

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “De Heikant, Gennep”

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “De Heikant, Gennep” heeft met ingang van donderdag 14 december 2023 gedurende zes weken, tot en met donderdag 24 januari 2024 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 inzage termijn zijn 11 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

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

Meerdere indieners hebben zienswijzen ingebracht op verkeer. Dit thema komt hieronder afzonderlijk aan de orde. Waar relevant is bij de beantwoording van de afzonderlijke zienswijze hiernaar verwezen.

Verkeer

Door verschillende indieners is aangegeven dat de effecten van de ontwikkeling op de verkeersontsluiting, verkeersafwikkeling en parkeerbalans onvoldoende inzichtelijk zijn. Naar aanleiding van de zienswijzen is er door Mobycon een aanvullende verkeersonderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan en doorvertaald in paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige beschouwing van de verkeerseffecten wordt verwezen naar het rapport.

In het verkeersonderzoek is met name ingegaan op de verkeersafwikkeling van de hoofdwegenstructuur (Heijenseweg-Stiemensweg-Hoofdstraat) en de kruispunten Brabantweg/Heijenseweg en Stiemensweg/Hoofdstraat. Dit zijn gebiedsontsluitingswegen die ook door de gemeente als zodanig zijn gecategoriseerd. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van het ‘Verkeersmodel Limburg’. De verkeersgegevens vormen het uitgangspunt voor het onderzoek, de ontwikkeling van De Heikant is hierin nog niet opgenomen.

Op basis van het beoogde programma is er per deelgebied een berekening gemaakt van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen en de effecten van deze toename op de omliggende wegen. In totaal leidt de ontwikkeling tot een juridisch-planologische toename van 1.982 mvt/etmaal. Verdeeld over de deelgebieden betekent dit dat voor deelgebied:

- West een toename is van 346 mvt/etmaal;
- Oost een toename is van 651 mvt/etmaal;
- Zuid een toename is van 985 mvt/etmaal.

In de toekomstige situatie is er sprake van 6 ontsluitingsroutes die gebieden van de ontwikkeling ontsluiten. De verkeersintensiteit op deze wegen is in de huidige situatie te klein om opgenomen te zijn in het verkeersmodel. In de huidige situatie worden de wegen gebruikt door maximaal enkele tientallen woningen. De verwachting is dat de verkeersintensiteit maximaal enkele honderden motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Voor deze wegen geldt dat het erftoegangswegen betreft met uitsluitend een lokale functie. Het CROW stelt dat op dergelijke wegen een maximale intensiteit van circa 2.000 motorvoertuigbewegingen acceptabel is. De maximale toename in verkeer per ontsluiting bedraagt enkele honderden motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op basis van de maximaal acceptabele intensiteit en de te verwachten verkeersintensiteit kunnen we dan ook concluderen dat de ontwikkeling op deze wegen niet leidt tot verkeersveiligheids- en/of leefbaarheidsknelpunten.

Voor de hoofdontsluitingsstructuur is de verkeerssituatie op wegvakniveau minder relevant, wel relevant is de impact van de ontwikkeling op de verkeersdoorstroming. De relevante kruispunten zijn beoordeeld met de tool ‘Kruispuntwijzer’. Daarbij is er gekeken naar de wachtrijlengte en verliestijd van deze kruispunten. De verliestijd en wachtrijlengte vallen zowel tijdens de ochtend- als de avondspits in de toekomstige situatie ruim binnen de verkeerskundige marges. Onevenredige verkeerseffecten zijn daarmee niet te verwachten.

Beantwoording zienswijze

In navolgend tabel zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Waar relevant is bij de beantwoording van de zienswijze verwezen naar het afzonderlijke thema ‘verkeer’.

Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

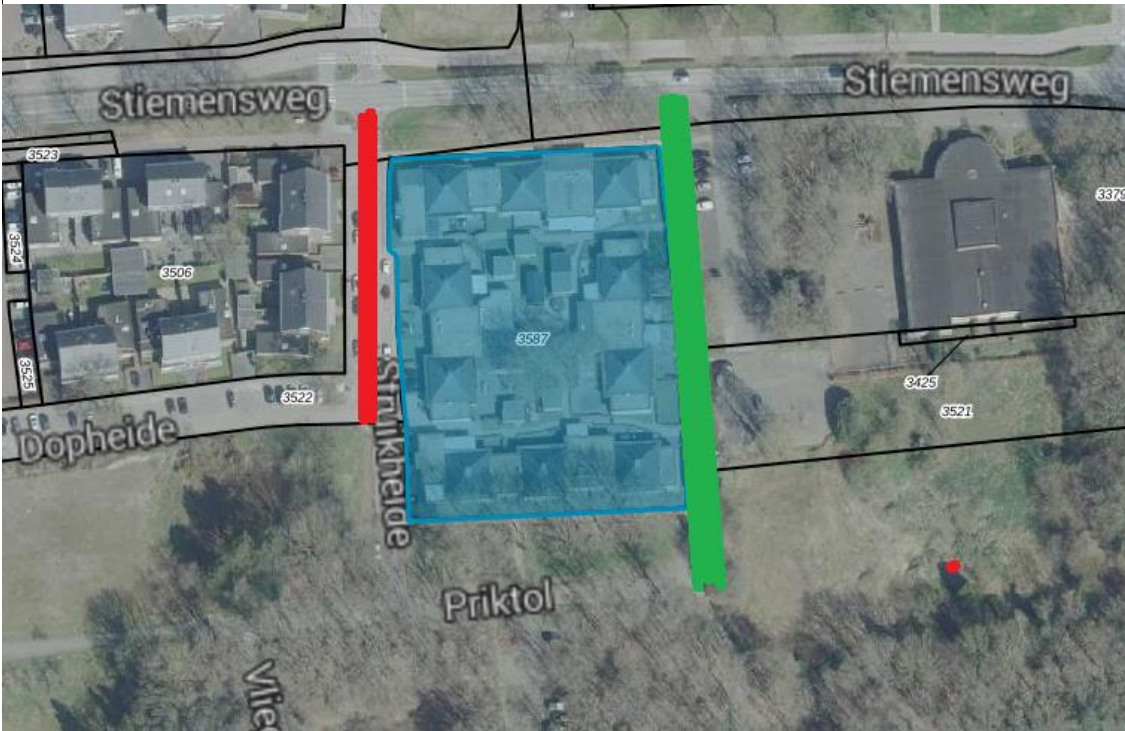
Naam	Indiener 1
Samenvatting	1. Indiener stelt dat de toegangsweg tussen de woningen Heijenseweg 89 en 92 volgens het ontwerpbestemmingsplan een groenstrook lijkt te worden. Dit is voor de indiener de enige mogelijkheid om met auto of groter materieel Perceel "Gennep B 5601" te bereiken en wordt al vele tientallen jaren als zodanig gebruikt. Daarom wil indiener deze in gebruik houden. 2. Daarnaast wordt aangegeven dat de nabij gelegen weg in zeer slechte staat is (betonklinkers) sinds de sloop van aanliggende bebouwing.
Reactie	1. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige erfdienstbaarheden op de desbetreffende gronden. Hieruit is gebleken dat er een erfdienstbaarheid rust op deze gronden. Op 28 maart 2024 heeft overleg met de indiener plaats gevonden. Initiatiefnemers beoordelen in overleg met de indiener van de zienswijze op welke wijze de huidige ontsluiting kan worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan sluit de mogelijkheid tot de aanleg van een weg niet uit. Voor de bestemmingsplanprocedure heeft dit verder geen gevolgen. 2. Dit punt wordt door initiatiefnemers met indiener afgestemd. Voor het bestemmingsplan heeft dit verder geen gevolgen.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 2
Samenvatting	1. Indiener stelt dat zij, namens de omwonenden als ook de wettelijke vertegenwoordigers niet goed genoeg is meegenomen in het planvoornemen. Hierbij wordt verwezen naar enkele communicatiemomenten met meegestuurde bijlagen. Tijdens de participatiemomenten is aangegeven dat er meerdere klankbordbijeenkomsten zijn geweest, maar cliënten en hun naasten als ook de medewerkers van Dichterbij zijn hierin niet meegenomen. Hierdoor verzoekt indiener om met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp omgevingsvisie (red. lees bestemmingsplan) aangepast vast te stellen, door aanvullende klankbordbijeenkomsten te laten organiseren om belanghebbende, uit te nodigen om in gesprek te gaan met de gemeente Gennep, CRA Vastgoed, Directie en Vastgoed Dichterbij. 2. In de zienswijze worden daarnaast enkele punten aangedragen ten aanzien van de beoogde verkeersontsluiting en verkeerseffecten. Hieronder puntsgewijs de punten: a. Indiener stelt voor om de ontsluitingsweg, die nu beoogd is op de Struikheide, rondom deelgebied Zuid te laten lopen. Op die manier krijgt de Dichterbij-bebouwing een meer besloten en dus meer beschermend karakter. Indiener verzoekt om meer tijd en ruimte te creëren om het hele plan, maar in ieder geval de infrastructuur te kunnen bekijken. b. Het credo van Dichterbij is om een fijne woning te bieden in een omgeving waar een auto louter te gast is. Daarom is er toentertijd voor gekozen om in deze wijk (bijvoorbeeld het gebied de Struikheide en de Winterheide) te gaan wonen. Een rustige en beschermde omgeving, prikkelarm en veilig, waar men op de duo-fiets, vooruit- dan wel achteruitrijdend in een rolstoel of lopend naar buurtgenoten kan, dan wel naar de dagbesteding, de Boskant en de Zwerfheide. Het is niet voor te stellen wat de plannen gaan betekenen m.b.t. het aantal verkeersbewegingen. Want laten we niet vergeten dat niet iedereen het gewend of gewoon is, om rekening met onze kwetsbare cliënten te houden. Het plan lijkt tot 4 à 5 maal zoveel meer verkeersbewegingen te gaan leiden (totaal ±1600 i.p.v. nu ±250), met evenzoveel onrust, gevaar, geluidsoverlast en luchtvervuiling. Je moet er niet aan denken dat er zoveel verkeer door het straatje Struikheide zou moeten. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met extra verkeer door bezoekers van de bewoners van de nieuwbouw, familie, vrienden en kennissen, bezorgdiensten, servicemonteurs. In de huidige situatie worden cliënten van Dichterbij al overprikkeld door o.a. extra (bouw)voorzieningen bij de burens in de tuin. c. Indiener stelt dat er onterecht geen rekening is gehouden met het zware bouwverkeer. De omvang is nauwelijks voor te stellen qua aantallen

