

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Excellente woning Smelenweg ong. te Milsbeek”

Gemeente Gennep
7 maart 2017

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Excellente woning Smelenweg ong. te Milsbeek

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Excellente woning Smelenweg ong. te Milsbeek heeft met ingang van donderdag 1 december 2016 gedurende zes weken, tot en met woensdag 11 januari 2017, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Ook was het bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.gennep.nl en 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 4 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze (namens een bewoner van de Smelenweg in Milsbeek) is buiten de termijn ontvangen en ook gedateerd op een datum na de inzagetermijn. De inzagetermijn liep tot en met 11 januari 2017 en die zienswijze heeft datum 12 januari 2017 en is op 13 januari 2017 ontvangen. Omdat deze zienswijze buiten de termijn is ontvangen, wordt deze niet-ontvankelijk verklaard en zal formeel niet behandeld worden. Er is wel gekeken of de inhoud tot planverbetering leidt. Naar aanleiding hiervan is een onderdeel van de toelichting ambtshalve aangevuld (zie ambtshalve aanpassing 2).

In navolgend verslag worden de 4 zienswijzen die binnen de termijn zijn ingediend, samengevat en van een reactie voorzien.

In verband met de privacy zijn de gegevens van privépersonen in deze nota geanonimiseerd; in dit geval betreft het alleen indiener 3 en de eerder genoemde niet-ontvankelijke zienswijze.

Naam	1. Stichting Monarch
Adres	Kruisstraat 24, 6591 EB Gennep
Samenvatting	1. De geplande bebouwing komt precies op de plek waar al bebouwing stond in de 15e eeuw. Stichting Monarch is van mening dat deze cultuurhistorische plek niet verstoord mag worden. 2. Mocht er toch besloten worden tot bebouwing dan moet er sowieso bij het afgraven van de bovenlaag deskundige archeologische begeleiding plaatsvinden.
Reactie gemeente	Ad 1. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door een terzake deskundig bureau. Het archeologisch bureau- en booronderzoek is uitgevoerd conform de vigerende wet- en regelgeving (KNA). Tevens is de AMZ-cyclus (het verplichte werkproces voor archeologen) op de juiste wijze gevolgd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging moet het gehele terrein worden onderzocht, niet alleen de plek waar gebouwd gaat worden. Om een beeld te krijgen van de archeologische verwachting van het gehele terrein worden zoveel mogelijk verspreid boringen uitgevoerd in een regelmatig boorgrid. Dit alles wordt voorgeschreven in de Leidraad

	voor karterend booronderzoek. In het Bureauonderzoek wordt aangegeven dat het plangebied (deels) in een archeologisch monument ligt (het monument waarover in de zienswijzen wordt gerept). Echter tijdens het booronderzoek is geconstateerd dat de bodem in het verleden dusdanig is verstoord dat geen archeologische resten meer zijn te verwachten. Het archeologisch onderzoeksrapport is ten tijde van de opstelling door onze (externe) archeologiedeskundige, namens de gemeente, getoetst. De conclusie is dat het plangebied kan worden vrijgegeven en dat het bouwplan ongewijzigd doorgang kan vinden. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft onze archeologiedeskundige opnieuw getoetst en heeft de genoemde conclusie nogmaals onderschreven. Ad 2. Het terrein is inmiddels vrijgegeven middels een selectiebesluit. Als er tijdens de werkzaamheden toevalsvondsten gedaan worden, zullen die gemeld worden. Archeologische begeleiding is niet noodzakelijk.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel zal het genomen selectiebesluit archeologie bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden.

Naam	2. Rijkswaterstaat
Adres	Postbus 25, 6200 MA Maastricht
Samenvatting	1. De woning zelf ligt in het niet-vergunningsplichtig gebied van de Beleidsregels grote rivieren. Een groot deel van de landschappelijke inpassing/natuurcompensatie ligt echter binnen het waterbergend regime. Verzoek is om de ingrepen te verduidelijken. 2. Verzoek is verder om alsnog een toets aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (onderwerp Grote rivieren) op te nemen. 3. Verzoek is tenslotte om de uitkomsten van het overleg over de Watervergunning, voor zover ruimtelijk relevant, door te vertalen in het plan.
Reactie gemeente	Ad 1. Zoals Rijkswaterstaat zelf aangeeft, ligt de geplande woning niet in een vergunningsplichtig gebied. De zienswijze ziet dus met name op de tuin en de landschappelijke inpassing. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 4 op pagina 31 de ingrepen duidelijk weergegeven. Overigens maakte het landschappelijk inpassingsplan ook al onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Er was dus ook uit het ontwerpbestemmingsplan al op te maken wat er precies gaat plaatsvinden. Ad 2. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een toets aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden opgenomen. Ad 3. Uit het overleg over de Watervergunning is naar voren gekomen dat de activiteiten, lees minimale ingreep in het juridisch waterbergend rivierbed (herprofilieren bestaand maaiveld + inzaaien etc.), vergunningplichtig zijn conform de

