

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. Zienswijzen

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep heeft op 15 maart 2017 de concept-Lokale Woonvisie vrijgegeven voor inspraak. Gedurende drie weken van 15 maart tot en met 5 april 2017 heeft de concept-Lokale Woonvisie ter inzage gelegen en hebben belanghebbenden de ruimte gekregen om in te spreken op het voorgestelde ruimtelijk beleid.

Zeven burgers, ondernemingen, instanties en stichtingen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen, inhoudelijk onderbouwd en derhalve ontvankelijk. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat weergegeven, onze reactie daarop, en de mate waarin de betreffende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie. De zienswijzen hebben geleid tot verduidelijkingen, correcties en aanpassingen, maar hebben geen aanleiding gegeven tot het maken van fundamenteel andere keuzes dan in de concept-Lokale Woonvisie.

1.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
1	Indiener stelt dat de bouwplannen Logterberge en RvR Goorseweg worden bestempeld als harde plannen die planologisch geregeld zijn. Wat wordt er onder 'hard plan' en 'planologisch geregeld' verstaan en wat zijn hiervan de gevolgen?	Bouwplannen die 'planologisch geregeld' zijn, hebben een geldig bestemmingsplan dat in het bouwplan voorziet. 'Harde plannen' zijn gebaseerd op onderliggende overeenkomsten. Het bouwplan RvR Goorseweg is hierbij een bijzondere opgave. Er is geen bestemmingsplan dat in het bouwplan voorziet. Er zijn geen 'harde' afspraken. Er vindt wel duurzaam overleg plaats tussen initiatiefnemer en de gemeente.
2	Indiener stelt dat op pagina 8 van de Lokale Woonvisie wordt aangegeven dat woningtoevoeging niet is toegestaan, tenzij het woningtoevoegingen betreft op een inbreidingslocatie. Graag wilt indiener weten of de bouwplannen Logterberge en RvR Goorseweg worden gezien als inbreidings- of uitbreidingsplannen.	Nieuwe woningbouwinitiatieven, die niet staan opgenomen in de huidige plancapaciteit, worden niet toegestaan aangezien de gemeente Gennep nog een overcapaciteit heeft in woningbouwplannen. Er wordt hierop een uitzondering gemaakt voor woningbouwinitiatieven die vallen onder het inbreidingsbeleid. Jaarlijks staat de gemeente één woningbouwinitiatief op een particuliere inbreidingslocatie toe. Voor de periode van 2015 - 2030 betreft dit vijftien woningen die bovendien wel zijn voorzien in de huidige plan-

		capaciteit onder de term 'incidenteel'. De woningbouwplannen Logteberge en RvR Goorseweg vallen niet onder het inbreidingsbeleid aangezien beide plannen niet voldoen aan de uitgangspunten van het inbreidingsbeleid (zie voor de uitgangspunten van het beleid de <i>Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties 2017</i>).
3	Indiener stelt dat op pagina 8 van de Lokale Woonvisie wordt aangegeven dat woningtoevoeging niet is toegestaan, tenzij er naar het oordeel van het college bijzondere en zwaarwegende omstandigheden zijn om af te wijken van de restrictie. Wanneer is er sprake van bijzondere en zwaarwegende omstandigheden?	Inherent aan de aard van de afwijkingsbevoegdheid is hier geen algemeen geldende uitspraak over te doen.
4	Indiener stelt dat op pagina 54 van de Lokale Woonvisie 17 kavels staan opgenomen voor het bouwplan Logterberge. Dit is niet correct aangezien het bouwplan 20 kavels omvat. Indiener vraagt de gemeente het aantal aan te passen.	Voor het bouwplan Logterberge zijn 17 kavels opgenomen aangezien er reeds 3 kavels zijn verkocht. Op deze 3 kavels kan de gemeente niet meer sturen in kader van haar reductieopgave, vandaar dat deze niet meer in de plancapaciteit staan opgenomen. Deze 3 kavels/woningen zullen in de realisaties terug komen zodra de bouw gereed is gemeld. De plancapaciteit zal gelet op het voorgaande niet worden aangepast.
5	Indiener geeft aan dat op pagina 59 van de Lokale Woonvisie het bouwplan RvR Goorseweg wordt onderbouwd door te stellen dat de gemeente momenteel heronderhandelt met RvR over de kwantitatieve invulling van het plan. Het huidige uitgangspunt omvatten 10 kavels. Indiener geeft hierbij te kennen dat er in totaal 40 RvR kavels gerealiseerd dienen te worden in de gemeente Gennep ter compensatie van gedane investeringen uit het verleden. Rekening houdend met de 20 kavels in Logteberge en de 10 kavels in Goorseweg resteren er nog 10 kavels die elders in de gemeente gerealiseerd dienen te worden. Indiener wenst deze resterende 10 kavels opgenomen te zien in de onderbouwing van pagina 59 opdat de gemeente medewerking kan en zal verlenen aan nieuwe initiatieven vanuit RvR in kader van de nog te zoeken 10 kavels.	De gemeente Gennep herkent de verplichting dat 40 RvR kavels gerealiseerd dienen te worden niet. Voor het voorgaande is ook geen bewijs aangeleverd door initiatiefnemer. De gemeente Gennep heeft zich sinds 2001 wel coöperatief opgesteld ten aanzien van de RvR-opgave van de provincie Limburg. De omstandigheden hebben zich sinds 2001 echter aanzienlijk gewijzigd (demografische ontwikkelingen). Ondanks herhaald verzoek van de gemeente Gennep heeft RvR geen inzicht verschaft in de investeringen die zij in het verleden in de gemeente Gennep hebben gedaan ten aanzien van de sloopopgave. Woningbouwlocaties buiten de gebieden Logterberge en Goorseweg zijn, gelet op het beleid van de gemeente om geen nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te staan, bijna niet mogelijk. Alleen op basis van een goede stedenbouwkundige verkaveling waarmee de noordzijde van Ottersum wordt afgerond, kan ruimte ontstaan om enkele kavels toe te voegen aan het bouwplan RvR Goorseweg. Het totaal aantal kavels in het plangebied is echter gemaximaliseerd op 15. Deze laatstgenoemde opmerking zal worden toegevoegd aan de omschrijving van bouwplan RvR Goorseweg in de Lokale Woonvisie.
De zienswijze leidt WEL tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie.		