	werkbussen en groot materiaal. Als referentie wordt aangehaald dat bij een verbouwing van een bankgebouw naar een politiebureau met appartementen, er maandenlang tussen de 10 tot 18 busjes rondom het gebouw hebben gestaan; en vaak ook nog dubbel geparkeerd. d. Er zijn geen antwoorden gegeven door Dichterbij over luchtvervuiling en gevelbekleding bij geluidsoverlast. e. Indiener stelt dat door de ontwikkeling er meer mensen te voet of met de fiets het gebied gaan doorkruisen. Wat dat betreft zijn er geen goede ervaringen opgedaan in de periode dat er fietsers van de Elckerlyc geen rekening met de cliënten van Dichterbij hielden en via het trottoir hun weg naar het gebouw van de Mikado zochten. Tijdenlang is er overlast geweest van fietsers die over het trottoir bleven fietsen. Ook nadat hen gevraagd werd om dat in het belang van de cliënten niet te doen. Pas na een brief van de school is dat toen verbeterd. f. Tevens lijkt het huidige plan af te wijken van een tekening die bij Vastgoed Dichterbij ligt met een voorstel m.b.t. de groenstrook bij de woningen Winterheide 2-4-6. Het lijkt erop dat dit plan niet is meegenomen in de besprekingen rondom de overdracht. Inclusief onderhoud boomwortels en brandnetels. g. Indiener stelt dat in de huidige situatie al niet overal ruimte is om vlak bij een woning te parkeren, terwijl de vergrijzing onder de cliënten en bezoekers ook hier toeneemt. Als de parkeerruimte niet aan de Dichterbij-woningen wordt toegewezen, dan wordenleze parkeerplaatsen door bewoners van de nieuwbouw in gebruik genomen. Hierdoor zal de afstand die de cliënten van Dichterbij moeten afleggen groter, dan wel te groot worden. Soms zijn de bewoners van Dichterbij niet goed ter been en is er sprake van bewegingsproblematiek. En soms ook bij de ouder wordende familie. En ook bij afspraken naar bijvoorbeeld het ziekenhuis en voor de overige disciplines wordt het lastiger. Zoals de zorgmedewerkers, de (para)medici, de hulpverleners, de therapeuten, pedicure en bijvoorbeeld de nachtdienst etc. Al met al zal de bereikbaarheid van de Dichterbij-woningen slechter worden.
Reactie	1. De ontwikkeling van het project ‘De Heikant’ kent een lange aanlooperperiode. Het voorliggende plan betreft in de basis een herijking van de plannen die reeds in 2008 door partijen zijn opgesteld. Voor participatie is een bureau gespecialiseerd in participatie en omgevingsprocessen ingeschakeld. Voor dit plan is ook een participatieplan opgesteld. Dit plan is als bijlage toegevoegd aan deze nota. Onderdeel van participatie is het oprichten van een klankbordbijeenkomst. Op verschillende momenten zijn er diverse klankbordbijeenkomsten uitgevoerd, waarbij de betrokkenen de mogelijkheid hebben gehad om vragen en suggesties te doen. Naast de klankbordbijeenkomsten zijn er ook twee inloopavonden georganiseerd door de initiatiefnemers voor belangstellenden en omwonenden (openbaar en voor iedereen toegankelijk). Dichterbij heeft aanvullend twee inloopavonden georganiseerd voor de medewerkers en verwanten van Dichterbij. De resultaten en verslagen van de diverse inloopavonden zijn opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Het project is daarnaast op verschillende media gecommuniceerd richting de buitenwereld, middels nieuwsbrieven, websites en sociale media. Gelet op het uitgevoerde participatieplan is de gemeente van mening dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Dichterbij zal op een nader te bepalen moment starten met de ontwikkeling van haar zorgvastgoed. De voorliggende plannen voorzien voor Dichterbij alleen de globale positie van het nieuwe zorgvastgoed binnen de Heikant. De plannen van het zorgvastgoed hebben top op heden een hoog abstractieniveau, enkel de grove contouren zijn bekend. Zoals in december 2021 gecommuniceerd door Dichterbij (bijlage 2 van de zienswijze van indiener) zal Dichterbij ook aanvullend het gesprek aangaan met de betrokken cliënten, verwanten en medewerkers zodra er een definitief besluit door Dichterbij is genomen over de bouw. Met het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst in oktober 2023 is er meer duidelijkheid en zekerheid gekomen over de bouwplannen. Dichterbij is vanaf dat moment ook gestart met het aanhaken van medewerkers, cliënten en verwanten. In de verdere uitwerking van de plannen voor het nieuwe zorgvastgoed zal Dichterbij ruimte creëren voor nadere afstemming en de dialoog, samen met medewerkers,