	Waterwet. De netto grondbalans = - 0 – . Dit betekent dat er geen afname van bergend vermogen is waardoor compensatie niet is vereist. Formeel dient er dus een vergunning aangevraagd te worden ingevolge de Waterwet bij het hiertoe bevoegde gezag Rijkswaterstaat. Initiatiefnemer heeft deze vergunning inmiddels aangevraagd. De activiteiten die zijn gepland in het zogenaamd niet-vergunningsplichtig gebied conform de Waterwet worden buiten de vergunning gelaten. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden verduidelijkt.
Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk steekhoudend en geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels hoeven niet aangepast te worden waardoor formeel geen sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Naam	3. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens twee bewoners van de Smelenweg
Adres	Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn
Samenvatting	1. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan Buitengebied staat dat de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan en het aantal woningen gelijk dient te blijven. 2. Indieners van de zienswijze mochten er van uit gaan dat hun uitzicht en privacy, zoals die nu in ruime mate aanwezig is, behouden zou blijven. Zij hoefden er niet op bedacht te zijn dat er tegenover hun woning een nieuwe burgerwoning zou komen. 3. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een motivering over het toevoegen van een woning in het buitengebied. 4. Verwezen wordt naar het geldende bestemmingsplan waarin het uitgangspunt 'inbreiden voor uitbreiden' is opgenomen. 5. Alleen de vorming van een landgoed lijkt in dit geval aan de orde om toch uitbreiding boven inbreiding te realiseren. 6. Vervolgens wordt gesteld dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden voor een landgoed. 7. Er wordt geen groen toegevoegd, maar opgeofferd. De groenstructuur rond steden dan wel de Provinciale Ontwikkelingszone Groen wordt op geen enkele manier versterkt. 8. Gesteld wordt dat de woning uiteindelijk een inhoud van 3.600 m3 zal kennen, ruimschoots het dubbele wat maximaal is toegestaan. 9. Er is geen zekerheid dat de inrichting van het omliggende terrein rondom de woning ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. 10. Het plan neigt naar ongelijke behandeling en dus willekeur omdat bij de woning van de vader van indieners wel aangesloten is bij de toelichting van het geldende bestemmingsplan maar bij onderhavige woning niet.

