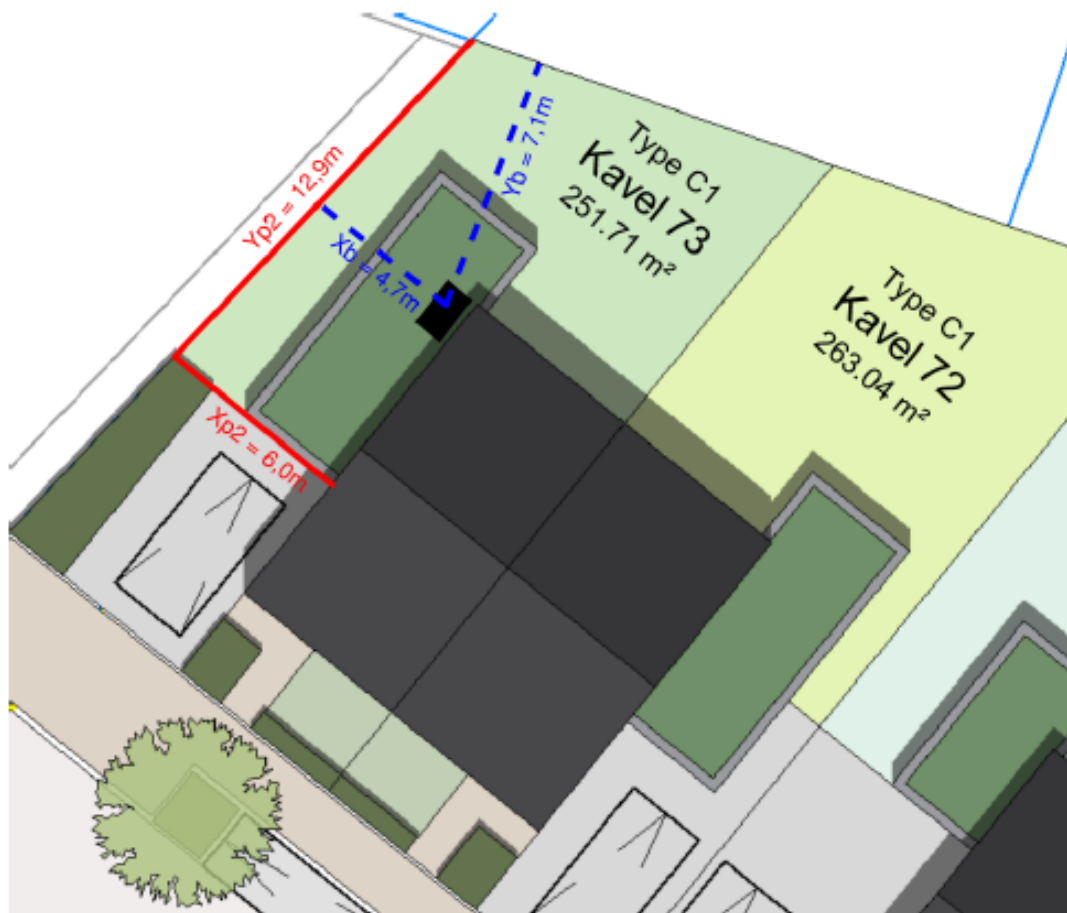
In artikel 3.8.2 en 3.9.3 van het Bouwbesluit 2012 is het geluidniveau vastgelegd waarvan sprake mag zijn op de perceelgrens met een ander (bouwwerk)perceel of op de te openen deuren of ramen op hetzelfde perceel. De eisen gelden alleen voor woningen en woongebouwen. In de Regeling Bouwbesluit 2012 is opgenomen hoe het geluidniveau van de installaties bepaald moet worden.

In opdracht van het ministerie BZK is door LBP Sight een rekentool opgesteld. Middels deze rekentool is een geluidsberekening gemaakt voor het kavel 73 van het project Vallei van Milsbèk. Deze situatie is berekend om aan te tonen dat de grenswaarde voor de geluidsbelasting naar de achterliggende percelen niet overschreden wordt.

2. Conclusie

Uit de berekening blijkt, zie bijlage 1, dat de grenswaarde niet overschreden wordt en voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit 2012.