	cliënten en verwanten, middels een op te richten Klankbordgroep (specifiek gericht op het zorgvastgoed). 2. a. Gemeente Gennep, CRA en Stichting Dichterbij houden wel degelijk rekening met de huidige bewoners van de Heikant. Partijen streven naar een veilig gebied om in te wonen, werken, wandelen, fietsen en recreëren. De wegen in het plangebied worden allemaal aangepakt om de kwaliteit te verbeteren. Vanaf de Stiemensweg wordt een tweede ontsluitingsweg gerealiseerd om het toekomstige verkeer op Heikant Zuid beter te spreiden. In het plangebied worden wandel- en fietspaden gerealiseerd. Deze zijn qua inrichting geschikt voor gebruik door cliënten van Dichterbij (bv. geschikt voor rolstoelgebruikers en duofietsen), maar zijn ook gewoon openbaar. De parkeercapaciteit wordt uitgebreid o.b.v. de (woon)capaciteit die aan het plan wordt toegevoegd. Het plangebied zal worden voorzien van een nieuw pad voor fietsers en wandelaars (4 meter breed) waarin veilig bewogen kan worden zonder in aanraking te komen met autoverkeer. Het voorstel van indiener om de bestaande ontsluitingsweg (Struikheide) tot deelgebied Zuid te verplaatsen / rondom de bestaande zorgwoningen van Dichterbij te plaatsen is niet haalbaar. De nieuw te creëren ontsluitingsweg blijft dan over als enige hoofdweg (ook deze is gelegen langs de zorgwoningen van Dichterbij) waardoor het verkeer zich niet kan spreiden. Het totaal aan verkeersbewegingen wordt dan alleen verplaatst. Een alternatieve ontsluiting op de Stiemensweg realiseren is niet mogelijk gezien de grenzen van het exploitatiegebied / de bestaande groenstroken aan de rand van het plangebied. Over deze grondposities hebben partijen geen zeggenschap. Partijen werken gezamenlijk aan de realisatie van een parkwijk die voor alle bewoners van de Heikant (huidig en toekomstig) veilig wordt ingericht. De Heikant is en blijft een omgeving waarbinnen de cliënten van Dichterbij binnen een open doch beschermde context kunnen wonen. Specifieke vragen op cliëntniveau worden door Dichterbij in afstemming met verwanten en de driehoek (zorgmanager, gedragsdeskundige en de dienstverleningscoördinator) bekeken. Hierin wordt gezamenlijk gekeken naar de (on)mogelijkheden. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er is nagedacht over de wegenstructuur. Het beschermend karakter blijft relatief besloten in het deelgebied Zuid, doordat er maar twee nieuwe ontsluitingswegen zijn naar de omliggende bestaande wegen. Dit zijn de Hezeland en de Stiemensweg. De afwikkeling van de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie is voorzien over deze bestaande en beoogde wegen. Aangezien de ontwikkeling een groot gebied omvat en de bestaande ontsluitingswegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, zijn aanpassingen aan de aanwezige infrastructuur niet noodzakelijk.
--	--

- b. Voor de algemene beantwoording van het omliggende wegennet en de afwikkeling daarvan wordt verwezen naar de paragraaf ‘verkeer’ alsmede de beantwoording onder a van deze reactie. Aanvullend wordt aangegeven dat in de nieuwe situatie geen sprake is van een toename aan ca. 2.500 mvt/etmaal zoals door indiener wordt gesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.10 is inzicht gegeven over de toename aan verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie is nauwkeurig berekend aan de hand van de CROW kengetallen. Uitgaande van de maximum planologische situatie zal de ontwikkeling leiden tot een toename aan circa 1.982 mvt/etmaal. Er ontstaan in de toekomstige situatie meer verkeersbewegingen, dit is een gegeven. Het plan wordt zo ingericht dat het verkeer goed door kan stromen (aanleg extra ontsluitingsweg). Op deze wijze ontstaat er een natuurlijke scheiding tussen de verkeersstromen van de toekomstige bewoners (programma CRA, rode route op de kaart) en de huidige en toekomstige bewoners van Dichterbij (groene route op de kaart). Het gaat hier om de aanpassing en aansluiting van de bestaande weg (Winterheide) op de Stiemensweg (op de kaart in het groen aangegeven), deze weg is nu nog niet toegankelijk vanaf de Stiemensweg. In het rood aangegeven de bestaande ontsluitingsweg (Struikheide).



- c. Ten aanzien van bouwverkeer kan worden aangegeven dat dit een uitvoeringsaspect betreft en geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure. Tevens worden er voor de bouwfase eisen gesteld aan het beperken van de hinder voor de omgeving en tijden voor het uitvoeren van werkzaamheden. Er zijn nog geen specifieke routes voor het bouwverkeer aangeduid. Het bouwverkeer zal waar mogelijk omgeleid worden om de overlast voor de huidige bewoners van Dichterbij tot een minimum te beperken. Partijen maken hier afspraken over. Verder worden de werkzaamheden in het plangebied gefaseerd uitgevoerd.
- Specifieke vragen op cliëntniveau worden door Dichterbij in afstemming met verwanten en de driehoek (zorgmanager, gedragsdeskundige en de dienstverleningscoördinator) bekeken, hierin wordt gezamenlijk gekeken naar de (on)mogelijkheden.
- d. Uit de zienswijze blijkt niet geheel duidelijk wat wordt gesteld. Indiener is om verduidelijking gevraagd op basis van de ingediende zienswijze. Indiener heeft per e-mail de vraag gesteld over de eventuele consequenties van de nieuwbouwplannen op de luchtkwaliteit en geluidsoverlast voor de bewoners van Dichterbij. In de plantoelichting zijn in de paragrafen 4.3 en 4.5 onderbouwd wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit en geluid ten opzichte van de omgeving. Daarmee is ook rekening gehouden met de bewoners van Dichterbij. Er is verder in de zienswijze ook niet gemotiveerd op welke onderdelen de onderbouwing in het bestemmingsplan niet klopt.
- e. De wegen in het plangebied worden allemaal aangepakt om de kwaliteit te verbeteren, daarnaast moeten de wegen voldoen aan de geldende normen. De wijk wordt voor alle bewoners van de Heikant (huidig en toekomstig) veilig ingericht. Specifiek voor wandelaars en fietsers wordt een nieuw pad binnen Heikant Zuid aangelegd (4 meter breed), dit pad is niet toegankelijk voor autoverkeer. De huidige toegangsweg tot Heikant Zuid (de Struikheide) is en blijft voorzien van een trottoir aan weerszijden van de weg, verder voorzien van langspaarkeervlakken aan weerszijden van de weg. Het

