

# **Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan “Kasteelstraat – Hoofdstraat Heijen”**

**Reacties op het ontwerp d.d. 13 juli 2017**

*Gemeente Gennep  
24 oktober 2017*

Deze uitgave is tot stand gebracht door

KuiperCompagnons, Rotterdam



in opdracht van  
Gemeente Gennep  
Postbus 9003, 6590 HD Gennep  
tel. 0485 494 141  
gemeente@gennep.nl  
www.gennep.nl

## Toelichting op de Nota van Zienswijzen

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

### **Inspraak en vooroverleg**

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

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

De ingediende inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Nota van Inspraak en Overleg Bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen" d.d. 3 juli 2017, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen", gedateerd op 13 juli 2017, heeft vanaf 27 juli 2017 gedurende acht weken voor een ieder terinzage gelegen, dus tot en met 20 september 2017. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voorgenoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn hebben twee reclamanten gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Mevrouw A. Linders en de heer G. Willems, Hoofdstraat 32, 6598 AE Heijen (zienswijze d.d. 18 september 2017, ontvangen 18 september 2017, geregistreerd onder nummer 267242)
2. Een groep bewoners, (zienswijze d.d. 18 september 2017, ontvangen 19 september 2017, geregistreerd onder nummer 267359)
  - Familie Lambregts, Kasteelstraat 5, 6598 BH Heijen;
  - Mevrouw F.D. van den Burg-Ziv, Kasteelstraat 18, 6598 BJ Heijen;
  - Familie Driessen, Kasteelstraat 18a, 6598 BJ Heijen;
  - A. Knigge-Deuten, Kasteelstraat 18b, 6598 BJ Heijen,
  - T. Lucassen, Kasteelstraat 20, 6598 BJ Heijen,
  - Familie. Lukassen, Kasteelstraat 22, 6598 BJ Heijen;
  - E. Reintjes en P. Deenen, Hoofdstraat 28, 6598 AE Heijen;
  - Familie. Willems, Hoofdstraat 32, 6598 AE Heijen;
  - Familie Ronnes, Hoofdstraat 37, 6598 AE Heijen.

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

In deze Nota van zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijzen veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de zienswijzen wordt de ontwerpfase van het bestemmingsplan afgesloten. De veranderingen die uit de zienswijzen voortkomen, worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

## ZIENSWIJZEN

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	<b>A. Linders en G. Willems</b>		
a.	<p>In onze brief van 21 mei 2017 maakten wij bezwaar tegen de in het voorontwerp aangegeven goothoogte van 6 m en nokhoogte van 10 m. U antwoordt daarop dat de afstand van onze woning Hoofdstraat 32 tot de nieuwe geplande woningen ongeveer 7 m bedraagt. Daarbij bent u van mening dat door de beperkte hoogte van de nieuwe nultredenwoningen, sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing op het braakliggend terrein in het bestaande bebouwde gebied. Met dit laatste zijn wij het eens. Wij hebben ook geen bezwaar tegen de bouw van de woningen langs onze woning. Door het handhaven van de genoemde hoogten maakt u het echter mogelijk dat de plannen worden gewijzigd en er eengezinswoningen en zelfs een appartementengebouw in drie lagen naast onze woning gebouwd mag worden. Om dit te voorkomen vragen wij u dringend de maximale goothoogte en nokhoogte ter plaatse van de geplande nultredenwoningen te verlagen.</p>	<p>De nieuwe woningen binnen het plan zijn allen voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'. In deze bestemming, die standaard is binnen de gemeente Gennep, wordt geen onderscheid gemaakt tussen gestapelde woningen of grondgebonden woningen. Naar onze mening is met name de hoogte van een woongebouw bepalend voor de ruimtelijke uitstraling van een woongebouw, of het nu grondgebonden woningen of gestapelde woningen zijn. Het bouwvlak naast uw woning is in het ontwerpbestemmingsplan begrensd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het ligt in het voornemen van de bouwer naast uw perceel gelijkvloerse multiwoningen te bouwen. Daarvoor is volgens de bouwer een maximale goothoogte van 4 meter voldoende. De maximale goothoogte en daaraan gerelateerd de maximale nokhoogte kunnen daaraan aangepast worden naar respectievelijk 4 en 8 meter. Het een en ander wordt op de verbeelding van het bestemmingplan aangepast. Artikel 5.2.3 van de regels van het bestemmingsplan regelt dan dat dit de maximale hoogtes van het hoofgebouw zullen zijn.</p>	<p>De verbeelding is hierop aangepast.</p>

TL = toelichting  
 RE = regels  
 VB = verbeelding

2.	Groep bewoners Kasteelstraat - Hoofdstraat		
a.	<p><u>Archeologie</u>            Uit archeologisch onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek nodig is. U stelt dat door 'slim bouwen' de verstoringsoppervlakte minder dan 2% zal bedragen. De gemeentelijke Erfgoed Verordening verplicht de gemeente tot bescherming en instandhouding van het cultureel erfgoed, waaronder archeologie. Navraag bij deskundigen leert ons dat een groot aantal heipalen nodig is. Wij zijn van mening dat hiermee een ernstige aantasting van de aanwezige archeologische waarden wordt veroorzaakt, dit is onacceptabel.</p>	<p>We onderschrijven de stelling dat de gemeente verplicht is haar cultureel erfgoed, waaronder archeologie, te beschermen en in stand te houden. Daarom is in het bestemmingsplan ter plaatse van de mogelijke waardevolle archeologische gebieden dan ook de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" opgenomen. Dit overeenkomstig het gemeentelijk archeologisch beleid. In de dubbelbestemming (zie artikel 6 van de regels) is aangegeven dat voor het bouwen, dieper dan 30 cm en groter dan 100 m2, een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden die mogelijk zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. De gemeente kan vervolgens desgewenst voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning die nodig is voor het bouwen. Dit kan onder meer zijn de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (artikel 6.2.2. sub a).</p> <p>De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" geeft de benodigde juridische bescherming van het archeologisch erfgoed in het plangebied. Bij de vergunningverlening straks zal aan het artikel moeten worden getoetst. Het rapport van het archeologisch proefsleuvenonderzoek uit 2009 zal dan kunnen dienen als het rapport dat moet worden ingediend zoals hierboven genoemd. De methode 'slim bouwen' kan dan worden opgevoerd als technische maatregel waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden.</p> <p>Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd en zijn er naar onze mening inzake het aspect 'archeologie' geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting  
 RE = regels  
 VB = verbeelding

b.	Het is onduidelijk of een sondeerrapport gemaakt is.	Een sondeerrapport is niet nodig in het kader van de bestemmingsplanprocedure, wel eventueel bij de omgevingsvergunning.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
c.	De heiwerkzaamheden zullen zorgen voor enorme trillingen in het omliggende gebied. Veel woningen dateren uit de jaren 1920 en zijn gebouwd op zandterpen. De kans op schade baart ons ernstige zorgen; reden waarom wij u verzoeken deze bouwmethode niet toe te staan. Mocht u daartoe toch besluiten, dan moet een 0-meting verricht worden aan alle omliggende panden.	Deze vraag is niet relevant in relatie tot de bestemmingsplanprocedure. In het kader van de omgevingsvergunning zal een en ander beoordeeld worden.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
d.	<u>Bodemverontreiniging</u> In de beantwoording van de inspraak geeft u aan niet te ontkennen dat er sprake kan zijn van bodemverontreiniging door toepassing in het verleden van ontsmettings- en onkruidbestrijdingsmiddelen. Ondanks dat wij aangegeven hebben dat dit op specifieke locaties binnen het plangebied grootschalig heeft plaatsgevonden, stelt u dat dit bij de gemeente niet bekend is. Wij verzoeken om nader bodemonderzoek, waarbij wij specifieke locaties voor onderzoek kunnen aanwijzen.	Bij de genoemde teelten (maïs, gladiolen en tulpen) is het in de beroepssector van bodemonderzoeken niet gebruikelijk om specifiek onderzoek te doen naar bestrijdings- en ontsmettingsmiddelen, omdat deze bij deze teelten vrijwel nooit in dermate hoge concentraties zijn toegepast. Gezien de kleinschaligheid en beperkte mogelijkheden van de locatie worden derhalve geen verontreinigingen verwacht. Alleen bij appel-/fruitboomgaarden geldt standaard een verwachting op het toepassen van bestrijdingsmiddelen. Dat is hier niet het geval.  Dit is tijdens de boringen in het veld onderzocht en de resultaten bevestigen dit vermoeden. Het onderzoek is uitgevoerd door het gecertificeerde en gespecialiseerde bodemonderzoeksbureau Terra Milieu. Wij zien geen aanleiding om aan de onderzoeksresultaten te twijfelen en/of om een nader bodemonderzoek uit te voeren.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

e.	<p><u>Plancapaciteit</u></p> <p>U stelt dat er vooral behoefte bestaat aan woningen voor senioren. Dit terwijl reeds bestaande seniorenwoningen in Heijen bij gebrek aan behoefte aan anderen dan senioren verhuurd worden. De stelling achten wij dan ook totaal niet onderbouwd.</p>	<p>Wanneer wij kijken naar de demografische ontwikkelingen valt voor de kern Heijen op dat de huishoudens met een leeftijd van 60+ in de periode tussen 2016 en 2030 met ruim 14% zullen gaan stijgen. Gezien de striktere indicatietoewijzingen in de zorg is te verwachten dat het merendeel van deze ouderen langere tijd zelfstandig thuis zal komen te wonen. Enerzijds bieden woningaanpassingen soelaas anderzijds zullen ouderen moeten gaan verhuizen naar kleinere wooneenheden. Aangezien ouderen steeds vitaler zijn, komt de doorstroming naar kleinere wooneenheden langzaam op gang. Te verwachten is dat de vraag naar kleinere wooneenheden zal gaan toenemen naarmate de vergrijzing sterker doorzet. De woningen die vandaag gebouwd worden, dienen te voorzien in de woningvraag van de komende vijftig jaar.</p> <p>Naast de sterke vergrijzing, valt in de demografische gegevens van de kern Heijen op dat de huishoudens met een leeftijd tot 30 jaar in de periode tussen 2016 en 2030 met ruim een half procent zullen gaan stijgen. Dat dit niet voor alle kernen geldt, blijkt ook uit de demografische ontwikkelingen. Naast Heijen vertoont enkel kern Milsbeek dezelfde groei in huishoudens tot een leeftijd van 30 jaar. Deze jongeren willen wij de mogelijkheid bieden om te blijven wonen in de kern waar ze geboren en getogen zijn. De doelgroep is ook hard nodig gezien de sterke vergrijzing en zorgvraag die zal ontstaan in de toekomst. In de cijfers is de groei van deze groep terug te zien in een vraag naar gezinswoningen. Deze vraag willen wij grotendeels opvangen door doorstroming van ouderen naar kleinere wooneenheden mogelijk te maken. Deze wooneenheden worden middels dit bouwplan toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De ouderen laten een gezinswoning achter die vervolgens bewoond kan gaan worden door jonge gezinnen. Aangezien deze doorstroming nog onvoldoende op</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
----	--	---	---

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

		<p>gang komt, bieden wij daarnaast op korte termijn de ruimte om vrijstaande gezinswoningen toe te voegen. Deze gezinswoningen worden middels dit bouwplan toegevoegd.</p> <p>Overigens zijn de laatste sociale huurwoningen in de kern Heijen in 1993 gerealiseerd. Ook al in die tijd werden er vooral gelijkvloerse multiwoningen gebouwd. Deze woningen zijn niet alleen geschikt voor ouderen, maar ook andere huishoudens. Hierdoor zijn ze dan ook multifunctioneel inzetbaar. Op dit moment staan er bij de plaatselijke woningbouwmaatschappij 121 woningzoekenden geregistreerd met een eerste voorkeur voor de kern Heijen. Hiervan hebben 64 woningzoekenden een eerste voorkeur voor een gelijkvloerse multiwoning of –appartement. Het aantal multiwoningen in de kern Heijen van de woningbouwmaatschappij bedraagt 32 woningen. Daarnaast is 45% van de huurders van de woningbouwmaatschappij ouder dan 65 jaar, waarvan er velen (nog) in een eengezinswoning wonen.</p>	
f.	De stelling dat de bouw van twee vrijstaande woningen bijdraagt aan de doorstroming achten wij ook totaal niet onderbouwd, zeker niet gezien het actuele aanbod van bestaande vrijstaande woningen in de kern.	Uit onze beantwoording van de vorige vraag mag blijken dat er nog steeds voldoende vraag naar eengezinswoningen is in de kern Heijen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
g.	<p><u>Hoogevershil plangebied ten opzichte van bestaande bebouwing</u></p> <p>Met name de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Kasteelstraat zal negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningen aan de overkant van deze straat. Hierbij doelen wij op ongewenste inkijk en schaduwwerking.</p>	De afstand tussen de bouwvlakken van de nieuwe vrijstaande woningen en de voorgevels van de bestaande woningen aan de westzijde van de Kasteelstraat bedraagt ruim 18 meter. Van een onacceptabel korte afstand en/of schaduwwerking en inkijk is naar onze mening dan ook geen sprake. Daarnaast bestaat er in Nederland geen blijvend recht op vrij uitzicht.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding



h.	<p><u>Parkeernormen</u></p> <p>Volgens de nota Parkeernormen moet minimaal één parkeerplek in de openbare ruimte gerealiseerd worden. U laat dit achterwege met de redenering dat dit fysiek ter plaatse ongewenst is. De Kasteelstraat is een smalle weg, de breedte ter plaatse is 4 meter. De vrijliggende strook bij Kasteelstraat 18b, 20 en 22 behoort tot de percelen van deze eigenaren en wordt in de praktijk door de bewoners en bezoekers als parkeergelegenheid op eigen terrein gebruikt en mag dus niet beschouwd worden als openbare parkeergelegenheid. De bouw van twee vrijstaande woningen zal leiden tot een aanzienlijke toename van de parkeerdruk ter plaatse, met negatieve gevolgen voor de toegankelijkheid voor o.a. nooddiensten.</p>	<p>Op grond van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' dienen er 4 parkeerplaatsen voor deze twee woningen te worden gerealiseerd, waarvan 1 in het openbare gebied. Wij gaven eerder al aan dat dit fysiek ter plaatse een ongewenste situatie inhoudt, juist omdat de Kasteelstraat ter plaatse zo smal is. Daarom is er in dit geval voor gekozen om de 2 parkeerplaatsen per woning geheel op eigen terrein op te laten lossen.</p> <p>Dit zal ook in de regels als zodanig worden verankerd. Artikel 9.2. zal als volgt worden aangevuld:</p> <p><i>9.2 Parkeren</i></p> <p><i>a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', zoals vastgesteld op 14 september 2015, of de rechtsopvolger daarvan.</i></p> <p><i>b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', dient voorzien te worden in de aanleg en de instandhouding van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.</i></p> <p><i>c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en/of b., mits voldaan wordt aan de ontheffingsmogelijkheden zoals genoemd in hoofdstuk 4 van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015.</i></p>	<p>De regels van het bestemmingsplan (artikel 9.2.) zijn aangevuld.</p>
----	--	---	---

i	<p><u>Grondruil en overeenkomst met particulier</u></p> <p>Door de ruil van grond met een woonbestemming zonder bouwtitel met grond waarop plotseling een bouwtitel voor twee woningen wordt opgenomen, is er sprake van een oneigenlijke bevoordeling van deze particulier door de gemeente. Daarbij uiten wij onze twijfels over de integriteit. De particulier in kwestie is tevens bestuurslid van Heijen Mojer, gesprekspartner van de gemeente bij de gebiedsontwikkeling. Hier is naar onze mening sprake van een ongewenste belangenverstrengeling.</p>	<p>Het perceel van deze particulier had in het voorgaande bestemmingsplan en heeft in het thans geldende bestemmingsplan voor de kern Heijen een woonbestemming (zonder bouwtitel). Een bouwplan dat in 2008/2009 in ontwikkeling was op het onderhavige plangebied voorzag in een ontsluitingsweg via het perceel van deze particulier op de Kasteelstraat (ter hoogte van Kasteelstraat 5c). Door een grondruil, die voor deze ontsluiting noodzakelijk was, heeft deze particulier het perceel verworven waarop thans 2 vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Hierbij is toen bedongen dat er ook bouwtitels opgenomen zouden worden. Aan dit beding wordt thans voldaan.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
j.	<p><u>Verdwijnen evenemententerrein</u></p> <p>Op de locatie worden jaarlijks meerdere evenementen georganiseerd, waarvan het jaarlijkse dorpsfeest "Heisa" de grootste is. Dit is van groot belang voor de dorpsgemeenschap. Door de plannen zullen deze evenementen niet meer op deze centrale plek plaats kunnen vinden. Dit vinden wij in het belang van de kern Heijen onacceptabel.</p>	<p>Een perceel aan de Nieuwwijkstraat te Heijen heeft ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016' een bestemming tot evenemententerrein. Daarnaast wordt ook het Kerkplein uitgebreid richting Nieuwwijkstraat zodat ook hier de mogelijkheid ontstaat voor het organiseren van evenementen. Naar onze mening zijn er daarmee in de toekomstige situatie voldoende evenementenlocaties aanwezig, centraal in Heijen.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

k.	<p><u>Ontmoetingsruimte/huiskamer, concurrentievervalsing</u></p> <p>In het plan wordt voorzien in een ontmoetingsruimte/huiskamer, terwijl in de nabije omgeving ondernemingen aanwezig zijn die deze functie graag zouden willen invullen/behouden. Op geringe afstand bevindt zich bovendien ook nog gemeenschapshuis "De Toomp". Wij achten de voorgenomen voorziening volstrekt overbodig en ongewenst ten opzichte van bestaande horecaondernemingen.</p>	<p>Er wordt door inwoners van Heijen zelf aangegeven dat er een behoefte is aan een huiskamervoorziening zoals die nu is geprojecteerd op de locatie aan de Hoofdstraat en ook volgens de gewenste vorm (fysieke huiskamer in een woning van de woningbouwmaatschappij). Deze voorziening wordt juist gekozen vanwege de kleinschaligheid en geborgenheid van de huiskamer in een woning waar omheen naar verwachting vooral ouderen wonen (tevens potentiële gebruikers van de huiskamer). Dit concept is niet vergelijkbaar met (het huren van) een ruimte of zaaltje in een gemeenschapshuis of om hetzelfde te beleven en te ervaren in een café of horecapand. De kracht van de huiskamer volgens dit concept is in onze regio al bewezen in andere dorpen (zoals Ven-Zelderheide en Afferden). Sociale binding tussen ouderen en andere doelgroepen blijkt hier goed te floreren en ervaringen zijn onverdeeld erg positief. In de praktijk blijkt bovendien dat deze 'huiskamers' een groot potentieel van vrijwilligers aantrekken vanwege de kleinschaligheid en huiselijkheid. Voor de zorg van ouderen binnen de gemeenschap is dit een belangrijk pluspunt. Wij achten dit niet (in die mate) realiseerbaar binnen de context van bestaande horeca ondernemingen.</p> <p>Concurrentievervalsing is niet aan de orde. Juist het feit dat ouderen naar een café/horecagelegenheid zouden moeten gaan om elkaar te ontmoeten kan voor ouderen een drempel zijn. Het is ook niet zo dat de activiteiten die worden gedaan in de huiskamer een commercieel karakter hebben, c.q. commercieel zijn uit te baten. De maatschappelijke/sociale activiteiten die er plaatsvinden hebben geen autonome aantrekkingskracht voor horeca.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
----	---	--	---

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding

l.	<p><u>Verplaatsing bushalte aan Hoofdstraat</u>  Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het college al een besluit genomen over de verplaatsing van de bushalte aan de Hoofdstraat. Deze komt volgens het collegebesluit te liggen pal voor de woning en uitrit van Hoofdstraat 37. Met direct belanghebbenden heeft vanuit de gemeente geen enkel overleg plaatsgevonden.</p>	<p>De huidige bushalte staat momenteel voor de gedachte ontsluitingsweg van het plangebied aan de Hoofdstraat en dient dus enkele meters in zuidelijke richting verplaatst te worden. De verplaatsing van de bushalte maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Voor deze verplaatsing is een apart verkeersbesluit genomen op 2 juni 2017. Dit besluit is op 21 juni 2017 gepubliceerd. Op deze datum zijn de direct belanghebbenden (waaronder de bewoners van Hoofdstraat 37) schriftelijk geïnformeerd over het genomen verkeersbesluit, inclusief de mogelijkheden voor bezwaar en beroep. Momenteel loopt een bezwaarprocedure.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
m.	<p><u>Conclusie</u>  Reclamant verzoekt primair het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de raad voor te leggen.</p>	<p>Naar onze mening is er sprake van een goed doordacht plan, met functies waaraan binnen Heijen behoefte is en die een meerwaarde voor het dorp betekenen. De invulling gebeurt voorts op een stedenbouwkundig zorgvuldige wijze, waarmee de open plek in het dorp naar onze mening op een goede manier wordt ingevuld. De benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en er is niet op onoverkomelijkheden gestuit.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting  
RE = regels  
VB = verbeelding