2.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
1	Indieners kunnen zich niet verenigen met het feit dat het bouwplan Kampveld staat opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor de onderbouwing wordt verwezen naar een eerder ingediende zienswijze van 20 december 2016 op het concept wijzigingsplan “Kampveld Milsbeek” (randnummer 3.16 – 3.25; registratiekenmerk Verseon 236282). - De indieners verwijzen in hun zienswijze naar de reductieopgave van 40% uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Tevens wordt aangegeven dat de hiervoor aangegeven structuurvisie concludeert dat de woningvraag in kleine kernen terugloopt en plannen als Kampveld dus zouden moeten worden geschrapt. Des te meer omdat uit de structuurvisie een behoefte blijkt te bestaan naar o.a. levensloopbestendige woningen. Een segment waarin Kampveld niet voorziet. De gemeente neemt gezien het voorgaande de problematiek die geschetst wordt in de structuurvisie niet serieus (randnummer 3.20 - 3.22). - Ter onderbouwing van het bouwplan Kampveld is naar de mening van de indieners onvoldoende onderzoek verricht naar de woonbehoefte. De onderbouwing is nog meer ontoereikend aangezien de gemeente een reductieopgave heeft. Uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg concluderen de indieners dat er geen behoefte bestaat aan het bouwplan Kampveld (randnummer 3.23 - 3.25).	Dat de gemeente Gennep de reductieopgave en de problematiek die hieronder ligt zeer serieus neemt, mag geconcludeerd worden uit het feit dat de gemeente Gennep in 2016 al ruim heeft voldaan aan de reductieopgave tot 2020. Het Genneps herprogrammeringsvoorstel dat vastgesteld is door het college op 29 november 2016 onderschrijft dit. Daarnaast heeft de gemeente Gennep een ambitie vastgelegd in de Lokale Woonvisie waaruit blijkt dat de gemeente niet achterover gaat leunen tot 2020 nu de reductieopgave is behaald. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg zijn landelijke trends en ontwikkelingen op de woningmarkt opgenomen (zie hiervoor ook het antwoord onder 2). Hiernaar verwijzen de indieners. De gemeenten uit de regio Noord-Limburg hebben in 2016 een verdiepend woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren dat meer inzicht heeft gegeven op de lokale woningmarkt (zie hiervoor ook het antwoord onder 2). Dit woonbehoefteonderzoek vormt een verdere uitwerking van de landelijke trends die in de structuurvisie naar voren worden gebracht. Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er in Milsbeek een ondercapaciteit bestaat aan woningbouwplannen en dat er bovendien nog een vraag bestaat naar eengezinswoningen in het landelijk woonmilieu met een prijs vanaf € 250.000,-. Deze resultaten worden nogmaals bekrachtigd met de resultaten van onze verhuisanalyse waarbij dit woonsegment als een kans wordt aangemerkt voor het aantrekken van bovenregionale bewoners uit o.a. Nijmegen (zie hiervoor ook het antwoord onder 3). De woonbehoefte is met andere woorden recentelijk uitgebreid in beeld gebracht.
2	De indieners zijn van mening dat het bouwplan Kampveld eerder al geschrapt diende te worden door de gemeente. Verwezen wordt naar eerdere beleidsdocumenten die een woningbehoefte en bevindingen aanduiden die hiertoe aanleiding geven (randnummers 2.10-2.11 en 2.13-2.14).	In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt een eerste regionaal beeld geschetst over de kwalitatieve woningbehoefte. Deze woningbehoefte is o.a. afgeleid uit een landelijk woonbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd in 2012. Hiervoor zijn enquêtes afgenomen onder 70.000 burgers van deelnemende gemeenten (waar Gennep niet bij zat) die hun verhuisplannen inzichtelijk maken. Deze verhuishwensen worden niet altijd in de praktijk gebracht en bo-