	autoverkeer dat door deze straat komt passeert de woningen van Dichterbij dus niet rechtstreeks. f. De groenstrook voor deze woningen blijft gehandhaafd. Om de zekerheid te geven dat er geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden komen wordt deze groenstrook bestemd voor ‘Groen’. g. Voor het onderdeel parkeren is door Mobycon een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat in alle deelgebieden de parkeerbalans positief is. Voor de woningen aan de Winterheide wijzigt er feitelijk weinig voor wat betreft het parkeren aan / nabij de Struikheide. Oostelijk van de Winterheide wordt veel parkeercapaciteit toegevoegd. Dit komt de huidige en toekomstige woningen van Dichterbij ten goede. De bereikbaarheid van de bestaande woningen alsmede de afstand tot een nabije parkeerplaats gaat er zeker niet op achteruit. Het klopt dat de parkeerplekken een openbaar karakter hebben (nu ook de situatie). Dichterbij deelt deze parkeerplaatsen met de andere bewoners / gebruikers van het gebied. Daarmee kan worden gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor dit initiatief en dat daarmee de bereikbaarheid van de bestaande woningen/voorzieningen niet wordt belemmerd.
Conclusie	De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan. - Het participatieplan is in de bijlagen bijgevoegd. - De groenstrook ter hoogte van de woningen Winterheide 2 t/m 6 krijgt de bestemming ‘Groen’. - Er is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd waarin de verkeerseffecten op de (omliggende) wegnnet zijn beschouwd. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.10 en het verkeersrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 3
Samenvatting	1. Indiener is het niet eens met de groenstrook die op het plan is aangegeven. Deze groenstrook is aangegeven op de weg die naast de woning van indiener naar achteren loopt naast kavel 5913 tot aan de N271 naast kavel 5601. Op deze weg is namelijk een erfdienstbaarheid gevestigd. 2. Indiener stelt tevens dat onder de weg nog een waterleiding ligt, die de Jachthaven verzorgt van water. Indiener stelt dat conform eerdere afspraken de oude rioolleidingen verwijderd dienen te worden om ongedierte te voorkomen. 3. Indiener vraagt zich af waarom perceel 5913 niet is meegenomen in de bestemmingsplanwijziging. Op deze locatie ligt namelijk ook de bestemming maatschappelijk. Volgens indiener is het mogelijk om een aantal levensloopbestendige woningen of tiny houses te vestigen.
Reactie	1. Zie de beantwoording onder 1 bij indiener 1. 2. Er loopt onder het gebied waar indiener naar verwijst een waterleiding en een rioolleiding. Bij de verdere planvorming zal worden bekeken of de desbetreffende leidingen in stand worden gehouden of worden verwijderd. Het maakt verder geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. 3. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is aangesloten bij de eigendomsgrenzen van initiatiefnemer. Als indiener woningen wil realiseren op eigen terrein dan kan hij hiertoe een apart verzoek indienen bij de gemeente waarin de mogelijkheden verder onderzocht kunnen worden.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 4
Samenvatting	De provincie kan niet instemmen met de conclusie, zoals vermeld op blz. 9 van het rapport “Ontwikkeling Heikant te Gennep – stikstofdepositieberekening realisatie- en gebruiksfase”, Projectnummer 20220680, d.d. 19 oktober 2023. In de conclusie wordt verwezen naar de Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12:

	<i>“In de Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is aangegeven dat tijdelijke deposities op een (naderend) overbelast stikstofgevoelig habitat als gevolg van de inzet van materieel ten behoeve van een bouwfase, van ten hoogste 0,05 mol stikstof per hectare per jaar, gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan niet leiden tot significante gevolgen voor omliggende Natura 2000-gebieden. Met ‘equivalent’ wordt bedoeld dat het project ook bijvoorbeeld 0,03 mol/ha/jaar gedurende 3 jaar of 0,1 mol/ha/jaar gedurende 1 jaar mag veroorzaken. Dat betekent dat de totale stikstofvracht als gevolg van het project nooit meer dan 0,1 mol stikstof per hectare kan bedragen gedurende de looptijd van het project.”</i> De handreiking voldoet niet aan de hedendaagse jurisprudentie, welke aangeeft dat (tijdelijke) depositietoenames op een reeds overbelast habitatype(s) afzonderlijk beoordeeld dienen te worden. In de handreiking wordt zonder enige onderbouwing van mogelijke effecten op betreffende habitattypen een grenswaarde genoemd / geïntroduceerd. Concreet betekent dat, dat middels een ecologische beoordeling aangetoond dient te worden dat de tijdelijke depositietoenames niet leidt tot een (significant) negatief effect.
Reactie	Voor de ontwikkeling is een stikstofberekening opgesteld voor de bouw- en gebruiksfase. Hieruit volgt dat het planvoornemen niet zorgt voor significante gevolgen op Natura 2000-gebieden. Naar aanleiding van deze zienswijze is de AERIUS-berekening op verschillende punten herijkt met in acht name van de meest recente jurisprudentie. De gewijzigde rapportage is als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.
Conclusie	De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan. De gewijzigde rapportage is als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan en in de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van de nieuwste berekening opgenomen.

Naam	Indiener 5
Samenvatting	1. Omwonenden voelen zich verrast door de plannen en hebben niet of niet afdoende kunnen participeren bij de plannen. Met name de tot zeer recent geopperde positionering van woonwagens nabij het perceel en woning van indiener. 2. De beoogde afsluiting van de route Struikheide-Sneeuwheide voor doorgaand (auto)verkeer geeft een forse verkeerstoename voor de bewoners van Hezeland 1 t/m 5. Daar waar nu via het Hezeland door bezoekers van de kinderboerderij, zorgpersoneel, bezoekers van cliënten in de bestaande zorgwoningen en leveranciers doorgereden kan worden via de Struikheide en Sneeuwheide (bomenlaantje) terug richting Stiemensweg, zal in de nieuwe situatie (conform ontwerpbestemmingsplan) een knip in deze route worden doorgevoerd (keerlus). Hiermee zal het merendeel van de nu al bestaande verkeersstromen en toekomstige nieuwe verkeersbewegingen, welke nu doorgaand van aard zijn, hun terugreis starten of vervolgen in omgekeerde route en dus derhalve weer terug via het Hezeland naar de Stiemensweg rijden. Dit betekent een forse verkeerstoename over het Hezeland ter hoogte van de nummers 1 t/m 5. Onduidelijk is waarom de route Struikheide-Sneeuwheide ook in de toekomst geen doorgaande verkeersroute blijft of zoals nu een (niet officiële) éénrichtingsweg. 3. De nu ingetekende keerlus ter hoogte van de kinderboerderij is naar oordeel van omwonenden ongewenst en zorgt voor een onevenredige toename van verkeer voor aanwonenden van het Hezeland. Gezien de beoogde positionering van de kinderboerderij binnen het plan is in onze optiek een weg c.q. doorgaande route inpasbaar langs de kinderboerderij. Dit op zodanige wijze dat verkeer niet per definitie retour hoeft te rijden over het Hezeland na een bezoek aan de kinderboerderij of woningen van Dichterbij. Bij voorkeur zou deze weg ingericht dienen te worden op een wijze dat deze snelheidsremmend is en de kwetsbare verkeersdeelnemers welke het gebied rond de kinderboerderij en woningen zullen verblijven een veilige plek biedt. 4. Genoemde cijfers en aannames ten aanzien van het verkeer in het gebied rond het Hezeland zijn discutabel en onvoldoende onderbouwd. Hierbij worden punten aangedragen dat er mogelijk sprake is van ruimere openingstijden van de kinderboerderij en dat de kengetallen die zijn gehanteerd voor de zorgwoningen te laag zijn. 5. Het is onvoldoende duidelijk hoe bouwverkeerroutes zullen lopen ten tijde van de planontwikkeling, rekening houdende met alle weggebruikers van de weg Hezeland.