3. Situatie kavel 73



Bijlage 1: geluidsberekening

Gegevens plan:	
Omroep/vrij:	Warmtepomp Viessmann
Organisatie:	Viessmann Nederland B.V.
Uitgevoerd door:	Idée de Wit
Datum:	2023.06.30

Gg_2: BRON OP AANBOUW TEGEN WONING

rekenbol:
WPAC-geluid V2020_0
ontwikkeld in opdracht van ministerie BZK door
LBP SIGHT
Berekening van het toelaatbare geluidvermogen- niveau van warmtepompen en airco's
Uitgegeven dd. 2020.11.23 (dax - versie)

Bronpositie					
Xb	4,70 m	X-coördinaat bron (meer dan 25 m binnen rand bouwerk)			Xb niet met 25m tussen xA1 en xA2
Yb	7,10 m	Y-coördinaat bron (meer dan 25 m binnen rand bouwerk)			Yb niet met 25m < yA2
Zb	3,25 m	dt is 2,5e van de bronhoogte (H-onderkant + 2,5e H-machine)			
Bronsterkte					
Geluidvermogen/niveau LwA	69	dB(A)	Vrij in te vullen; heeft geen invloed op toegestaan LwA		
marge:	2	dB(A)			
Gereel waar aanbouw tegen staat					
Xh1	-1,0 m				
Xh2	10,0 m				
Perceelgrens					
Xp1	0,0 m	X-coördinaat linkerhoek perceel = 0	Grootte aan woonbestemming?	J / N	
Xp2	8,00 m	X-coördinaat rechterhoek perceel	Linkerzijde (y-as; v=0)	N	
Yp1	0,0 m	Y-coördinaat linkerhoek perceel = 0	Rechterzijde (x-as; v=0)	J	
Yp2	12,9 m	Y-coördinaat rechterhoek perceel	Onderzijde (y-as; Y=0)	N	
Zp	0,0 m	Beoordelingshoogte	Bovenzijde (Y=Yp2)	J	
Aanbouw waar buitenunit op staat					
xA1	0,0 m	kleinste X-coördinaat van de aanbouw			
xA2	0,0 m	grootste X-coördinaat van de aanbouw			
yA1	0,0 m	kleinste Y-coördinaat van de aanbouw (roet 0 zijje)			
yA2	3,0 m	grootste Y-coördinaat van het aanbouw			
zAs	3,0 m	Hoogte aanbouw buitenunit op staat			
Invoer extra ontvangtposities		positie1	positie2	positie3	
Xontb ("m") invullen om positie niet mee te nemen	m	5,0	5,0	5,0	Legenda figuur:
Yontb	m	5,0	5,0	5,0	Buitenunit:
Zontb	m	4,5	4,5	4,5	Aanbouw (berging, bijkeuken,)
Buitenunit volledig afgeschermd op ontvangtpositie	J/N	N	N	N	Aangrenzende woning
O-geluidbron	+	1,0	1,0	1,0	
Resultaten op extra positie:		positie 1	positie 2	positie 3	
Lp berekend op deze positie:		35	35	33	dB(A) bij het ingevoerde LwA

toelaatbaar geluid (zonder marge)	positie1	positie2	positie3	perc.grens
$(L_{wA} + K_1 - D_{aanbouw})_{max, dag} =$	60	60	60	71
$(L_{wA} + K_1 - D_{aanbouw})_{max, avond+nacht} =$	54	54	54	66

Bereken toelaatbaar maximaal geluidvermogen/niveau:	Dag (7 - 19 u)	Avond+Nacht (19 - 7 u)	
berekend $(L_{wA} + K_1 - D_{aanbouw})_{max} =$	67	62	dB (A-gewogen)

Beschrijving installatie:	
Toestel:	Toestel (Warmtepomp of airco)
Maximaal vermogen	6 kW
Maximaal begrensd vermogen	6 kW
Merk:	Heatpump
Type:	Example_type

Toetsing	Dag (7 - 19 u)	Avond+Nacht (19 - 7 u)	
Opgegeven L_{wA} van leverancier:	65,5	65,4	dB (A-gewogen)
Opgegeven K_1 van leverancier:	6	6	dB (toelaatbaar)
Opgegeven $D_{aanbouw}$ van leverancier:	6	6	dB (geluidreductie)
$(L_{wA} + K_1 - D_{aanbouw})$ leverancier:	65	60	dB (A-gewogen)
Toetsresultaat op basis prognose:	VOLDOET	VOLDOET	naar verwachting

