

Nota van Inspraak en Overleg Bestemmingsplan “Kern Heijen 2016”

Reacties op het voorontwerp d.d. 7 maart 2016

*Gemeente Gennep
2 augustus 2016*

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 Inspraak en Overleg

De gemeente Gennep werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de kern Heijen. Het bestemmingsplan "Kern Heijen 2016" maakt deel uit van het meerjarenproject om de bestemmingsplannen binnen de gemeente Gennep te actualiseren. De procedure is begonnen met de informele terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit plan, gedateerd op 7 maart 2016, heeft vanaf 19 mei 2016 gedurende zes weken voor een ieder terinzage gelegen, dus tot en met 29 juni 2016. Op 31 mei 2016 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.

Gedurende de termijn hebben drie overleginstanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Gasunie, 20 mei 2016
2. Provincie Limburg, 20 mei 2016
3. Rijkswaterstaat, 26 mei 2016

Daarnaast zijn er twee inspraakreacties ontvangen:

1. Inspreker 1, 22 juni 2016 en 28 juni 2016
2. Inspreker 2: R.K. Parochie H. Dionysius, 28 juni 2016

Inspreker 1 heeft twee separate brieven ingezonden. Omdat deze van één inspreker afkomstig zijn worden ze gezamenlijk gezien als één inspraakreactie.

In verband met de privacy zijn de gegevens van privépersonen in deze nota geanonimiseerd; in dit geval betreft het alleen inspreker 1.

In deze Nota van Inspraak en Overleg geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. De overleg- en inspraakreacties zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de reacties veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De veranderingen die uit de overleg- en inspraakreacties voortkomen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vormt de formele start van de bestemmingsplanprocedure.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

OVERLEGREACTIES

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Gasunie, 20 mei 2016		
	De Gasunie heeft geen opmerkingen naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Heijen 2016", omdat het plangebied buiten de 1%-letaliteitszones ligt van de leidingen van de Gasunie.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	Provincie Limburg, 20 mei 2016		
	De Provincie heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen en ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	Rijkswaterstaat, 26 mei 2016		
3a	Aan de bouwregels binnen de dubbelbestemmingen "Waterstaat – Stroomvoerend regime" en "Waterstaat – Bergend regime" zijn geen voorwaarden gekoppeld (vergelijk artikel 19, lid 3.2.). Verzocht wordt voor zowel de bouw- alsook aanlegactiviteiten een afwegingskader op te nemen.	Aan de bestemmingen zullen conform het verzoek voorwaarden worden gekoppeld, naar analogie van artikel 19, lid 3.2.	RE: aanvullen dubbelbestemmingen "Waterstaat – Stroomvoerend regime" en "Waterstaat – Bergend regime"
3b	Binnen de dubbelbestemming "Waterstaat – Stroomvoerend regime" wordt geen onderscheid gemaakt in riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten.	De bestemmingsomschrijving van beide dubbelbestemmingen zal conform het verzoek worden aangevuld, naar analogie van de dubbelbestemmingen zoals deze in het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gennep zijn opgenomen.	RE: aanvullen dubbelbestemmingen "Waterstaat – Stroomvoerend regime" en "Waterstaat – Bergend regime"
3c	Aan beide bestemmingen moet aan de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de berging van het Maaswater, de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs, de waterhuishouding en het vergroten van de afvoercapaciteit.	De voorgestelde toevoegingen worden opgenomen in de bestemmingsomschrijvingen van de dubbelbestemmingen "Waterstaat – Stroomvoerend regime" en "Waterstaat – Bergend Regime".	RE: aanvullen bestemmingsomschrijving "Waterstaat – Stroomvoerend regime" en "Waterstaat – Bergend regime"

TL = toelichting
 RE = regels
 VB = verbeelding

3d	Rondom Huys Heijen is recent als solitaire bescherming een waterkering aangelegd. U geeft in de tekst aan dat conform de beleidslijn Grote Rivieren de gronden ter plaatse, die formeel nog tot het bergend regime behoren, wel de dubbelbestemming "Waterstaat – Bergend regime" hebben gekregen. De plannen zijn destijds zo ingestoken dat het gebied instroombaar is en bergend blijft. De hoogte van de kade is restrictief (maximaal 1:250h waterstand) om zodoende het bergend karakter van het achterliggende gebied te behouden.	De tekst in de waterparagraaf zal worden aangepast aan de situatie zoals deze door Rijkswaterstaat is geschetst. Dat betekent dat de woorden 'formeel nog' worden verwijderd en dat de toelichting uit de vooroverlegreactie wordt opgenomen.	TL: aanpassen waterparagraaf
----	---	---	------------------------------