	Vraag is hoe eenieders veiligheid gewaarborgd gaat worden gedurende de realisatie van het plan. Als omwonenden opteren we voor een alternatieve route voor bouwverkeer waarbij het Hezeland nadrukkelijk enkel gebruikt kan worden door bestemmingsverkeer en langzame verkeersdeelnemers. - Onvoldoende duidelijk is of het Hezeland, als huidige- en toekomstige toegangsroute naar het gebied opgeknapt gaat worden. Graag horen we of herstel van de bestaande bestrating en asfaltering maar zeker ook verlichting tijdens de bouw of spoedig hierna ingepland staat. Vanuit de optiek van omwonenden dient het Hezeland na het gereedkomen van de plannen in dit deelgebied passend ingericht te worden. - Vluchtroutes bij rampen/ongelukken en overige risico's in het gebied zijn mogelijk onvoldoende aanwezig c.q. benutbaar bij de huidige voorliggende inrichting van het plangebied. - De invloed op de ecologie van het gebied lijkt (nog) onvoldoende onderzocht. Omwonenden maken zich zorgen over de gevolgen voor flora en fauna door de beoogde ontwikkelingen. Indieners vragen zich af welke dieren in het gebied (bos) verblijven en hoe de ontwikkeling zich hiertoe verhoudt. - Specifiek aandacht verdienen de houtwallen/houtopstanden evenwijdig aan het Hezeland. Uit de plannen blijkt niet duidelijk of dit groen gekapt mag worden of dat dit juist intact gelaten dient te worden, als kenmerk van de hier al vele tientallen jaren aanwezige houtwallen en bos structuren. In de stukken wordt meerdere malen verwoord dat bestaande stroken bos en houtopstanden als waardevol worden gezien binnen het nieuwe plan. In eerdere klankbordgroep bijeenkomsten is -naar wij hebben vernomen- in het verleden ook de bosstrook tussen Hezeland 1 en de voormalige Mikadoschool als waardevol aangemerkt. Vraag is waarom deze typering nu van deze strook wordt afgehaald ten gunste van mogelijke bebouwing. Kan aangegeven c.q. onderbouwd worden waarom dit is gebeurd en wat de mogelijke gevolgen zijn voor o.a. de diverse aanwezige eikenbomen grenzend aan het perceel van Hezeland 1? - Onvoldoende is passend bij de ontwikkeling een AERIUS berekening en rapportage opgesteld. - Afdoende onderzoek naar beschermde flora en fauna, in de juiste perioden van hun jaarcyclus, lijkt (nog) niet plaatsgevonden te hebben. - De hoogte van de bebouwing aangrenzend aan de achtertuinen van Hezeland 1, 3 en 5 is onvoldoende duidelijk en heeft invloed op de privacy van bewoners. - Onvoldoende duidelijk is welke zorgzwaarte toekomstige cliënten van de beoogde zorgcomplexen zullen hebben. Momenteel ervaren we als direct omwonende aan de Struikheide met enige regelmaat overlast door cliënten gedurende de dag en de nacht. - Indieners willen vroegtijdig vernemen of er (nog meer) plannen beoogd zijn in of rondom het Hezeland zoals bijvoorbeeld de Mikadoschool en of de omwonenden hierbij vroegtijdig betrokken worden door de gemeente.
Reactie	- Voor de beantwoording van de vragen omtrent participatie wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 2, punt 1. Ten aanzien van de locaties voor de woonwagens kan worden aangegeven dat deze geen onderdeel meer uitmaken van voorliggend bestemmingsplan. - De afsluiting van deze route is gemaakt om de verkeerssituatie rondom de Kinderboerderij veiliger te maken. Rondom de dierenweides van de Kinderboerderij zal straks geen autoverkeer passeren. Ook creëert de afsluiting van deze route een natuurlijke scheiding tussen het autoverkeer van het marktprogramma en de woningen van Dichterbij. Het realiseren van een doorgaande route zal juist resulteren in meer autoverkeer door het Hezeland, afkomstig vanuit – en naar – de nieuw te bouwen marktwoningen. Juist door de weg af te sluiten blijft het verkeer dat het Hezeland passeert beperkt tot de huidige gebruikers, de bewoners van Dichterbij en de bezoekers van de Kinderboerderij. Voor een verdere beschouwing van de verkeerseffecten wordt verwezen naar de paragraaf 'verkeer' van deze nota zienswijzen. - Zie reactie onder punt 2. - In de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.10 is inzicht gegeven in de toename aan verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie is nauwkeurig berekend aan de hand van de CROW kengetallen. Uitgaande van de maximum planologische situatie zal de ontwikkeling leiden tot een toename aan circa 1.982 mvt/etmaal. Ten aanzien van de kinderboerderij kan worden gesteld dat de bestaande verkeersgeneratie niet wijzigt. Dit zorgt dan ook niet voor een 'nieuwe' toename aan verkeer. In de huidige situatie wordt de kinderboerderij ontsloten via de Struikheide en

	Hezeland. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. Voor een verdere beschouwing van de verkeerseffecten wordt verwezen naar de paragraaf ‘verkeer’ van deze nota zienswijzen. 5. Ten aanzien van bouwverkeer kan worden aangegeven dat dit een uitvoeringsaspect betreft en geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure. Tevens zullen er voor de bouwfase eisen worden gesteld aan het beperken van de hinder voor de omgeving en tijden voor het uitvoeren van werkzaamheden. Er zijn nog geen specifieke routes voor het bouwverkeer bekend. Het bouwverkeer zal waar mogelijk omgeleid worden om de overlast voor de huidige bewoners tot een minimum te beperken. Partijen zullen hier afspraken over maken en omwonenden worden hier te zijner tijd over geïnformeerd. Verder worden de werkzaamheden in het plangebied gefaseerd uitgevoerd. 6. Er zijn geen plannen om het wegdek van het Hezeland te vervangen. Er wordt naar behoefte gewerkt aan regulier onderhoud en herstel. Het Hezeland valt buiten de exploitatiegrens van het plangebied dat door Dichterbij, CRA en de gemeente Gennep overeen is gekomen in de samenwerkingsovereenkomst. De weg zal niet geasfalteerd worden vanuit de huidige afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. 7. In de toelichting is in paragraaf 4.4.2 een beschrijving gegeven van vluchtroutes in verband met de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor. Het plan is ook voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Deze heeft positief geadviseerd op het plan. De afsluiting van de route Struikheide-Sneeuwheide is van toepassing voor het reguliere verkeer (onder normale omstandigheden). Deze weg is straks wel toegankelijk voor hulpdiensten en/of in het geval van calamiteiten. 8. Er is door Pius Floris een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is ook als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de quickscan blijkt dat binnen en rondom het plangebied diverse beschermde soorten aanwezig zijn. Voor deze beschermde soorten is protocollair onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken waren ten tijde van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan nog niet (volledig) afgerond, in verband met de voorgeschreven onderzoeksperioden conform de protocollen. De diverse onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en hieruit is gebleken dat enkel in deelgebied West een mogelijke nestlocatie van de ransuil is aangetroffen en een vaste rust- en verblijfsplaats van de steenmarter. Voor de ransuil heeft in dit jaar in de nesttijd monitoring van de mogelijke nestlocatie plaats gevonden. Daaruit volgt dat de ransuil dit jaar niet in deelgebied West heeft gebroed. Een aanvraag omgevingsvergunning om de eventuele nestplaats te verwijderen is derhalve niet nodig. Voor de steenmarter geldt dat binnen provincie Limburg een vrijstelling geldt voor werkzaamheden in de periode 15 augustus t/m 1 maart. Werkzaamheden in de nabijheid van de verblijfsplaats dienen in die periode plaats te vinden. De onderzoeksrapportages en conclusies zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlagen bijgevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan. 9. Voor het plan is een Groencompensatieplan opgesteld welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Hierin is inzichtelijk gemaakt welk groen behouden blijft. De huidige groenvoorzieningen rondom de Hezeland (waaronder de eiken langs de Hezeland) blijven grotendeels intact. 10. Voor de ontwikkeling is een stikstofberekening opgesteld voor de bouw- en gebruiksfase. Hieruit volgt dat het planvoornemen niet zorgt voor significante gevolgen op Natura 2000-gebieden. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is de AERIUS-berekening op verschillende punten herijkt. De gewijzigde rapportage is als bijlage toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. 11. Zie reactie onder punt 9. 12. Voor het zorgvastgoed gelden aldus twee bouwvlakken in het bestemmingsplan, waarbij tevens tegemoet wordt gekomen aan de zorgen van omwonenden voor geluidsoverlast (zie hierna onder 13): • Maximaal bebouwingspercentage: 70% (voor beide bouwvlakken); • Bouwvlak links: bebouwing maximaal 9 meter hoog; • Bouwvlak rechts: bebouwing maximaal 12 meter hoog.
--	--