Reactie gemeente	Ad 1. Er wordt verwezen naar het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Gennep. Net als overal in Nederland kan altijd worden afgeweken van een bestemmingsplan. In dit geval is er voor gekozen om, door het in procedure van dit postzegelbestemmingsplan, één nieuwe woning te realiseren. In dit ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid gemotiveerd waarom de realisatie van deze woning niet in strijd is met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en waarom deze woning passend is in de omgeving. Ad 2. In Nederland is het niet ongebruikelijk dat bestemmingsplannen worden gewijzigd. Er bestaat niet zoiets als een vast recht op een vrij uitzicht, zoals ook blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zoals eerder ook gesteld, is in het ontwerp bestemmingsplan voldoende gemotiveerd waarom de nieuwe woning op deze plek passend is en niet tot onevenredige hinder voor de omwonenden leidt. Ad 3. In de toelichting van het bestemmingsplan is onder andere in paragraaf 2.2.3, 2.4.1 en 2.4.2 gemotiveerd dat het toevoegen van 1 nieuwe woning mogelijk is. De stelling dat een motivering ontbreekt, is onjuist. Ad 4. “Inbreiden boven uitbreiden” is inderdaad de hoofdregel. Uitbreiden is echter niet onmogelijk. In dit geval gaat het om de realisatie van één nieuwe woning in een gemengd gebied. In de directe omgeving liggen immers ook andere woningen, bedrijvigheid, een doorgaande provinciale weg (N271) en open agrarisch gebied, afgewisseld met bosschages. Van een pure uitbreidingslocatie is dan ook geen sprake. Verder geldt dat in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende gemotiveerd is dat de woning passend is op deze plek. Ad 5. Gesteld wordt dat alleen de vorming van een landgoed mogelijkheden biedt om dit plan te realiseren. Dat is echter niet het geval. Voor de regio Maasduinen, waar Milsbeek toe behoort, zijn in de “Regionale Visie op Wonen en Voorzieningen” ook excellente woonmilieus zoals “Bosrand Wonen” als kansrijk benoemd. Dit bouwplan voorziet in zo’n excellent woonmilieu. De toelichting wordt hiermee aangevuld. Ad 6. Aan de voorwaarden voor een landgoed wordt niet voldaan omdat in dit geval geen sprake is van een landgoed. Zoals eerder in deze nota van zienswijzen en in de toelichting gemotiveerd, gaat het hier om excellent wonen inclusief landschappelijke inpassing. Verwezen wordt naar het eerder gestelde onder punt 5 en paragraaf 2.5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan waarin uitgebreid aandacht is besteed aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Ad 7. Initiatiefnemer investeert een substantieel bedrag (meer dan € 100.000,-) in landschappelijke inpassing hetgeen een kwaliteitsverbetering voor de locatie en de directe omgeving vormt. Een externe kwaliteitscommissie, bestaande uit deskundigen, heeft het plan meerdere keren getoetst en akkoord bevonden. Dit landschappelijk inpassingsplan maakt als bijlage uit van de regels van het bestemmingsplan en is daarmee ook juridisch geborgd. Dat in de zienswijze gesteld wordt dat er louter groen wordt opgeofferd, is dus niet juist. Er wordt namelijk fors geïnvesteerd in groen en natuur. Ad 8. Door de indiener van de zienswijze wordt niet onderbouwd waar de stelling op gebaseerd is dat de woning maximaal 3.600 m³ gaat worden. In de bouwregels van
-------------------------	---

	het bestemmingsplan staat namelijk in artikel 5.2.1 onder d dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer dan 1700 m³ mag bedragen. De regels van het artikel 5.2.1 bieden voldoende duidelijkheid over hetgeen hier (maximaal) gebouwd mag worden. Ad 9. In de regels is in artikel 14.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing (de inrichting van het terrein) moet worden uitgevoerd en in stand gehouden moet worden. Ad 10. Dit bouwplan is niet vergelijkbaar met het bouwplan waarnaar indieners van de zienswijzen aan refereren. Dit is een op zichzelf staande ontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid gemotiveerd dat de bouw van deze woning aan alle regelgeving voldoet en niet tot onevenredig hinder voor de omgeving leidt.
Conclusie	De zienswijze is gedeeltelijk steekhoudend. Conform de beantwoording in ad 5 wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. De verbeelding en regels hoeven niet aangepast te worden waardoor formeel geen sprake is van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Naam	4. Stichting Cultuurbehoud Milsbeek
Adres	Venkelstraat 5, 6596 BJ Milsbeek
Samenvatting	1. De geplande bebouwing komt precies op de plek waar al bebouwing stond in de 15e eeuw. Stichting Cultuurbehoud Milsbeek is van mening dat deze cultuurhistorische plek niet verstoord mag worden. 2. Er is geen contact opgenomen met de Stichting Cultuurbehoud Milsbeek bij het opstellen van het archeologisch rapport. Uit navraag bij de Stichting Monarch blijkt dat ook met hen geen contact is opgenomen. 3. Mocht er toch besloten worden tot bebouwing dan moet er sowieso bij het afgraven van de bovenlaag deskundige archeologische begeleiding plaatsvinden.
Reactie gemeente	Ad 1. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door een terzake deskundig bureau. Het archeologisch bureau- en booronderzoek is uitgevoerd conform de vigerende wet- en regelgeving (KNA). Tevens is de AMZ-cyclus (het verplichte werkproces voor archeologen) op de juiste wijze gevolgd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging moet het gehele terrein worden onderzocht, niet alleen de plek waar gebouwd gaat worden. Om een beeld te krijgen van de archeologische verwachting van het gehele terrein worden zoveel mogelijk verspreid boringen uitgevoerd in een regelmatig boorgrid. Dit alles wordt voorgeschreven in de Leidraad voor karterend booronderzoek. In het Bureauonderzoek wordt aangegeven dat het plangebied (deels) in een archeologisch monument ligt (het monument waarover in de zienswijzen wordt gerept). Echter tijdens het booronderzoek is geconstateerd dat de bodem in het verleden dusdanig is verstoord dat geen archeologische resten meer zijn te verwachten. Het archeologisch onderzoeksrapport is ten tijde van de opstelling door onze (externe) archeologiedeskundige, namens de gemeente, getoetst. De conclusie is dat het plangebied kan worden vrijgegeven en dat het bouwplan ongewijzigd doorgang

	kan vinden. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen heeft onze archeologiedeskundige opnieuw getoetst en heeft de genoemde conclusie nogmaals onderschreven. Ad 2. Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen. Dat geen contact is opgenomen met beide stichtingen doet niets af aan de deskundigheid van de opstellers van het archeologisch rapport. Ad 3. Het terrein is inmiddels vrijgegeven middels een selectiebesluit. Als er tijdens de werkzaamheden toevallig vondsten gedaan worden, zullen die gemeld worden. Archeologische begeleiding is niet noodzakelijk.
Conclusie	De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel zal het genomen selectiebesluit archeologie bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden.

Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve zijn er nog een tweetal zaken aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader aandacht besteed aan het aspect volkshuisvesting. De volgende tekst zal daartoe worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan:

“De gemeente Gennep kent sinds 2012 bevolkingskrimp. De krimp is nog niet terug te zien in de huishoudensgroei. Tot 2029 mogen er nog 345 woningen worden toegevoegd volgens de huishoudensprognose van Progneff uit 2015. Deze huishoudensprognose vormt het uitgangspunt van de reductieopgave in woningbouwplannen die staat opgenomen in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Deze structuurvisie is door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld op 19 april 2016. De structuurvisie stuurt aan op de reductie van de overcapaciteit in woningbouwplannen aangezien de Noord-Limburgse gemeenten het onverantwoord vinden om te sturen op een woningbouwprogramma dat meer woningen omvat dan dat er aan huishoudensgroei wordt voorspelt.

De gemeente Gennep heeft voorafgaand aan de vaststelling van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg al in de geest van de structuurvisie gehandeld. Zo heeft het college op 31 maart 2015 het besluit genomen dat er geen nieuwe woningbouwinitiatieven meer worden toegestaan met uitzondering van het inbreidingsbeleid en de bevoegdheid van het college om bij zwaarwegende en/of uitzonderlijke gevallen af te wijken van de restrictie. De gemeente Gennep heeft op 29 november 2016 het Genneps herprogrammeringsvoorstel 2015 - 2030 vastgesteld. Uit het Genneps programmeringsvoorstel blijkt dat de gemeente Gennep voldoet aan de reductieopgave tot 2020 die voortvloeit uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De gemeente kent echter nog steeds een overcapaciteit in woningbouwplannen.

Als ambitie wil de gemeente Gennep de woningbouwprogrammering verder terugbrengen zodat in de toekomst medewerking kan worden verleend aan kwalitatief goede woningbouwinitiatieven en maatwerk voor bestaand vastgoed. De regio Noord-Limburg heeft een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat in de kern Milsbeek minder woningbouwplannen staan opgenomen in het woningbouwprogramma dan dat er in de toekomst vraag naar is (22 opgenomen woningbouwplannen terwijl de vraag wordt geschat op 60



woningen tot 2025). Er is met andere woorden een ondercapaciteit. Uit een verhuisanalyse is bovendien gebleken dat het landelijk wonen een kans vormt voor de gemeente Gennep. Met dit woonsegment kan de gemeente wellicht vanuit elders bewoners aantrekken (Nijmegen wordt als optie genoemd). Gelet op het positieve principebesluit uit 2012 voor dit bouwplan, en de tussentijdse ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied voor de kern Milsbeek zoals hierboven beschreven, is het bouwplan in lijn met het volkshuisvestingsbeleid”.

2. In de toelichting van het bestemmingsplan is een passage opgenomen over duurzaamheid en de energiebehoefte van het bouwplan.