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

INSPRAAKREACTIES

#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Inspreker 1, 22 juni en 28 juni 2016		
1a	<p>Op initiatief van de voormalig wethouder werd met succes een subsidie aangevraagd door de gemeente Gennep voor 18 verhuurbare appartementen in de bijgebouwen van Kasteel Heijen. Daarna doemen allerlei problemen op, o.a. met betrekking tot de waterkering, het niet mogen bijbouwen van woningen en de onmogelijkheid tot het brengen van woon- en leefcomfort in de gebouwen. Financiering kwam in het geding. Een nieuwe oplossing kwam in beeld; met de wethouder werd besproken dat alle tijdelijke verblijf mogelijk is. Knelpunten hierbij zijn echter dat de opbrengsten van de boerderij als economische drager te klein zijn, de gebouwen zijn verouderd. Nieuwbouw is noodzakelijk. Intussen doet zich de kans voor om het aangrenzende huis te verwerven. Doel van de aankoop is om daar een uitbreiding te vinden die minder gecompliceerd zal zijn. Het nieuwe bestemmingsplan is bij uitstek de gelegenheid om op het perceel Kasteelstraat 28 de nodige uitbreiding te realiseren, met dezelfde bestemming als het landgoed. Wij hopen op uw medewerking.</p>	<p>De gemeente is zich bewust van de zoektocht die de eigenaren van het landgoed bezig houdt en begrijpt de wens om het landgoed een meer toekomstbestendige invulling en functie te willen geven. Er zijn echter ook andere belangen en sectorale bezwaren, die maken, dat niet elke functie en verbouwing binnen het landgoed kan worden toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan "Kern Heijen 2016" heeft in beginsel een conserverend karakter, wat wil zeggen dat de planologische mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn gecontinueerd. Het primaire doel voor de gemeente om het nieuwe bestemmingsplan op te stellen, is om te voldoen aan de wettelijke actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening. Nieuwe initiatieven of nieuwe bestemmingen worden alleen meegenomen, als daarvoor een voldoende uitgekristalliseerd bouwplan is opgesteld, waarover met de gemeente al overeenstemming is bereikt. Voor bestemmingswijzigingen zijn bijvoorbeeld ook de nodige (milieu)onderzoeken nodig, zoals akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en dergelijke. Voor het perceel Kasteelstraat 28 is de planvorming niet voldoende concreet, en voor het bestaande landgoed zelf ook niet. Om die reden kunnen wij op dit moment geen medewerking verlenen aan de gevraagde bestemmingsverruiming van het landgoed of van het perceel Kasteelstraat 28. Uiteraard blijft de gemeente open staan voor overleg over deze gronden en denkt zij graag met u mee over het meer concreet maken van de plannen.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting
 RE = regels
 VB = verbeelding

1b	<p>Het vigerende bestemmingsplan is geënt op evenementen- en congrescentrum. De economie is inmiddels ingestort. Kasteel Heijen heeft de switch kunnen maken naar opvang van arbeidsmigranten. De provincie Limburg heeft geholpen door subsidie toe te kennen voor 'herbestemming monumenten'. Hiervan is inmiddels een waterkering aangelegd om partijen als Dichterbij en Pantein als huurder te kunnen verwelkomen. Oorspronkelijke intenties van deze partijen zijn ingetrokken door de huidige markt. Het oorspronkelijke programma voor wonen is geschrapt. Onderzoek door de gemeente heeft aangetoond dat wanneer er sprake is van 24-uurszorg niet wordt voldaan aan de eis van zelfstandigheid en er dus geen sprake is van wonen. Hiermee kan een herbestemming naar maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd en kan worden voldaan aan de subsidievoorwaarden. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden, integendeel: het beperkt ons tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Zonder herbestemming zal het provinciale programma en de subsidie teniet worden gedaan. Wij stellen de gemeente op voorhand aansprakelijk voor financiële schade wegens het niet nakomen van eerdere toezeggingen.</p>	<p>Zoals in de beantwoording onder 1a al is aangegeven, zijn in het nieuwe bestemmingsplan de oude planologische mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen. Er is dus geen sprake van een beperking van de mogelijkheden. U vraagt om het opnemen van een integrale maatschappelijke bestemming. Omdat wij alleen bestemmingswijzigingen meenemen in het plan als deze voldoende concreet zijn en voldoende zijn onderzocht, wat niet het geval is, kunnen we aan deze wens niet voldoen.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
#	Inspraakreactie	Beantwoording	Conclusie
2.	R.K. Parochie H. Dionysius, 28 juni 2016		