	De wens is om een flexibel bouwvlak mogelijk te maken, zodat bij de nadere uitwerking van de bebouwing hiervoor voldoende ruimte is. Er dient echter ook aandacht te worden besteed aan een hoogwaardige en groene buitenruimte, waardoor het bouwvlak niet volledig wordt bebouwd. Het bebouwingspercentage van 70% biedt voldoende flexibiliteit om de gewenste plannen te realiseren. 13. Met onderliggend bestemmingsplan wordt een woonwijk met zorg mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt zal hierbij wonen zijn, met specifieke zorg. Wat betreft de zorgen van omwonenden over eventuele overlast van de cliënten die gaan wonen in het zorgvastgoed geldt het volgende. De huidige bestemming van het perceel was al maatschappelijk en deze bestemming werd ook al ingezet voor zorgvastgoed. In zoverre verandert er niets voor de omwonenden. Het is wel zo dat voor een aantal omwonenden binnen de eerdere bestemming in 2015 een woonbestemming mogelijk is gemaakt. Ter plaatse van die woningen moet er uiteraard een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijven bestaan. Daar is rekening mee gehouden door het volgende. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (hierna: VNG-brochure). De woningen aan het Hezeland en de in voorliggend bestemmingsplan van een maatschappelijke bestemming voorziene gronden kwalificeren als 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-brochure. Er is sprake van een gemengd gebied omdat de woningen zijn omsloten door een maatschappelijke bestemming, op basis waarvan ter plaatse (tot aan de perceelsgrens) maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Ten zuiden van de woningen zijn ook op korte afstand zorgwoningen aanwezig. Ten noorden van de woningen zijn op iets ruimere afstand ook verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Ten oosten van de woningen, aan de andere zijde van het Hezeland, begint het buitengebied, alwaar recreatieve en agrarische gebruiksmogelijkheden gelden. Voor het omgevingstype gemengd gebied geldt dat de in acht te nemen richtafstand met één afstandstap kan worden verlaagd. De VNG-brochure bevat geen specifieke richtafstand voor zorgwoningen. In dat geval kan worden aangesloten bij functies met vergelijkbare ruimtelijke uitstraling. Voor de zorgwoningen en dagbesteding kan worden aangesloten bij de categorie 'artsenpraktijk, klinieken en dagverblijven¹. Die activiteiten vallen onder milieucategorie 1, waarvoor (in rustig gebied) een richtafstand van 10 meter geldt. Aangezien die richtafstand in gemengd gebied met één stap kan worden verlaagd, zou hier dan een richtafstand van 0 meter volstaan. Voor zover de zorgwoningen en dagbesteding gelijk te stellen zijn met verpleeghuizen, zou milieucategorie 2 van toepassing zijn. In dit geval geldt normaliter een richtafstand van 30 meter, maar omdat hier sprake is van gemengd gebied, bedraagt de richtafstand 10 meter. Deze richtafstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens tot aan de uiterste situering van de nabijgelegen woningen, waarbij dus rekening wordt gehouden met eventuele vergunningvrije of planologische mogelijke uitbreiding van de woningen. De verbeelding van het bestemmingsplan zal ten opzichte van het ontwerp worden aangepast in die zin dat onder meer rondom de woningen aan het Hezeland een groenbestemming komt te liggen. Met die groenbestemming bedraagt de afstand tussen de bestemmingsgrens voor de maatschappelijke voorziening en de woonbestemming 10 meter, nog daargelaten of op basis van het vigerende bestemmingsplan of vergunningvrij tot aan de grens van de woonbestemming bouwwerken met een woonfunctie kunnen worden opgericht. Met die buffer wordt in ieder geval een richtafstand van 10 meter in acht genomen. Daarmee is gemotiveerd dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 14. Deze zienswijze zal voor kennisgeving worden aangenomen. Het heeft verder geen inhoudelijke betrekking op het planvoornemen. Zo er sprake zal zijn van andere ontwikkelingen dan zal dat via de geëigende kanalen kenbaar worden gemaakt.
Conclusie	De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan. - Het participatieplan is in de bijlagen bijgevoegd.

¹ Vgl. ABRvS 25 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:588, ro. 4.5.

	- Er is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd waarin de verkeerseffecten op het (omliggende) wegennet zijn beschouwd. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.10 en het verkeersrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. - Paragraaf 4.5 is aangepast conform de beantwoording in deze nota van zienswijzen. - In de verbeelding en regels is een bestemming 'Groen' opgenomen als bufferzone tussen de woningen aan de Hezeland en het plangebied. - De bestemming 'Maatschappelijk' is door het opnemen van de bestemming 'Groen' op de verbeelding gewijzigd. Daarnaast zijn de bebouwingspercentages vergroot, omdat de oppervlakte van de bestemming 'Maatschappelijk' is gewijzigd. Ambtshalve wijziging - De resultaten uit het vervolgonderzoek flora en fauna zijn verwerkt in paragraaf 4.9 van de toelichting. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.
--	--

Naam	Indiener 6
Samenvatting	1. Indiener is van mening dat ze niet actief betrokken zijn bij de plannen en de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan 'De Heikant, Gennep' 2. De indiener vreest voor leegstand als gevolg van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het ontwerpbestemmingsplan
Reactie	1. Indiener geeft aan niet betrokken te zijn in de participatie. Op de mediakanalen van partijen en in de lokale media is de openbare inloopbijeenkomst van 25 oktober 2023 aangekondigd. Het klopt dat indieners geen directe uitnodiging hebben ontvangen. In de klankbordbijeenkomsten zijn diverse partijen betrokken die in het verleden ook aan tafel zaten (Kinderboerderij / Wijkraad Gennep-Zuid): het initiële plan is reeds in 2008 door partijen opgesteld en ondertekend. Indiener was toen nog niet in beeld op de Heikant. Indiener schrijft dat Dichterbij heeft aangegeven dat er geen van belang zijnde ontwikkelingen spelen. Dichterbij heeft al in 2020 in meer algemene zin aangegeven dat Dichterbij bezig is met vraagstukken voor toekomstbestendig vastgoed. Er is door Dichterbij in een bespreking met indiener in mei 2022 ook gemeld wat er te vinden is op het internet, het nieuwsbericht van de Gelderlander (december 2021) en de gemeentewebsite inzake de intentieovereenkomst. Dichterbij heeft met indiener in één van de bijeenkomsten (september 2022 op de locatie van indiener in Best) ook gesproken over de globale plannen. Middels Google Maps is op het scherm aangeduid waar de plannen moeten gaan landen op de Heikant. Indiener stelt dat de initiatiefnemer van het plan onvoldoende inspanningen heeft verricht om partijen te informeren over de gewenste ontwikkeling, dit zou volgens hem voldoende reden moeten zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Daarnaast geven zij aan dat de gemeente bij hen naar een bepaalde mate van draagvlak moet zoeken alvorens het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgesteld. Allereerst zij erop gewezen dat het voor het vaststellen van een bestemmingsplan niet vereist is dat er voldoende draagvlak in de omgeving bestaat. Hetzelfde geldt voor het al dan niet hebben betrokken van bepaalde partijen in de participatie. Door middel van de georganiseerde inloopbijeenkomsten en de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen wordt door Dichterbij, CRA en de gemeente voldoende gelegenheid tot inspraak geboden. In ieder geval geldt dat Dichterbij indiener daar waar mogelijk heeft geïnformeerd over de plannen. Het is verder een eigen afweging van CRA / Dichterbij om deze ontwikkeling mogelijk te maken, een ontwikkeling die toeziet op het toevoegen aan nieuwe woningen in Gennep en het realiseren van zorgwoningen die passen in de bedrijfsvoering en toekomstvisie van Dichterbij. 2. Uit de ladder duurzame verstedelijking komt naar voren dat er behoefte is aan de ontwikkeling in zijn totaliteit. Hierdoor is de kans op leegstand in de woningen niet te verwachten. Sinds het verschijnen van het BRO-rapport 2023 hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden. Er zijn twee actuele en specifieke rapporten over de woningmarkt in Gennep verschenen: “Stec Groep, Woonzorgbehoefteonderzoek

	gemeente Gennep, december 2023” en “Stec Groep, Bijlagen woonzorgbehoefteonderzoek Gemeente Gennep, december 2023”, hierna gezamenlijk genoemd: Onderzoeksrapport Stec Groep. Ook is het planinitiatief aangescherpt, waarbij de mogelijkheden onder de functie ‘maatschappelijk’ zijn aangescherpt. Daarom is besloten om de Laddertoets uit 2023 te actualiseren voor zowel de reguliere woningen als de zorgwoningen. Daarnaast is voor de beantwoording van de zienswijzen op de ladder een aparte notitie gemaakt. Deze is als bijlage toegevoegd aan deze nota van zienswijzen. Hiernaar wordt dan ook verwezen.
Conclusie	De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan. - De ladder is aangevuld en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 7
Samenvatting	De zienswijze is identiek aan de zienswijze door indiener 5. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van indiener 5.
Reactie	Zie indiener 5.
Conclusie	Zie indiener 5.