		vendien kenmerkte zich de periode van het onderzoek door een crisis op de woningmarkt. De conclusies die getrokken kunnen worden uit een dergelijk onderzoek zijn dan ook meer landelijke trends te noemen. Een van de trends was een afnemende vraag naar het landelijk wonen. Aangezien het echter een landelijk beeld betreft, de onderzoeksresultaten gedateerd zijn en zich kenmerken door een crisisperiode, hebben de gemeenten uit de regio Noord-Limburg in 2016 een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren op gemeentelijk- en kernenniveau. Hierbij is gekeken naar de bestaande woningvoorraad per gemeente/kern en de bevolkingssamenstelling en hoe deze zich gaat ontwikkelen de komende tien jaar. Daarnaast is gekeken naar feitelijk verhuisgedrag en dus niet naar verhuishwensen. Uit dit woonbehoefteonderzoek komt naar voren dat er in de kern Milsbeek nog vraag is naar eengezinskoopwoningen met een prijs vanaf € 250.000,-. Het regionaal uitgevoerde woningbehoefteonderzoek houdt de regio dan ook aan en dient als middel bij de beoordeling van de kwaliteit van bestaande en toekomstige woningbouwplannen. Vooruitlopend op de regionale reductieopgave van de overcapaciteit in woningbouwplannen heeft de gemeente Gennep enkele plannen al geschrapt. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat deze bouwplannen deels gezien kunnen worden als laaghangend fruit. De gemeente Gennep kon deze bouwplannen schrappen zonder planologisch- of privaatrechtelijk aansprakelijk te worden gesteld. Voor een aantal resterende bouwplannen, waaronder Kampveld, is een overeenkomst gesloten. De Lokale Woonvisie geeft een eerste startschot voor het vervolgetraject waarbij o.a. in beeld zal worden gebracht wat de mogelijkheden zijn om een woningbouwplan te schrappen middels o.a. het lokaal afwegingskader. Hier worden vervolgens gesprekken over gevoerd met de initiatiefnemers.
3	De indieners kunnen zich niet vinden in de conclusie geboden op pagina 19 van de concept-Lokale Woonvisie waarbij wordt gesteld dat eengezinswoningen in een landelijke omgeving met een prijs vanaf € 250.000,-, een kans vormen voor verhuizingen vanuit Nijmegen naar Gennep. - Uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg blijkt deze verhuisrelatie niet in de top 5 te staan (randnummer	- Het klopt dat de gemeente Gennep voornamelijk verhuisbewegingen kent binnen de gemeente en regionaal met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar zoals is gebleken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Uit de verhuisanalyse, die is verricht in 2017, is gekeken naar de bovenregionale verhuisbewegingen in de periode van 2011-2015. Hierbij valt op dat woningen uit het dorps- en landelijke milieu huishoudens van buitenaf naar de regio weten te

	2.16). - Indien het bouwplan Kampveld wordt aangemerkt als een bouwplan dat past bij deze kans acht men de hiervoor aangehaalde kans onaannemelijk aangezien in 2030 59% van de Milsbeekse bevolking de leeftijd 60+ heeft bereikt. Het idee dat deze huishoudens zitten te wachten op woningen in combinatie met lichte bedrijvigheid is onaannemelijk (randnummer 2.17). - De onjuistheid van deze kans blijkt daarnaast uit een eigen onderzoek dat is uitgevoerd en waaruit blijkt dat in Milsbeek momenteel 17 zulk soort woningen te koop staan. Een groot deel van deze woningen staat al langer dan zes maanden te koop (randnummer 2.18). Daarbij wordt aangegeven dat deze te koop staande woningen aantrekkelijker zijn dan de woningen die gepland zijn bij bouwplan Kampveld dat op zeer korte afstand is gelegen van een bedrijventerrein (randnummer 2.19).	trekken. De bovenregionale migratie naar dit woonmilieu in Gennep is het sterkste met Cuijk, Nijmegen, Boxmeer en Groesbeek. Het historische en kleinschalige Gennep met haar authentieke dorps- en landelijke kwaliteiten is volgens het onderzoek in staat om een groter marktaandeel van de Nijmeegse verhuizers te realiseren in dit woonsegment (uiteraard met de bijbehorende marketing). Het betreft hier geen groot aantal woningen, namelijk zo'n 9 woningen per jaar voor de gehele gemeente die bovenop de woonbehoefte komt die reeds is gebleken uit het woonbehoefteonderzoek dat in 2016 is uitgevoerd. - In de Lokale Woonvisie wordt bij het bouwplan Kampveld niet vermeld dat dit een bouwplan is, dat past binnen de bovenregionale kans oftewel de bovenregionale woonbehoefte zoals hiervoor toegelicht. - In de verhuisanalyse wordt gekeken naar de bovenregionale verhuizingen en de mogelijkheden van nieuwbouw in het landelijk woonmilieu. Over bestaande woningen wordt niet gesproken.
4	De indieners hebben het bouwplan Kampveld afgewogen door toepassing van het lokaal afwegingskader. Het bouwplan scoort tussen de 0 en 4 punten. De indieners concluderen uit het voorgaande dat het bouwplan zowel kwalitatief als kwantitatief onwenselijk is. Het bouwplan dient gezien het voorgaande reeds nu uit het gemeentelijk woningbouwprogramma geschrapt te worden en dus niet opgenomen te worden in de Lokale Woonvisie (randnummers 2.22-2.23 en 3.1). De indieners verzoeken de gemeente niet over te gaan tot heronderhandeling met de initiatiefnemers van bouwplan Kampveld (randnummer 3.2).	Zie tweede reactie laatste alinea.
De zienswijze leidt NIET tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie.		