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

2a	<p>De aan de parochie toebedeelde bouwtitel Hoefstraat 39 zal komen te vervallen. De parochie kan zich hiermee in het geheel niet verenigen. De bouwtitel moet behouden blijven omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In correspondentie van de gemeente wordt gesproken over 'particulieren', maar de parochie is een rechtspersoon. De belangen kunnen niet gelijk worden gesteld aan die van particulieren. • In de toelichting wordt gemeld dat in de kern Heijen, wonen de hoofdfunctie is. Vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden dienen zoveel mogelijk te worden gerespecteerd, m.u.v. de betreffende bouwtitels. Niet gemotiveerd wordt waarom van handhaving een negatief effect zou uitgaan; het bestemmingsplan kent een tegenstrijdigheid: als iets al langere tijd niet is benut en mogelijk ook niet meer benut zal worden, gaat er geen enkele (negatieve) invloed van uit. Dit maakt de vervallenverklaring willekeurig, ongemotiveerd en onredelijk. • Het gaat slechts om 5 bouwtitels. Zo'n gering aantal zal niet een dusdanige negatieve invloed hebben dat het moet vervallen. Op een totaal van 600 woontitels in de hele gemeente is dit volstrekt te verwaarlozen. • De bouwtitels maken deel uit van de verborgen capaciteit, waarvan de omvang bij de gemeente nog niet eens volledig in beeld is en speelt ook geen rol in de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Het is dus niet nodig hier op in te grijpen. • Het zou redelijk zijn, eerst de totale verborgen capaciteit te inventariseren en vervolgens deze in relatie tot de benodigde officiële plancapaciteit, aan de hand van van te voren vastgestelde objectieve criteria eventueel af te bouwen. Beter is nog, ze gewoon achter de hand te houden. De huidige handelswijze is 	<p>De bouwtitels die in het nieuwe plan worden geschrapt zijn enkele individuele bouwtitels waarmee op basis van het voorgaande bestemmingsplan woningen konden worden gebouwd. Aangezien deze bouwrechten gedurende lange tijd niet zijn benut en mogelijk niet meer benut worden, heeft dit negatieve invloed op woningbouwplannen elders in de gemeente. Heijen ligt in een krimpgemeente en in regionaal verband zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van overbodige plancapaciteit: in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep op 19 april 2016, is aangegeven dat er tot 2019 in de gemeente Gennep nog 120 woningbouwplannen (40%) moet worden geschrapt.</p> <p>Het schrappen van de individuele kavels, ook al zijn het er slechts weinig, draagt hier aan bij. Een regionale woonvisie gaat boven een gemeentelijke woonvisie. In Gennep wordt al jaren bij het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de woongebieden de betreffende bouwmogelijkheden voor de individuele kavels geschrapt. Dat dit steeds in een ander jaar is, komt voort uit het feit dat een plan pas wordt geactualiseerd als het 10 jaar oud is, maar dat doet niets af aan het beleidsuitgangspunt dat eraan ten grondslag ligt. Voor de hele gemeente zijn keuzes gemaakt voor het wel of niet schrappen van plancapaciteit. Dergelijke individuele titels worden waar mogelijk geschrapt. Het zijn locaties die veelal midden in woongebieden liggen waar een verdere verdichting niet perse noodzakelijk / gewenst is en waar het schrappen stedenbouwkundig dus geen 'kwaad' kan. Dit in tegenstelling tot enkele andere gebieden waar nieuwbouwwoningen gepland waren (en zijn), en waar het achterwege blijven van de bouw tot een stedenbouwkundige verschraling leidt omdat de structuur dan niet 'af' wordt gemaakt. Dat de parochie geen particulier is maar een</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
----	---	---	---