Naam	Indiener 8
Samenvatting	1. Indiener stelt dat enkel de positieve aspecten van de inloopbijeenkomsten zijn vermeld. Gelukkig was de hoofdmoot van de bijeenkomsten positief, maar voor de volledigheid en voor de juiste beeldvorming is het wenselijk dat ook de kritische punten in het ontwerpbestemmingsplan genoemd worden. Temeer omdat ze in de sfeerverslagen wel genoemd zijn. Tevens is benoemd dat er is aangegeven dat er 'goed geluisterd is' naar opmerkingen uit het verleden maar juist belangrijke punten uit het verleden nog steeds tot discussie leiden. Het gaat hierbij om de volgende punten: a. aansluiting fietspad en groenstrook ter hoogte van de Burgemeester Gilissenweg; b. de te verplaatsen hondenspeelplaats; c. de (oppervlakte van) de kinderboerderij en de verkeerssituatie daaromtrent; d. locatie woonwagenplaatsen. 2. Er is nog steeds een ongewenste locatie van de aansluiting van het fietspad vanuit de Heikant op de Burgemeester Gilissenweg. In overleg is besproken dat de aansluiting op de bestaande locatie wordt gehandhaafd (onder voorbehoud van monitoring). De wens is om dit ook terug te laten komen in het ontwerpbestemmingsplan en op de tekeningen. In geval dat dit niet mogelijk is in dit stadium van de procedure, zouden indieners graag dit tekstueel terug laten komen. 3. De wegen in deelgebied Oost staan als tweerichtingswegen uitgevoerd. Dit zou naar inzien van de indiener aangepast moeten worden als eenrichtingsverkeer, omdat dit toch essentiële uitgangspunten zijn die de verkeerstroom significant beïnvloeden. 4. In het plan is aangegeven dat er voorzieningen worden aangebracht om parkeren op de openbare weg te voorkomen. Niet duidelijk is of deze maatregelen voldoende effect hebben en ook overal toegepast kunnen instellen. Indiener stelt de vraag of er een overweging heeft plaatsgevonden om een (gedeeltelijk) parkeerverbod in te voeren. 5. Indiener stelt dat de bouwhoogte van de woningen niet voldoende duidelijk is opgenomen in het plan en wenst hier een verduidelijking op de kaveleigenschappen. 6. Indiener constateert dat in het beeldkwaliteitsplan een verkeerd beeld van gebouwen wordt gegeven ten opzichte van kavelpaspoorten. Dit zorgt voor verwarring. 7. Voor de appartementen en zorgbebouwing zijn geen kavelpaspoorten opgenomen. Hierdoor is de maximum bouwhoogte nog vrij te interpreteren. Verzoek is om ook voor deze bebouwing een kavelpaspoort op te nemen en daarin de maximale bouwhoogte te benoemen. 8. Indiener stelt dat het onduidelijk is wat er gaat gebeuren met de kinderboerderij. Indiener maakt zich zorgen om de continuïteit van de kinderboerderij. Verzoek is om duidelijk te maken hoe de kinderboerderij terug komt in het planvoornemen, zodat ook duidelijk is dat het voortbestaan van de kinderboerderij niet in het geding komt. 9. In het plan is het onduidelijkheid hoe wordt omgegaan met de woonwagenstandplaatsen.

Reactie	1. Ten aanzien van participatie wordt verwezen naar de reactie onder 1 bij indiener 2 van deze nota. Specifiek over aantal punten over de feitelijke inrichting van het plangebied kan het volgende worden aangegeven: -Het beoogde fietspad met de Burgemeester Gilessenweg wordt met dit bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. Conform eerdere afspraken zal de bestaande aansluiting worden verplaatst naar de eerdere toegezegde ligging van het fietspad. Indien vanuit monitoring een andere situatie wordt gewenst, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om dit aan te passen. Dit zal in overleg met omwonenden plaatsvinden. - Samen met de omwonenden zal een geschikte locatie worden gevonden voor de bestaande hondenspeelplaats. Hiervoor is ruimte gereserveerd in het ontwerp. De definitieve locatie zal op een later moment worden bepaald. -Ten aanzien van de zienswijzen omtrent de kinderboerderij wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 11. - Ten aanzien van de woonwagenplaatsen kan worden aangegeven dat deze geen onderdeel meer uitmaken van deze bestemmingsplanprocedure. 2. Zie beantwoording onder punt 1. 3. Voor een beantwoording op de verkeerseffecten wordt verwezen naar de paragraaf ‘verkeer’ van deze nota van zienswijzen. Aanvullend wordt vermeld dat het gebruikelijk is om bij erftoegangswegen uit te gaan van tweerichtingsverkeer, hiertoe zien we dan ook geen bezwaar. Het toepassen van éénrichtingsverkeer is een optie maar leidt tot ver omrijden en staat niet in verhouding tot de verkeersintensiteit. 4. Parkeren in het openbaar gebied wordt voornamelijk gedaan in geclusterde parkeer ‘hofjes’. Zo wordt de auto zo min mogelijk opgenomen in het straatbeeld. Daarnaast is er een uitgebreid parkeeronderzoek gedaan door Mobycon. Hierin is de vraag en parkeerdruk per deelgebied in kaart gebracht op basis van de gemeentelijke parkeernota. Er worden boomstammen langs de wegen gelegd om parkeren op de openbare weg te voorkomen. Het treffen van meer voorzieningen (o.a. parkeerverbod) is vooralsnog niet aan de orde en maken ook geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan. 5. De maximum goot- en bouwhoogten voor de beoogde woningen zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan gaat enkel over de ‘ruimtelijke kwaliteit’ van de beoogde woningen, denk bijvoorbeeld aan materiaal, kleurstelling, stijl. Voor de toegestane bouwmogelijkheden zijn de regels van het bestemmingsplan leidend. De kavelpaspoorten geven slechts een indruk van de ambities op het gebied van architectuur, vormgeving en materiaalgebruik. Voor de zorgbebouwing en het appartementenblok zijn geen kavelpaspoorten opgesteld omdat daarvoor geen noodzaak is. In artikel 7.3 (in ontwerp 5.3) van de regels zijn de bouwregels opgenomen voor de woningen. Hierin is vastgelegd dat voor de grondgebonden woningen een maximum bouw- en goothoogte geldt van 11 en 7 meter. Voor de gestapelde woningen is een maximum bouwhoogte opgenomen van 10,5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een hogere goot- en bouwhoogte voor de gestapelde woningen. Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt en is het reëel dat een hogere bouwhoogte wordt gerealiseerd dan 10,5 meter. Om die reden is de bouwhoogte voor gestapelde woningen gewijzigd naar 14 meter. De afwijkingsbevoegdheid is daarmee komen te vervallen. Voor de zorgbebouwing is een afwijkende regeling opgenomen, omdat de plannen hiervoor nog in ontwerp zijn. Als maximum bouwhoogte geldt hiervoor dat in het westelijk deel van de zorgbebouwing een maximum bouwhoogte geldt van 9 meter en in het oostelijk deel een bouwhoogte van 12 meter. Zie ook de beantwoording onder punt 12 bij indiener 5. 6. Zie beantwoording onder punt 5. 7. Zie beantwoording onder punt 5. 8. Ten aanzien van de zienswijzen omtrent de kinderboerderij wordt verwezen naar de beantwoording bij indiener 11. 9. Ten aanzien van de woonwagenplaatsen kan worden aangegeven dat deze geen onderdeel meer uitmaken van deze bestemmingsplanprocedure.
Conclusie	De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