3.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
1	Indiener geeft aan dat hem niet duidelijk is waarom er een extra behoefte is aan duurdere woningen (> € 250.000,-). Als de hiervoor weergegeven kwalitatieve mismatch is ingegeven door RvR kavels dan is dit volgens de indiener niet correct.	Uit het woningbehoefteonderzoek dat in 2016 is uitgevoerd blijkt lokaal een kleine vraag te bestaan naar eengezinskoopwoningen met een prijs van boven de € 250.000,-. Wanneer echter wordt gekeken naar de bovenregionale vraag naar koopwoningen blijkt het woonsegment landelijk wonen van boven de € 250.000,-, een kans te vormen. De gemeente heeft hiervoor in 2017 een verhuisanalyse laten uitvoeren waarbij gekeken is naar de verhuizingen tussen 2011 en 2015. De bovenregionale migratie naar het landelijk wonen in Gennep is het sterkste met Cuijk, Nijmegen, Boxmeer en Groesbeek. Het historische en kleinschalige Gennep met haar authentieke dorps- en landelijke kwaliteiten is volgens het onderzoek in staat om een groter marktaandeel van de Nijmeegse verhuizers te realiseren in dit woonsegment (uiteraard met de bijbehorende marketing). Het betreft hier geen groot aantal woningen, namelijk zo'n 9 woningen per jaar voor de gehele gemeente die bovenop de woonbehoefte komt die reeds is gebleken uit het woonbehoefteonderzoek. Met name dit laatstgenoemde onderzoek heeft ertoe geleid om in de Lokale Woonvisie te stellen dat het landelijk wonen boven de € 250.000,-, een kans vormt. Bestaande kavels aan de Hogeweg kunnen hierop inspelen. Hierbij wordt in de Lokale Woonvisie niet expliciet verwezen naar RvR kavels.
2	De indiener vraagt om actie van de gemeente Gennep en woningcorporatie Destion m.b.t. de bouw van 3 tot 5 seniorenwoningen gezien de leeftijdsopbouw van de plaatselijke bevolking.	Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een kleine vraag te zijn naar eengezinswoningen in de huursector. Gezien het beleid van woningcorporatie Destion kan hierbij gedacht worden aan multiwoningen die zowel door senioren als kleine gezinnen bewoond kunnen worden. Aangezien de kern Ven-Zelderheide momenteel een kwantitatieve overcapaciteit kent, kunnen deze woningbouwplannen niet zomaar toegevoegd worden aan de bestaande woningbouwplannen. Bij de afweging van de bestaande woningbouwplannen zal dit argument meegenomen worden.
3	Ten aanzien van het bouwplan Hogeweg dient de gemeente een actief beleid te voeren. De indiener wilt hier begeleiding zien voor de bouw van starterswoningen.	Naar nieuwbouw starterswoningen (eengezinswoningen met een prijs tot € 175.000) wordt in het woningbehoefteonderzoek geen vraag gezien. De woningen zoals genoemd bij punt 2 kunnen wel een mogelijkheid vormen voor de doorstroming op de woningmarkt. Senioren in

		multiwoningen laten vaak eengezinskoopwoningen achter voor starters. Daarnaast zijn multiwoningen ook geschikt voor starters op de woningmarkt. Bij de afweging van de bestaande woningbouwplannen zal dit argument meegenomen worden.
4	De indiener geeft te kennen dat Ven-Zenderheide een aantrekkelijk dorp is voor mensen die landelijk willen wonen. Hij verwijst hierbij naar bovenregionale mogelijkheden vanuit Arnhem-Nijmegen. De gemeente zou op dit vlak meer reclame dienen te maken.	Zie antwoord bij punt 1.
5	Op inbreidingslocaties dient de gemeente actief beleid te blijven voeren aldus de indiener.	<i>De Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties 2017</i> is inmiddels vastgesteld.
6	De gemeente dient actiever mee te werken aan functiewijzigingen om verpaupering van bedrijfslocaties te voorkomen aldus de indiener.	Zolang de gemeente kampt met overcapaciteit in woningbouwplannen, kan zij geen medewerking verlenen aan functiewijzigingen. Daarom heeft de gemeente de ambitie om haar plancapaciteit verder terug te brengen dan de woonbehoefte opdat er zo een buffer ontstaat voor maatwerkoplossingen bij bestaand vastgoed. Waaronder functiewijzigingen.
7	De ontwikkeling van het terrein 'De Uitkomst' met als invulling levensloopbestendige woningen ziet de indiener als een mogelijke financiering voor de realisatie van het MFC.	Het terrein 'De Uitkomst' is niet de eerste locatie waaraan wordt gedacht bij de realisatie van seniorenwoningen. Het bouwplan Hogeweg kan hier beter in voorzien.
De zienswijze leidt NIET tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie.		