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

	<p>willekeurig en onredelijk en verdraagt zich niet met de eigenheid van verworven rechten en opgewekte verwachtingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een lokale woonvisie en daarmee een objectief toetsingskader ontbreekt. Daarom is het onrechtvaardig dat de titels verdwijnen in het kader van de voorzienbaarheid. • Schrappen in enig gebied gebeurt als een bestemmingsplan herzien wordt. Hierdoor kunnen verschillen tussen burgers ontstaan omdat op enig moment kan worden besloten niet langer de rechten te handhaven. Een objectivering ontbreekt en het brengt ongelijkheid met zich mee. • In het plan worden de particuliere bouwtitels benadeeld ten opzichte van andere gerechtigden zoals projectontwikkelaars en plaatselijke overheid. 	<p>rechtspersoon doet hier niets aan af. Bedoeld is 'individuele bouwkavels'. Het is niet wenselijk om de onbenutte individuele titels te handhaven, omdat dit de plancapaciteit niet terugdringt maar in stand houdt, terwijl het voor de gemeente ongewis is wanneer een dergelijke titel wordt benut. Bovendien is een ieder in de gelegenheid gesteld om de bouwtitel alsnog te verzilveren, nadat men dat 10 jaar lang niet heeft gedaan. De gemeente heeft de betreffende grondeigenaren op 2 juni 2015 per brief geïnformeerd over het voornemen om de betreffende bouwtitel te schrappen. Daarbij is ook aangegeven op welke wijze en binnen welk tijdspad de betreffende bouwtitel alsnog kan worden benut. Dit komt de gemeente niet onredelijk voor.</p>	
2b	<p>Als een bouwtitel wordt voorzien van een omgevingsvergunning is deze veilig gesteld. Als de omgevingsvergunning echter niet gebruikt wordt vervalt de bouwtitel daarna niet. Dit brengt degene die geen vergunning aanvraagt in een ongelijke positie. Het dwingt tot het nodeloos maken van kosten.</p>	<p>De gemeente wil de eigenaren van de betreffende percelen niet onevenredig benadelen en biedt juist daarom de mogelijkheid, de bouwtitel alsnog te verzilveren. Als men serieus is met de plannen, is het akkoord om de bouwtitel te benutten. Dit moet dan worden getoond via een omgevingsvergunning, waaraan inderdaad de nodige werkzaamheden en kosten zijn verbonden. Juist dit, voorkomt dat er weer titels 'op papier' blijven staan terwijl ze feitelijk niet concreet zijn.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

2c	De voorzienbaarheidstermijn is onredelijk kort. Bij het toekennen van bouwtitels wordt er normaliter niet vanuit gegaan dat deze binnen een termijn van een of twee jaar benut dienen te worden. In relatie tot de economische crisis is dit onredelijk. De termijn zou op zijn minst de doorlooptijd van een bestemmingsplan moeten zijn. Van de bouwtitel is slechts sprake vanaf 2007. Dat is ongeveer het begin van de crisis.	Zoals in de beantwoording onder 2a al is aangegeven, heeft de gemeente al in juli 2015 brieven uitgedaan naar de betreffende grondeigenaren. De bouwtitel vervalt pas definitief nadat het bestemmingsplan in werking treedt (en er geen gebruik van is gemaakt). Hier zit een termijn van minimaal 1,5 jaar tussen. Deze termijn komt de gemeente redelijk voor. Deze is ook in alle andere gebieden toegepast waar dezelfde strategie is gevolgd. De procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning duurt 8 weken en is naar de mening van de gemeente goed te verenigen met de termijn van minimaal 1,5 jaar. Daarbij geldt ook nog dat volgens vaste jurisprudentie voor het aannemen van voorzienbaarheid een termijn van 10 maanden voldoende is voor het bouwen van een woning (zie bijv. ABRvS 10 november 2010, zaaknummer 201001810/1/H2, LJN:B03506 (Meerssen)).	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2d	Het vervallen van de bouwtitels draagt niet bij aan de leefbaarheid van de kern Heijen. Woningbouw op die plekken zal de leefomgeving ten goede komen.	Zoals hiervoor al aangegeven gaat het om niet-strategische plekken, midden in het woongebied, waar een verdere verdichting niet perse noodzakelijk is. De gemeente ziet niet in waarom het schrappen, afbreuk zou doen aan de leefomgeving ter plaatse.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