	- Het participatieplan is in de bijlagen bijgevoegd. - Er is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd waarin de verkeerseffecten op het (omliggende) wegennet zijn beschouwd. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.10 en het verkeersrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Ambtshalve wijziging - De bouwhoogte van de gestapelde woningen is gewijzigd naar 14 meter. De afwijkingsbevoegdheid is daarmee komen te vervallen.
--	--

Naam	Indiener 9
Samenvatting	1. Het is wenselijk om de aansluiting van het fietspad te realiseren op de locatie waar in de bestaande situatie ook de aansluiting aanwezig is. 2. De wegen in deellocatie Oost staan weergegeven in de plannen als tweerichtingsverkeer. Tijdens de inloopavonden werd hiervan aangegeven dat dit eenrichtingsverkeer zou zijn. Graag ziet indiener dit in het plan aangepast zodat duidelijk is dat de wegen in deel Oost als eenrichtingverkeer worden uitgevoerd. 3. Graag ziet indiener terug in het plan hoe de maatregelen omtrent parkeren terug komen. Hierbij wordt ook de vraag gesteld of er een parkeerverbod komt. In de situatie dat er sprake is van een eenrichtingsverkeer zonder parkeerverbod ontstaat er de kans dat mensen op de weg gaan parkeren die daarvoor te smal is. 4. In de kavelpaspoorten ontbreekt een maximale bouwhoogte. Hierbij is door indiener geconstateerd dat de referenties niet overeenkomen met de maximum maatvoeringen. Daarnaast ontbreekt voor de appartementen en zorgbebouwing kavelpaspoorten, waardoor een vrije interpretatie is van de bouwhoogte. Verzoek is om ook voor deze bebouwing een kavelpaspoort op te nemen.
Reactie	1. Zie beantwoording bij indiener 8, punt 1. 2. Zie beantwoording bij indiener 8, punt 3. 3. Zie beantwoording bij indiener 8, punt 4. 4. Zie beantwoording bij indiener 8, punt 5.
Conclusie	Zie conclusie bij indiener 8.

Naam	Indiener 10
Samenvatting	De zienswijze is identiek aan de zienswijze door indiener 5. Voor de samenvatting en reactie van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van indiener 5.
Reactie	Zie indiener 5.
Conclusie	Zie conclusie bij indiener 5.

Naam	Indiener 11
Samenvatting	1. De kinderboerderij stelt dat de verplaatsing vele kosten met zich mee brengt en het geld dat hiervoor benodigd is, niet aanwezig is. Door de verkleining van de perceeloppervlakte stijgen de kosten. 2. Het toekomstige perceel van de kinderboerderij is te krap om een gezonde exploitatie te kunnen draaien. Onduidelijk is hoeveel vierkante meters groenzone nog binnen het perceel kunnen worden verminderd. 3. De beoogde parkeervoorzieningen zijn niet toereikend, graag zou indiener meer parkeerplaatsen zien in de directe omgeving van het plangebied, of een duidelijke route aanduiding naar extra parkeerplaatsen in de directe omgeving voor onze bezoekers.
Reactie	1. De ingetekende groene zones dienen als groenbuffer tussen de Kinderboerderij en de reeds bestaande zorgwoningen van Dichterbij. De groenbuffer creëert een natuurlijke scheiding tussen de aanliggende percelen. De groenbuffer komt ten goede aan de privacy, de rust en de eventuele overdracht van geluid en- of prikkels aan weerszijden van de groenbuffer. De beide initiatiefnemers treden met de kinderboerderij in overleg over de verdere inrichting van genoemde groenzones.

	2. Zie reactie onder 1. 3. Op basis van het uitgevoerde parkeeronderzoek kan er worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving van de kinderboerderij komen om te voorzien in de parkeerbehoefte. Tijdens piekmomenten zijn er in het plangebied voldoende openbare parkeerplekken op loopafstand beschikbaar. De initiatiefnemers hebben niettemin toegezegd het aantal parkeerplaatsen binnen de ruimtelijke mogelijkheden te optimaliseren.
Conclusie	De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan. - In het parkeeronderzoek is een aanvulling gedaan op de parkeerbehoefte van de kinderboerderij. In eerste instantie is het parkeren van de kinderboerderij in de onderbouwing van het aspect parkeren niet meegenomen, omdat de kinderboerderij geen onderdeel is van de ontwikkeling en een ruimtelijke ontwikkeling alleen hoeft te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De ‘Nota Parkeernormen Gennep 2015’ op basis waarvan we in juli 2023 het parkeeronderzoek hebben opgesteld, biedt overigens een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per hectare kinderboerderij. Deze parkeeropgave wordt geborgd in het plan middels de bestemmingsplanregels over de parkeernormen.

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

- Het participatieplan is in de bijlagen bijgevoegd.
- Er is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd waarin de verkeerseffecten op de (omliggende) wegennet zijn beschouwd. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.10 en het verkeersrapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Paragraaf 4.5 is aangepast conform de beantwoording in deze nota van zienswijzen.
- De ladder is aangevuld en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- In het parkeeronderzoek is een aanvulling gedaan op de parkeerbehoefte van de kinderboerderij. In eerste instantie is het parkeren van de kinderboerderij in de onderbouwing van het aspect parkeren niet meegenomen, omdat de kinderboerderij geen onderdeel is van de ontwikkeling en een ruimtelijke ontwikkeling alleen hoeft te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' op basis waarvan we in juli 2023 het parkeeronderzoek hebben opgesteld, biedt overigens een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per hectare kinderboerderij. Deze parkeeropgave is geborgd in het plan, middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 11.2.

Regels

- De groenstrook ter hoogte van de woningen Winterheide 2 t/m 6 krijgt de bestemming 'Groen'.
- In de verbeelding en regels is een bestemming 'Groen' opgenomen t.b.v. als bufferzone tussen de woningen aan de Hezeland en het plangebied.

Verbeelding

- De groenstrook ter hoogte van de woningen Winterheide 2 t/m 6 krijgt de bestemming 'Groen'.
- In de verbeelding en regels is een bestemming 'Groen' opgenomen t.b.v. als bufferzone tussen de woningen aan de Hezeland en het plangebied.
- De bestemming 'Maatschappelijk' is door het opnemen van de bestemming 'Groen' gewijzigd. Daarnaast zijn de bebouwingspercentage vergroot, omdat de oppervlakte van de bestemming 'Maatschappelijk' is gewijzigd. Daarnaast is voor een deel bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Verkeer'.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- De resultaten uit het vervolgonderzoek flora en fauna zijn verwerkt in paragraaf 4.9 van de toelichting. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Regels

- De bouwhoogte van de gestapelde woningen is gewijzigd naar 14 meter. De afwijkingsbevoegdheid van artikel 7.4.2 in het ontwerpbestemmingsplan is daarmee komen te vervallen.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' is gewijzigd zodat deze meer passend is voor de beoogde ontwikkeling.

Verbeelding

Geen ambtshalve wijzigingen aan de verbeelding.