4.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
1	Indiener stelt in zijn zienswijze van 20.01.2016 (registratiekenmerk Verseon 198124) dat de ontwerp structuurvisie gebaseerd is op historische gegevens en dat deze hierdoor teveel wordt gekleurd. Er dient verder ingezet te worden op de aantrekkingskracht van Milsbeek voor nieuwe instromers uit met name de regio Nijmegen. Deze aantrekkingskracht wordt tijdelijk wellicht gehinderd door de crisis.	In 2017 heeft de gemeente een verhuisanalyse verricht waarbij is gekeken naar de bovenregionale verhuisbewegingen in de periode van 2011-2015. Hierbij valt op dat woningen uit het dorps- en landelijke milieu huishoudens van buitenaf naar de regio weten te trekken. De bovenregionale migratie naar dit woonmilieu in Gennep is het sterkste met Cuijk, Nijmegen, Boxmeer en Groesbeek. Het historische en kleinschalige Gennep met haar authentieke dorps- en landelijke kwaliteiten is volgens het onderzoek in staat om een groter marktaandeel van de Nijmeegse verhuizers te realiseren in dit woonsegment (uiteraard met de bijbehorende marketing). Het betreft hier geen groot aantal woningen, namelijk zo'n 9 woningen per jaar voor de gehele gemeente die bovenop de woonbehoefte komt die reeds is gebleken uit het woonbehoefteonderzoek dat in 2016 is uitgevoerd. De gemeente Gennep heeft in haar Lokale Woonvisie ook rekening gehouden met bovenregionale verhuisbewegingen/kansen.
2	Indiener stelt in zijn zienswijze van 20.01.2016 dat een regionale aanpak niet dient te leiden tot omgevingsblindheid of bewustzijnsvernauwing. De kansen die de regio Nijmegen voor Gennep biedt komen slechts zeer summier tot uiting.	Zoals uit onze bovenstaande reactie mag blijken, zijn wij als gemeente niet blind voor onze omgeving (met name de regio Nijmegen) en hebben wij mogelijke kansen in beeld gebracht en verder uitgewerkt in de Lokale Woonvisie.
3	Indiener stelt in zijn zienswijze van 20.01.2016 dat de structuurvisie zich in grote mate richt op verhuurders van woningen en met name op de woningcorporaties. Eigenaren van koopwoningen zijn niet in een platform vertegenwoordigd. Dit moet in de structuurvisie worden hersteld.	Woningcorporaties zijn als verhuurders van sociale woningen een belangrijke partner in het woonbeleid, omdat de huisvesting van een groot aantal doelgroepen is aangewezen op hun woningbezit. Zij zijn actief betrokken in het voorbereidingsproces van de Lokale Woonvisie aangezien de Woonvisie de basis vormt voor de te maken prestatieafspraken. Eigenaren van koopwoningen en woningzoekenden naar koopwoningen worden niet vertegenwoordigd in een orgaan in de gemeente Gennep. Zij vormen derhalve geen selecte groep die de gemeente kan benaderen om deel te nemen in de discussie over beleidsvorming op het gebied van wonen. Daarom was het niet mogelijk deze doelgroep te betrekken in de visievorming die voorafging aan de Lokale Woonvisie. In het kader van de vaststelling van de Lokale Woonvisie konden woningeigenaren individueel wel hun belangen naar voren brengen door middel van ziens-

		wijzen.
4	Indiener stelt in zijn zienswijzen van 20.01.2016 en 05.04.2017 dat er te weinig aandacht uitgaat naar de bestrijding van krimp. Een mogelijkheid om krimp te bestrijden biedt naar uw mening het terrein van de steenfabriek in Milsbeek. De indiener geeft aan dat de gemeente op hoofdlijn zijn visie over de Steenfabriek heeft onderschreven, maar afwijzend staat tegenover het onderdeel 'wonen'. De indiener verzoekt de gemeente om het voorgaande te heroverwegen.	De gemeente Gennep kampt momenteel met een overcapaciteit aan woningbouwplannen. Willen wij nieuwe woningbouwinitiatieven toestaan zoals de steenfabriek, dan dienen wij eerst kwalitatief onwenselijke woningbouwplannen te schrappen. Na vaststelling van de Lokale Woonvisie worden bestaande woningbouwplannen afgewogen middels het lokaal afwegingskader en alle daarbij behorende woonbehoefteonderzoeken. Met alle initiatiefnemers zal worden heronderhandeld. Wij hebben de ambitie om de woningbouwprogrammering verder terug te brengen dan de huishoudensgroei zodat er een buffer kan ontstaan voor enerzijds kwalitatief wenselijke woningbouwinitiatieven en anderzijds maatwerkoplossingen voor bestaand vastgoed. Tot die tijd voegen wij geen nieuwe woningbouwinitiatieven toe aan de woningbouwprogrammering.
De zienswijze leidt NIET tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie.		

5.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
1	Indiener geeft in zijn zienswijze te kennen dat de vergrijzing in de Lokale Woonvisie wordt aanvaard als een vaststaand gegeven. De indiener mist beleid dat erop gericht is om de vergrijzing tegen te gaan door bijv. de kwaliteit van de leef- en woonomgeving te verbeteren en aan te prijzen.	Vanuit de provincie wordt strak ingezet op de reductieopgave in de overcapaciteit van woningbouwplannen. Demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing van de bevolking onderbouwen een dalende huishoudensprognose waarop de overcapaciteit in woningbouwplannen wordt gebaseerd. Door te gaan sturen op de woningbouwprogrammering waarbij woningbouwplannen die nog meer van hetgeen er al staat worden geschrapt, voorkomt de gemeente toekomstige onverkoopbaarheid van bestaande woningen, de waardedaling van bestaande woningen, leegstand en verpaupering. Juist met dit beleid wordt gestuurd op het behoud van kwaliteit in de leef- en woonomgeving.
2	Indiener geeft in zijn zienswijze aan dat de kern Gennep, met zijn kwantitatieve mismatch (overcapaciteit), de andere kernen gijzelt in hun ontwikkeling. Voor Milsbeek geldt een ondercapaciteit in woningbouwplannen.	Het klopt inderdaad dat door de huidige overcapaciteit in de woningbouwprogrammering nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden afgewezen. Als gemeente hebben wij dan ook de ambitie om deze overcapaciteit in woningbouwplannen verder terug te brengen dan de huishoudensprognose/woningbehoefte. Op deze wijze ontstaat er een buffer voor kwalitatief goede woningbouwplannen in de overige kernen enerzijds en voor maatwerkoplossingen van bestaand vastgoed anderzijds. Benadrukt dient te worden dat bestaande woningbouwplannen kwalitatief bijgesteld kunnen worden waardoor zij wel aansluiten bij de woningbehoefte.
3	De doorstroming van senioren op de woningmarkt van Milsbeek stagneert doordat er geen seniorenwoningen beschikbaar zijn, aldus de indiener.	Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er een ondercapaciteit bestaat aan woningbouwplannen in Milsbeek. Een van de adviezen is hierbij om 1/3 van de woningbouwproductie gestapeld te realiseren. Onder gestapelde bouw worden o.a. kleine levensloopbestendige appartementen verstaan voor senioren. De hiervoor geschetste ontwikkeling kan de doorstroming in Milsbeek ten goede komen. Probleem is echter de huidige overcapaciteit in de woningbouwprogrammering. Zodra deze voldoende is teruggebracht, kunnen nieuwe kwalitatief goede woningbouwinitiatieven worden toegestaan. Benadrukt dient te worden dat bestaande woningbouwplannen kwalitatief bijgesteld kunnen worden waardoor zij wel aansluiten bij de door de indiener aangehaalde woningbehoefte.

4	Voortbordurend op de voorgaande stelling geeft de indiener aan dat leegstand in Milsbeek geen risico vormt aangezien de kern Milsbeek een kans is voor het aantrekken van bovenregionale inwoners vanuit Nijmegen.	Uit de verhuisanalyse blijkt dat landelijk wonen kansen biedt. Gemeentebreed bestaat er echter een enorme discrepantie tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Deze discrepantie dient eerst weggewerkt te worden. Een kwalitatieve bijstelling van de bestaande plancapaciteit vormt derhalve de enige wijze waarop ingespeeld kan worden op de hiervoor geschetste kans.
5	De indiener geeft aan dat er in de kern Milsbeek te weinig starterswoningen zijn. Hierdoor vermindert de leefbaarheid.	Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een kleine vraag naar goedkope eengezinswoningen. Zowel in de koop als de huursector. Het woonbehoefteonderzoek wijst echter ook op het gevaar van de toevoeging van eengezinswoningen. Door de vergrijzing dreigt leegstand hiervan. Door niet in te zetten op eengezinswoningen, maar op multiwoningen kun je een doorstroming creëren van senioren op de woningmarkt. De gezinswoningen die senioren achterlaten kunnen dienen als starterswoningen. Daarnaast zijn multiwoningen ook zeer geschikt als starterswoning. Alhoewel de ondercapaciteit in woningbouwplannen voor Milsbeek de hiervoor genoemde ontwikkeling mogelijk maakt, is deze ontwikkeling gezien de totale overcapaciteit in woningbouwplannen voor de gemeente Gennep momenteel onwenselijk. Willen wij ruimte hebben voor kwalitatief goede woningbouwinitiatieven dienen wij eerst ruimte te maken door onwenselijke woningbouwplannen te schrappen.
6	De indiener geeft aan dat de Lokale Woonvisie voornamelijk aandacht heeft voor stenen en diens belanghebbenden. Lokale wensen en bijbehorend maatwerk mag hier niet onder leiden. De rigide Lokale Woonvisie mag geen instrument vormen voor het op achterstand brengen van Milsbeek.	Graag verwijzen wij hiervoor naar de reactie onder 1. Wij moeten eerst ruimte maken in de woningbouwprogrammeringen willen wij ruimte hebben voor lokale wensen en lokaal maatwerk.
De zienswijze leidt NIET tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie.		

6.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
1	De opgenomen aantallen voor Zwarteweg fase 1 zijn niet correct en dienen als volgt te worden aangepast, aldus de indiener: - Indiener: 10 kavels - Destion: 5 woningen - Gemeente: 1 kavel Totaal aantal dient 16 te zijn en dus niet 12.	Er is hier sprake van een omissie die wordt hersteld in de Lokale Woonvisie in de woningbouw-programmering zoals opgenomen op pagina 19 en de toelichting van woningbouwplan Zwarteweg fase 1.
2	De gemeente wordt door de indiener verzocht de reductieopgave die is verricht met betrekking tot het bouwplan Zwarteweg fase 2 duidelijk op te nemen in de Lokale Woonvisie. De reductie betrof hierbij 24 woningen. Waarvan 14 van de indiener en 10 gemeentelijke grondexploitaties.	Zwarteweg fase 2 (24 woningen) is niet opgenomen in de woningbouwprogrammering en behoort derhalve niet tot de plancapaciteit.
3	De gemeente wordt door de indiener verzocht de luchtfoto in de Lokale Woonvisie waarop bouwplan Zwarteweg fase 1 staat weergegeven in overeenstemming te brengen met fase 1 van het bouwplan en fase 2 hierbuiten te laten.	Er is hier sprake van een omissie die wordt hersteld door de luchtfoto in de Lokale Woonvisie aan te passen.
4	De gemeente wordt door de indiener verzocht de legenda van de luchtfoto van kern Milsbeek aan te passen met betrekking tot bouwplan Langstraat 24. Het plan betreft een hard plan en niet een zacht plan.	Er is hier sprake van een omissie die wordt hersteld door de luchtfoto in de Lokale Woonvisie aan te passen.
De zienswijze leidt WEL tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie.		

7.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
1	De gepresenteerde visie (<i>"In de gemeente Gennep bestaat een gezonde woningmarkt. Vraag en aanbod op de woningmarkt zijn voor de korte en lange termijn met elkaar in balans. Sturing vindt plaats op kwantiteit en kwaliteit, waarbij mét de gemeente ook inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorgaanbieders zijn betrokken. Samen sturen we op kwaliteit."</i>) omschrijft eerder doelstellingen dan een visie. De opzet en uitwerking van een missie → visie → doelstelling(en) wordt gemist in de huidige concept-Lokale Woonvisie, aldus de indieners.	Visie, missie en doelstellingen liggen dicht bij elkaar en zijn in onze lokale woonvisie met elkaar verweven. Uit de woonvisie kan worden afgeleid welk toekomstbeeld wij van onze woonomgeving hebben (visie), wat ons aandeel en die van stakeholders aan verwezenlijking daarvan is (missie) en welke resultaten behaald moeten worden (doelstellingen). De lokale woonvisie dient daarmee het beoogde doel en er is geen reden om het beleidsdocument anders in te richten.
2	Bij het lokaal afwegingskader wordt door de indieners onder het ruimtelijk subkader een extra criterium 'bouwplan dat gelegen is bij voorzieningen' gemist. Zeker gezien de vergrijzig is het gunstig indien bijv. seniorenwoningen worden gebouwd in de aanwezigheid van het openbaar vervoer, een huisarts en een huiskamer.	In het ruimtelijk subkader wordt een zesde criterium toegevoegd, namelijk: ligging bij voorzieningen. Bij dit criterium wordt bij de onderbouwing het volgende gesteld: voor bepaalde doelgroepen (denk aan senioren) is het gunstig indien een woning gelegen is bij voorzieningen. Onder voorzieningen verstaan wij o.a. het openbaar vervoer, huisarts/apotheek, winkels en een huiskamer.
3	Door de indieners wordt opgemerkt dat de regelmatige cq. jaarlijkse monitoring van de woningbouwprogrammering, de woningrealisaties, de huishoudensprognoses en de woonbehoefte van belang is. Bij die laatstgenoemde is het inzicht van makelaars in de woningmarkt wenselijk.	Tweemaal jaarlijks worden de woningbouwprogrammering en de woningrealisaties ambtelijk in beeld gebracht en gecommuniceerd met het college en de raad. Daarnaast wordt er elk jaar een huishoudensprognose door de provincie uitgevoerd. Deze huishoudensprognose wordt ambtelijk ook naast de hiervoor genoemde monitoring gelegd. Onlangs heeft er al een woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek wordt geadviseerd eens in de twee jaar een nieuw woonbehoefteonderzoek uit te laten voeren. De regiogemeenten kunnen dit woonbehoefteonderzoek weer gezamenlijk uitzetten. De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek zullen ambtelijk worden besproken met de plaatselijke makelaars.
4	Bij de afweging van nieuwbouwplannen dient ook geluisterd te worden naar wat de inwoner wil, aldus de indieners. De inwoner dient een afweging te kunnen maken tussen optie A en optie B.	Nieuwbouwplannen worden afgewogen door middel van het lokaal afwegingskader. Initiatiefnemers en inwoners worden hierbij betrokken. Denk aan informatieavonden voor bestemmingsplannen.
5	Door de indieners wordt opgemerkt dat het dilemma tussen de reductie van de (overcapaciteit in de) woningbouwpro-	Dit dilemma wordt voldoende geschetst in de Lokale Woonvisie. Op dit dilemma is de gemeentelijke ambitie van het verder terugbrengen van de

	grammering enerzijds en het toch bieden van ruimte aan kwalitatief goede nieuwe (onbestemde) bouwplannen anderzijds terug dient te komen in de Lokale Woonvisie.	woningbouwprogrammering om zo ruimte te maken voor kwalitatief goede woningbouwplannen immers gebaseerd.
6	Voortbordurend op het vorige stellen de indieners dat de gemeente Gennep zichzelf niet op slot dient te gooien. Denk hierbij aan eerst het reduceren van bouwplannen alvorens ruimte te kunnen bieden aan kwalitatief goede bouwplannen.	De gemeente Gennep houdt de bestaande woningbouwprogrammering tegen het licht om zo ruimte te kunnen bieden aan kwalitatief goede woningbouwinitiatieven.
7	Er is niet alleen sprake van ontgroening ook senioren trekken weg indien er geen passend woonaanbod is voor ze, aldus de indieners.	Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend die deze uitspraak ondersteunen.
8	De Lokale Woonvisie zou volgens de indieners juridisch getoetst dienen te worden. Kan de gemeente aansprakelijk worden gesteld indien deze medewerking verleent aan kwalitatief goede nieuwe woningbouwplannen terwijl er op andere locaties nog harde woningbouwplannen in de woningbouwprogrammering staan opgenomen, waarmee de gemeentelijke visie en doelstellingen onhaalbaar kunnen worden?	De Lokale Woonvisie is een zelfbindend beleidsstuk. Dit houdt in dat de gemeente zichzelf committeert aan het toetsen van o.a. woningbouwinitiatieven aan geldend woonbeleid. Uit de Lokale Woonvisie vloeien ook geen directe financiële consequenties. Pas bij de concrete uitvoering, oftewel het schrappen van woningbouwplannen, zullen gevolgen mogelijk tastbaar worden.
De zienswijze leidt WEL tot een aanpassing van de Lokale Woonvisie.		

2. Ambtshalve aanpassingen

In de inspraakperiode zijn enkele ondergeschikte fouten en onduidelijkheden in de concept-Lokale Woonvisie geconstateerd. Deze fouten en onduidelijkheden zijn middels kleine wijzigingen en toevoegingen ongedaan gemaakt en worden geschaard onder de ambtshalve wijzigingen. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen kort beschreven en waar nodig beargumenteerd of toegelicht.

	Wijziging	Argument/toelichting
1.	In de bijlagen wordt bij de omschrijving van bouwplan RvR Goorseweg op pagina 59 de volgende tekst toegevoegd: <i>“Alleen op basis van een goede stedenbouwkundige verkaveling waarmee de noordzijde van Ottersum wordt afgerond, kan ruimte ontstaan om enkele kavels toe te voegen aan het bouwplan RvR Goorseweg. Het totaal aantal kavels in het plangebied is echter gemaximaliseerd op 15.”</i>	De gemeente erkent dat er onduidelijkheid is ontstaan doordat in de omschrijving van het bouwplan enerzijds 15 kavels staan opgenomen en er anderzijds wordt gesproken over een uitgangspunt in de heronderhandeling van 10 kavels. Door te spreken over maximaal 15 kavels wordt het voorgaande rechtgetrokken.
2.	In het lokaal afwegingskader wordt een zesde criterium toegevoegd aan het ruimtelijk kader genaamd: Ligging bij voorzieningen. Bij dit criterium wordt bij de onderbouwing het volgende gesteld: voor bepaalde doelgroepen (denk aan senioren) is het gunstig indien een woning gelegen is bij voorzieningen. Onder voorzieningen verstaan wij o.a. het openbaar vervoer, huisarts/apotheek, winkels en een huiskamer.	De gemeente erkent dat het aangedragen criterium een waardevolle toevoeging is op het lokaal afwegingskader.
3.	De omschrijving van Zwarteweg fase 1 wordt aangepast naar 16 woningen in plaats van de huidige 12 woningen. Bovendien wordt het woningbouwprogramma op pagina 19 gecorrigeerd.	De gemeente erkent dat het huidige aantal niet correct is.
4.	De luchtfoto van Zwarteweg fase 1 wordt aangepast waarbij de contouren van Zwarteweg fase 2 worden verwijderd. Dit bouwplan staat immers niet meer opgenomen in de woningbouwprogrammering.	De gemeente erkent dat de huidige luchtfoto niet in overeenstemming is met de woningbouwprogrammering.
5.	Het bouwplan Langstraat 24 betreft een hard en geen zacht bouwplan. Dit is gecorrigeerd in de luchtfoto en de bijbehorende legenda.	De gemeente erkent dat de huidige luchtfoto niet in overeenstemming is met de woningbouwprogrammering.