AMBTSHALVE REACTIES

#	Ambtshalve reactie	Conclusie
1	De verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Nieuwwijkstraat 13a (2015-0542) wordt verwerkt in het plan. Dit betreft één van de te schrappen bouwtitels die alsnog is benut. Naar aanleiding van het voorgaande wordt het bouwvlak van de woning aan de Dionisiusstraat 15 aan de achterzijde ingeperkt, omdat de toekomstige perceelsgrens overschrijdt.	VB: verwerken bouwplan nieuwe woning Nieuwwijkstraat 13a en aanpassen bouwvlak Dionisiusstraat 15.
2	<p>De tekst van de 'Regionale visie op woningen en voorzieningen' mag komen te vervallen en worden vervangen door de "Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg". De is op 19 april 2016 vastgesteld. De volgende tekst mag opgenomen worden:</p> <p><i>De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld op 19 april 2016. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas Venlo en Venray) zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. De belangrijkste pijler van het beleidsstuk is bouwen naar behoefte. Dit betekent dat het woningbouwprogramma van de gemeente niet méér nieuwbouwplannen mag omvatten dan de voorspelde groei in huishoudens. De meeste Noord-Limburgse gemeenten kennen een overschot aan woningbouwplannen. Tot 2019 dienen zij dit overschot met 40% terug te brengen. Dit is ook het geval voor de gemeente Gennep. De groei in huishoudens wordt hier tot 2030 geschat op 345 woningen, terwijl er per 1 januari 2015 645 woningbouwplannen waren. De gemeente kende aan het begin van 2015 dus een overschot aan 300 woningbouwplannen. Tot 2019 moeten er 120 woningbouwplannen (40%) uit dit overschot worden geschrapt. Wij hebben als gemeente vooruitlopend daarop en in de geest van de visie al woningbouwplannen geschrapt. Aan de opgave tot 2019 voldoet de gemeente dan ook inmiddels.</i></p>	TL: aanpassen paragraaf 2.3.


TL = toelichting
 RE = regels
 VB = verbeelding

3	<p>Nieuwe tekst over speelruimtebeleid 2016 – 2019 opnemen:</p> <p>Speelruimtebeleid 2016-2019</p> <p><i>De gemeente Gennep draagt de beleidsvisie Ontmoeten Meedoen Ondersteunen uit. Uitgangspunt hiervan is dat we gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor een prettige samenleving. Ook op het gebied van openbare speelgelegenheden. De visie, zoals verwoord in de op 19 april 2016 vastgestelde beleidsnota 'Spelen en ontmoeten in de openbare ruimte 2016-2019, is daarom dat speel- en ontmoetingsplekken meer van de gemeenschap moeten worden en minder van de gemeente. De buurt weet zelf immers het beste waar behoefte aan is. We leggen het initiatief daarom terug in de samenleving, zonder het 'over de schutting' te gooien. We bevorderen de participatie over de speelruimte door de gebruikers en zijn ervan overtuigd dat dit ten goede komt aan het gebruik. Het beleidsplan kent de volgende doelstellingen:</i></p> <p><i>A. Kinderen kunnen verantwoord en veilig buiten kunnen spelen en men kan elkaar ontmoeten in de openbare ruimte.</i></p> <p><i>B. Participatie over speelruimte door gebruikers bevorderen. Buurten, dorps- en wijkraden en andere lokale (vrijwilligers)organisaties worden actief betrokken bij de (her)inrichting van speelvoorzieningen.</i></p> <p><i>De huidige situatie in Gennep is dat er een goede spreiding en voldoende speelaanleidingen aanwezig zijn. We zorgen er als gemeente voor dat deze speelvoorzieningen goed gebruikt kunnen worden en veilig zijn. We gaan echter niet meer op eigen initiatief tot groot onderhoud of vervanging over, maar stimuleren buurten en wijken om met initiatieven te komen. Hoe we dit gaan aanpakken staat beschreven in de beleidsnota.</i></p> <p><i>Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn diverse bestaande speelvoorzieningen gelegen. Deze worden in dit bestemmingsplan niet specifiek bestemd, maar zijn mogelijk gemaakt binnen diverse bestemmingen, waaronder de bestemming "Groen".</i></p>	TL: aanvullen paragraaf 2.4.
---	---	------------------------------


TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

4	<p>Voor enkele adressen is geconstateerd dat de bestemming niet meer overeen komt met de feitelijke situatie. De gemeente heeft met de betreffende eigenaren gekeken naar de meest passende bestemming:</p> <p>I. Hoefstraat 1: Er is met een kruimelgeval in 2012 vrijstelling verleend voor het gebruik van het pand als kantoor (i.p.v. de bestemming maatschappelijk). Deze vrijstelling moet nog verwerkt worden. Verder is in het vigerende bestemmingsplan specifiek voor deze locatie opgenomen dat 1 bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan. De bedrijfswoning is al sinds lange tijd als een burgerwoning in gebruik. Opgenomen zal worden dat een burgerwoning is toegestaan (i.p.v. een bedrijfswoning).</p> <p>II. Kasteelstraat 12/12a: de voormalige agrarische functie is deels komen te vervallen en de twee bestaande woningen zijn al jaren aanwezig. Deze worden daarom van een woonbestemming voorzien en op de overblijvende agrarische gronden wordt een specifieke, beperktere agrarische bestemming opgenomen.</p> <p>III. Kasteelstraat 24: Het houtbewerkingsbedrijf zit er al 10 jaar niet meer. De bestemming dient te worden aangepast naar de feitelijk aanwezige situatie; de woonbestemming.</p>	RE en VB: aanpassen drie adressen
---	--	-----------------------------------

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

<p>5</p>	<p>De diepte en breedte van het bouwvlak Nieuwwijkstraat 17a moet worden aangepast. Met de eigenaar is overleg geweest en er is een stedenbouwkundig advies ingewonnen. De diepte: mag 15 m diep zijn: Achtergelegen perceel (nr 910) hoort ook bij huisnummer 17a, dus voldoende diep voor een bouwvlakdiepte van 15 m. De breedte: mag 14 meter bedragen.</p> 	<p>VB: aanpassen bouwvlak Nieuwwijkstraat 17a</p>
<p>6</p>	<p>Artikel 21.4.3 aanpassen: In het voorontwerpbestemmingsplan is in Artikel 21 Waterstaat – Waterkering een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het ophogen etc. Gezien de huidige discussie over rivierverruiming v.s. dijkverhoging is het wenselijk om in het ontwerpbestemmingsplan meer waarborgen op te nemen dat alle belangen worden afgewogen, dus ook de landschappelijke waarden in de omgeving en de belangen van de aanwonenden. Dit zal in artikel 21.4.3. aanvullend worden opgenomen.</p>	<p>RE: artikel 21.4.3. aanvullen</p>

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

7	<p>Sleen 19: percelen 914 en 916 bij de woonbestemming trekken: geen bouwvlak. Deze percelen zijn in 2014 door de gemeente verkocht aan de eigenaar als 'tuin'.</p> 	VB: aanpassen percelen 914 en 916.
8	<p>Parkeerartikel 24.2: Lid b: enkel verwijzen naar de ontheffingsmogelijkheden van de Nota Parkeernormen in plaats van de voorwaarden helemaal uit te schrijven.</p>	RE: aanpassen artikel 24.2.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

9	<p>Regeling waterkering rondom Huys Heijen is niet conform het Barro. Moet zijn:</p> <p><i>Artikel 2.3.3 (primaire waterkering)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. Een bestemmingsplan geeft de bestemming «waterkering» aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben. • 2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van een beschermingszone duidt die gronden aan met de gebiedsaanduiding «vrijwaringzone – duin», indien de primaire waterkering een duin is, de gebiedsaanduiding «vrijwaringzone – dijk», indien de primaire waterkering een dijk is en in overige gevallen de gebiedsaanduiding «vrijwaringzone – waterstaatswerk». <p>Conform het Barro wordt de beschermingszone van de primaire waterkering langs de Maas voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' en 'vrijwaringszone – dijk 2'. In de regels wordt hieraan een regeling gekoppeld.</p>	RE, TL + VB: opnemen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1' en 'vrijwaringszone – dijk 2' op de verbeelding en in artikel 26 worden lid 26.3 en 26.4 toegevoegd. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.
10	<p>De percelen rondom Huys Heijen zijn al jaren in gebruik als weide voor vee. In de bestemmingsomschrijving van artikel 8.1 zal dan ook worden opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor:</p> <p>“Agrarische activiteiten in de vorm van weidegang voor vee, met dien verstande dat de gebouwen niet mogen worden gebruikt voor het bedrijfsmatig houden van dieren”. Door dit integraal toe te staan in de gehele bestemming, is het niet nodig een aanduiding op de verbeelding op te nemen.</p>	RE: aanvullen artikel 8.1 en 8.3.1.
11	<p>In artikel 15.1 (Wonen – 1) worden conform het gemeentelijk handboek aan huis verbonden beroepen toegestaan. Er wordt een nieuwe lid b opgenomen dat als volgt komt te luiden: “aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 50 m² mag bedragen;</p>	RE: aanvullen artikel 15.1 met nieuw lid b

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding