

## Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Heikant

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Heikant' heeft van 23 maart 2011 tot en met 3 mei 2011 ter inzage gelegen. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Onderstaande cursieve gedeelten geven de samenvatting van elke zienswijze weer, met daarop volgend het respons van de gemeente.

### **1. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, Postbus 26, 6560 AA Groesbeek, heeft op 2 mei 2011 een zienswijze ingediend.**

#### Beleidskader

*WVG verkrijgt graag inzicht in de hoogte van de boete die de gemeente aan de projectontwikkelaar oplegt als deze de afspraken omtrent de sloop van de bedrijfsbebouwing niet nakomt.*

Dit verzoek voert terug naar de vraag of het plan financieel haalbaar is. Immers, men vreest dat fase 1 wordt ontwikkeld en fase 2 en 3 niet. Zodoende kunnen de loodsen blijven staan. Sloop dient dus voldoende te worden gewaarborgd.

Deze waarborging zit in de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente, waarin een artikel de sloop zonder rechtelijke tussenkomst afdwingt. Daarnaast is als extra pressiemiddel in de overeenkomst een boeteclausule opgenomen.

WVG wenst nader inzicht in de overeenkomst. Echter, grondexploitatieovereenkomsten worden in de regel, met uitzondering van de zakelijke beschrijving, niet openbaar gemaakt aangezien er bedrijfsgevoelige informatie uitgehaald kan worden.

Hiermee komt de vraag naar voren of er toch inzage gegeven moet worden in de overeenkomst.

De belanghebbenden bij de grondexploitatieovereenkomst zijn de gemeente en de exploitant (in dit geval: de grondeigenaar). De WVG bevindt zich niet in één van deze posities.

Daarbij heeft eenieder de gelegenheid gehad kennis te nemen van de zakelijke omschrijving van de overeenkomst toen deze ter inzage lag van 29 april 2009 tot en met 9 juni 2009.

Gezien vorengaande wordt inzage in de overeenkomst daarom niet noodzakelijk wordt geacht.

#### Speelruimte

*Het aanleggen van een poel in het westelijke deel van het plangebied is zeer wenselijk aangezien er volgens WVG veel amfibieën in het gebied voorkomen die behouden moeten worden.*

Op onderhavige locatie moeten meerdere functies worden ingepast, namelijk speelruimte en een waterinfiltratie voorziening.

Bekeken is of op deze locatie ook een poel gerealiseerd kan worden. Dit stuit echter op de volgende bezwaren:

1. Het beleid van het waterschap en de gemeente schrijven voor dat er een waterinfiltratievoorziening (i.c. een wadi) in het westelijk deel van het plangebied noodzakelijk is. Aangezien het water dient weg te zakken, is het realiseren van een poel (waar het water juist moet blijven staan) niet mogelijk.
2. De eisen van het waterschap zorgen ervoor dat de wadi een vrij grote omvang moet krijgen. Daarbij komt de ruimte die gereserveerd is voor de speelruimte. Dit zorgt ervoor dat het realiseren van een derde functie, namelijk een poel, ruimtelijk gezien niet wenselijk is.

Zie tevens de gemeentelijke reactie onder 'Flora en faunaonderzoek'.

#### Waterhuishouding

*De wijzigingen die doorgevoerd zijn ten behoeve van de hondenuitlaatplek en de autowasplaats zullen onderbouwd moeten worden.*

Mbt de hondenuitlaatplek kan het volgende worden opgemerkt. Uitgangspunt van de waterparagraaf is dat het water in de wadi's zo min mogelijk moet worden verrijkt met schadelijke stoffen, zoals hondenpoep. Dit kan zijn beslag krijgen op twee manieren:

- Hondenuitlaatplaatsen aanwijzen,
- Op bepaalde locaties het uitlaten van honden verbieden.

Gekozen is voor de tweede optie. Daar liggen twee redenen aan ten grondslag:

1. In Groesbeek wordt deze werkwijze vaker gehanteerd.
2. In de praktijk werkt het beter om het uitlaten van honden op bepaalde locaties te verbieden dan bepaalde locaties juist aan te wijzen als hondenuitlaatplaatsen.

Op 22 februari 2011 heeft het college van B&W besloten af te zien van autowasplaatsen in nieuwe bouwplannen. De motivering hiervoor bestaat uit twee aspecten:

De ervaring leert dat vrijwel niemand op dergelijke plaatsen zijn auto wast (omdat er bijv zand in het water wordt aangetroffen; zie ook het artikel in de Gelderlander, d.d. 15 maart 2011). De autowasplaatsen blijven derhalve onbenut.

De afgelopen jaren is er geen consistent beleid gevoerd ten aanzien van het voorschrijven van autowasplaatsen. Projecten als Sportpark Zuid en Hüssenhof kennen een dergelijke regeling niet.

#### Flora en faunaonderzoek

*De WMG is van mening dat aanvullend onderzoek verricht moet worden. De WMG stelt dat er binnen de werkgroep voldoende deskundigheid in huis is om dit te concluderen.*

Wettelijk gezien moet in het bestemmingsplan worden bekeken of de geplande ontwikkelingen niet in strijd zijn met de soortbescherming conform de Flora- en faunawet (2005) en/of de gebiedsbescherming volgens de Natuurbeschermingswet 1998.

Een tweetal rapportages, die zijn opgesteld door het bureau CSO, geven hier inzicht in.

Uit de rapportages blijkt dat de geplande ontwikkeling (onder voorwaarden) doorgang kan vinden. Er zijn geen redenen om aan de conclusie van het bureau te twijfelen. De stelling van de WMG dat de interne deskundigheid voldoende is om de conclusies wel in twijfel te trekken, doet hier niet aan af. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende onderbouwing is voor de voortgang van het bestemmingsplanproces.

#### Inrichting groen

*Waarom wordt er geen groenplan vooraf opgesteld, zodat er getoetst kan worden?*

Een bestemmingsplan regelt op hoofdlijnen de geplande ontwikkeling en biedt het juridisch planologisch kader. Het maakt het mogelijk dat er groen kan worden aangebracht. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument om op detailniveau te bepalen waar groenelementen exact dienen te komen. Net als de civieltechnische en bouwkundige eisen, komt dit onderdeel in een later stadium (tijdens de bouwvergunningsprocedure) aan de orde en behoeft het bestemmingsplanproces hier niet op te wachten.

De gemeente eist dat er een groenplan komt dat moet voldoen aan het Landinrichtingsplan. Hiermee is er voldoende onderbouwing voor het bestemmingsplan.

*Waarom is er een kapvergunning nodig voor een eik buiten het plangebied?*

De betreffende eik staat net buiten het plangebied, maar heeft een dermate grote kruin, dat de boom een rol speelt in de voorgestane plannen. Bij ontwikkeling van de plannen zal er een omgevingsvergunningsprocedure voor het kappen moeten worden doorlopen. Het wordt van belang geacht dat er nu alvast duidelijkheid wordt gegeven dat de ontwikkeling gevolgen heeft voor de desbetreffende eik, ook al is deze buiten het plangebied gelegen.

### Strook landinrichting

*De compensatie van de strook langs de Reestraat dient in een vooraf opgesteld groenplan worden opgenomen, zodat er toetsing kan plaatsvinden.*

Voor de beantwoording inzake het opstellen van een groenplan, wordt verwezen naar het kopje 'Inrichting groen'.

Daarnaast wordt het volgende opgemerkt. De strook langs de Reestraat is in het landinrichtingsplan aangewezen als aan te leggen beplantingsstrook. Hierbij valt te denken aan gemengde beplanting, van gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, krent en/of een bomenrij.

Momenteel bestaat de strook uit hoog gras, bramenstruiken en er staat een eik. Gezien de toekomstige stedenbouwkundige opzet, heeft het de voorkeur om aan te sluiten op de reeds aanwezige eik (die blijft staan). De groenstrook zal uit een bomenrij (eiken) gaan bestaan.

Aangezien de strook hiermee aansluit op de voorwaarden van het Landinrichtingsplan, zal van compensatie geen sprake zijn.

## **2. Mevrouw Verweij-Hoonhout, Cranenburgsestraat 164a, 6562 LV Groesbeek, heeft op 2 mei 2011 een zienswijze ingediend.**

### Waterafvoer

*Mevrouw Verweij-Hoonhout wenst een toezegging over de wijze van afvoer van water op het perceel Cranenburgsestraat 164a.*

Zoals eerder is opgemerkt, regelt het bestemmingsplan de geplande ontwikkeling op hoofdlijnen. In een later stadium (tijdens de bouwvergunningsprocedure) worden de plannen op detailniveau uitgewerkt. Het opstellen van een technisch bestek is een onderdeel van deze gedetailleerde uitwerking. Uit dit bestek moet blijken dat er op een juiste manier wordt zorg gedragen voor de afvoer van het water, ook ten aanzien van het perceel Cranenburgsestraat 164a.

Is het waterplan onvoldoende, dan wordt de bouwvergunning niet afgegeven.

De bouwvergunningen doorlopen een eigen procedure waarbinnen mevrouw Verweij-Hoonhout de mogelijkheid heeft om bezwaar in te dienen. De afvoer van het water is hiermee op bestemmingsplanniveau voldoende onderbouwd en gewaarborgd.

### Verzoek medewerking eigen terrein

*Projectontwikkeling op eigen terrein wordt ernstig bemoeilijkt omdat projectontwikkelaar van het plan Heikant niet voornemens is een bouwmogelijkheid op perceel Cranenburgsestraat 164a mee te nemen in planvorming. Van gelijke behandeling is geen sprake.*

Bij projectontwikkeling is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de planvorming. De gemeente heeft in dezen een toetsende rol. Het kan daarom de gemeente niet worden verweten dat samenwerking tussen beide partijen niet mogelijk is gebleken.

Het staat mevrouw Verweij-Hoonhout vrij om zelf als initiatiefnemer op eigen grond een plan te initiëren.

*Het verzoek om garageboxen en achteruitrit is niet beantwoord.*

Het verzoek om woningen, garageboxen of een achteruitrit is bekeken. De bouw van een woning wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Vandaar dat de gemeente een principe standpunt heeft ingenomen dat de bouw van een woning achter op het perceel van Cranenburgsestraat 164a passend wordt geacht. De ontwikkeling van garageboxen of een uitrit sluit niet aan op de geplande omgeving en is daarmee stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarom zijn deze twee opties in de verdere beantwoording van de inspraakreactie buiten beschouwing gelaten.

### Verlies uitzicht en vrijheid

*Het punt dat er sprake is van verlies van uitzicht en vrijheid blijft staan, aangezien de gronden van mevrouw Verweij-Hoonhout grenzen aan bedrijfsgronden en weilanden.*

Het inspraakverslag geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente de situatie van mevrouw Verweij-Hoonhout beleidsmatig afweegt. De vastgestelde visie wonen-werken, het beeldkwaliteitsplan en de huidige planologische situatie zijn belangrijke onderdelen in deze afweging. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe situatie acceptabel wordt geacht.

De uiteenzetting van mevrouw Verweij-Hoonhout waarin de aangrenzende gronden worden benoemd, is de gemeente bekend. De eerder getrokken conclusie blijft dan ook onveranderd. Het staat mevrouw Verweij-Hoonhout vrij om (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is) een verzoek tot planschade in te dienen.

### **3. Vitens heeft op 6 april 2011 een zienswijze ingediend.**

*Vitens heeft op het ontwerp bestemmingsplan geen opmerkingen.*

*Vitens attendeert de gemeente op de ligging van drinkwaterleidingen in de directe nabijheid van het plangebied. Tevens wordt de gemeente gewezen op de geldende afspraken aangaande de ligging van de huidige leidingen en de aanleg van nieuwe leidingen.*

Bovenstaande wordt voor kennisgeving aangenomen.