

**Eindverslag inspraak en vooroverleg
Voorontwerpbestemmingsplan
Casterhoven, Deelplan B, fase 7**

Datum: 15 januari 2019

Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan B, fase 7'.

1. Aanleiding

De woningbouwlocatie Casterhoven bestaat uit een deelplan A (ten oosten van de Hoofdstraat) en deelplan B (ten westen van de Hoofdstraat). Inmiddels zijn alle bestemmingplannen voor de fasen die samen deelplan A vormen klaar. De ontwikkeling en verkoop van de woningen is in volle gang en verloopt goed. Nu staat de mogelijkheid open om het gebied ten westen van de Hoofdstraat te gaan ontwikkelen. Voor Casterhoven fase 7 is een inrichtingsplan en een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt voor de bouw van maximaal 140 woningen.

2. Procedure

Op 22 mei 2019 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan B, fase 7' gedurende 4 weken ter inzage komt te liggen. De bekendmaking is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws van 22 mei 2019 en op de gemeentelijke website.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 23 mei tot en met 19 juni 2019 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket van het gemeentehuis en was raadpleegbaar via de gemeentelijke website en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling en/of schriftelijk een inspraakreactie op het voorontwerp kenbaar te maken. Verder heeft er op 4 juni 2019 van 19.30 tot 21.00 uur een inloopavond plaatsgevonden.

Hiermee heeft er inspraak plaats gevonden overeenkomstig de 'Participatie- en inspraakverordening Neder-Betuwe 2015'.

3. Inspraakreacties en ontvankelijkheid

Er zijn tijdens de inspraakperiode 5 reacties ontvangen.

3.1 Ontvankelijkheid

De inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend bij de gemeente.

3.2 inhoudelijke behandeling inspraakreacties

Van de inspraakreacties is hierna een samenvatting opgenomen en een reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Reactie 1, Hoofdstraat 81 Kesteren

Samenvatting:

1. Bij woningbouw lang de westzijde van de Hoofdstraat rekening houden met de bestaande vrijstaande bebouwing;
2. Verzoek om hondenuitlaatpad/voetpad rondom de gronden van het plangebied aan te leggen (vanaf spoorwegovergang, langs spoorloot rondom tot aan Pantarijn;
3. Behouden zich het recht voor om een planschadeverzoek in te dienen.

Antwoord college:

Ad 1

Stedenbouwkundig gezien is de voorziene invulling langs de Hoofdstraat goed passend met een afwisseling van vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en een rijtjes. Bij een nadere uitwerking van het plangebied is ervoor gekozen om meer vrijstaande woningen langs de Hoofdstraat te plannen.

Ad 2

Aan de Noordzijde van het plangebied komt een langzaam-verkeersroute. Deze wordt waarschijnlijk bij een eventuele ontwikkeling van het gebied ten westen van het plangebied doorgetrokken langs de noordzijde.

Voor het rondje zal men deels door de wijk moeten lopen.

Ad 3

Indien iemand meent als gevolg van de bepalingen in een nieuw ruimtelijk plan schade te lijden, kan hiervoor een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit is mogelijk op basis van artikel 6.1 Wro. Een traject van planschade staat formeel los van de planologische procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

Reactie 2, Timmer Kesteren Onroerend Goed BV, Batterijenweg 3, Kesteren

Samenvatting:

1. Wil in gezamenlijkheid met de gemeente en de GEM Casterhoven komen tot één integraal plan voor het gebied ten westen van de Hoofdstraat;
2. Het plan kijkt op relevante aspecten af van het structuurplan waardoor een integrale opzet van de woningwijk onder druk staat;
3. Door het niet betrekken van Timmer heeft men de indruk dat eigendomsverhoudingen een rol spelen.
4. Graag treden zij met de gemeente in overleg over een integrale opzet van het plangebied Casterhoven ten oosten van de Hoofdstraat.

Antwoord college:

Ad 1, 3 en 4:

Door de gemeente en door de GEM Casterhoven is verschillende malen een verzoek gedaan aan Timmer om te komen tot een overleg en is verschillende malen de uitnodiging gedaan om met een plan te komen zodat de plannen op elkaar kunnen worden afgestemd. Hieraan is door Timmer lang geen gehoor gegeven. Op 17 juli 2019 is er een eerste schetsontwerp ontvangen. Het plan voor fase 7 heeft tussentijds gewoon zijn voortgang gekregen.

De plannen kunnen goed op elkaar worden aangesloten. Een tweede ontsluitingsweg is voor het westelijk deel verkeerskundig gezien niet noodzakelijk. Er kan worden volstaan met één volwaardige ontsluiting aan de zuidzijde en een calamiteitenontsluiting aan de noordzijde. De gemeente is altijd bereid te overleggen over de plannen van het westelijk deel.

Ad 2:

In paragraaf 2.2.3. van de toelichting wordt ingegaan op de ontwikkeling van Casterhoven in relatie tot het structuurplan. Het structuurplan Casterhoven van 27 maart 2008 beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de totale ontwikkeling. De fases die reeds ontwikkeld zijn, oostelijk van de Hoofdstraat zijn ontwikkeld op basis van de in het structuurplan beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten. Ook voor fase 7 is de insteek om aan te sluiten op dit structuurplan zodat, ook al zijn we 10 jaar verder dit deelplan in ruimtelijke zin verwant blijft aan de rest van Casterhoven en ontworpen wordt in lijn met de stedenbouwkundige gedachte voor het gehele gebied.

Op het moment dat fase 7 werd vormgegeven was het onzeker of fase 8 er ooit zou komen. Tevens moet het plan voor fase 7 uitgaan van de aanwezigheid van de huidige hindercontouren zoals spuitcirkels. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld de waterpartij op een andere plek is komen te liggen dan in het structuurplan is bedacht. Verder is er bij fase 7 geen noodzaak om bij het ontwerp rekening te moeten houden met het doorzetten van de laan.

Daarnaast is gebleken dat het doortrekken van een tweede ontsluiting van Casterhoven naar het westelijk deel verkeerskundig niet noodzakelijk is. Volstaan kan worden met de ontsluiting aan de zuidkant langs de school.

Het bovenstaande heeft geleid tot een andere invulling van het noordelijk deel van het plangebied.

Reactie 3, Hoofdstraat 64 Kesteren

Samenvatting:

1. Het westelijke deel van Casterhoven lijkt dichter bebouwd van het oostelijk deel: Groen en water langs de randen van de wijk, trapveldjes zijn erg beperkt en de samentelling van de bebouwing eenzijdig gericht op rijen;

2. De bebouwing aan de noordzijde van de Hoofdstraat 64 is niet acceptabel. Een groot aantal woningen op een kleine ruimte. Dit zal uit de toon vallen in de bestaande en verder geplande bebouwing langs de Hoofdstraat;
3. Er worden problemen verwacht bij het onderhoud van de aanwezige B watergang. Er wordt dringend verzocht het plan hierop aan te passen.

Antwoord college:

Ad 1:

De uitgangspunten voor het westelijke deel van Casterhoven zijn min of meer vergelijkbaar met de het gebied ten oosten van de Hoofdstraat. Voor groen en spelen geldt gemeentelijk gezien een minimum percentage van 5%. Dit percentage wordt aan de oostzijde niet gehaald maar wel in het westelijk deel. Verder is de woningbehoefte/woningbouwprogramma in principe leidend voor het uit te voeren programma in woningen.

Ad 2:

Stedenbouwkundig gezien is de voorziene invulling langs de Hoofdstraat goed passend met een afwisseling van vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en een rijtjes. Bij een nadere uitwerking van het plangebied is, mede door deze inspraakreactie, gekozen voor een andere invulling in bebouwing door meer vrijstaande woningen langs de Hoofdstraat te projecteren. Verder is het parkeren aan de noordzijde van de woning aan de hoofdstraat 64 verplaatst naar de achterzijde van de geplande woningen zodat parkeren uit het zicht plaatsvindt.

Ad 3:

Het plan voor fase 7 in relatie met de B-watergang is onderwerp van gesprek geweest met het Waterschap Rivierenland. Zij hebben mondeling aangegeven geen probleem te hebben met de gekozen opzet. De toekomstige eigenaren van de woningen aan de B-watergang zullen een onderhoudsplicht hebben ten aanzien van deze watergang. Dit zal in de te sluiten koopcontracten ook expliciet nog eens worden opgenomen. In de schriftelijke reactie van het Waterschap (paragraaf 4.2) wordt hier niet op teruggekomen.

Reactie 4, Hoofdstraat 66 Kesteren

Samenvatting:

Groenzone achter de woning van de Hoofdstraat 66 realiseren want nu woningen wel heel dicht achter het betreffende perceel.

Antwoord college:

Bij een nadere uitwerking van het plangebied is gekozen voor een iets andere invulling van de gronden direct grenzend aan de Hoofdstraat 66. De groenstrook/speelveld ligt geheel achter de woning aan de Hoofdstraat 66.

Reactie 5

Samenvatting:

Voetpad richting Hoofdstraat vanaf de Datemalaan lijkt nu niet op de verbeelding te staan. Zou wel een logische route zijn voor voetgangers die naar het centrum gaan.

Antwoord college:

Een voetpad wordt niet expliciet op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Verder ligt de Datemalaan niet in fase 7 en valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Bij het inrichtingsplan voor fase 7 zal zeker aandacht zijn voor de aansluiting van het voetpad van fase 7 aan het plangebied aan de oostzijde van de Hoofdstraat.

4.Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland. Van de vooroverlegreacties is hierna een samenvatting opgenomen.

4.1 Provincie Gelderland

Samenvatting:

In het voorontwerp bestemmingsplan spelen de provinciale belangen woningbouw, Romeinse Limes en de Ladder van duurzame verstedelijking een rol. Deze belangen zijn goed meegewogen in het plan

Antwoord college:

Kennis van genomen.

4.2 Waterschap Rivierenland

Samenvatting:

De reactie van het waterschap is tevens aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Ten behoeve van het onderhoud van de spoorwaaier is aan beide zijden van de spoorwaaier een 4 meter brede schouwstrook nodig. De waterberging aan de westzijde van het plan kan niet als open verbinding naar de spoorwaaier worden doorgetrokken maar via een brug of duikerverbinding.

De beschrijving van het oppervlaktewaterstelsel in de waterparagraaf dient nog te worden ingevuld. Uitgangspunt is dat aangesloten wordt bij het bestaande oppervlaktewaterpeil. Dit betreft een wisselend peil. Bij de inrichting van de aan de watergangen grenzende woonpercelen moet hier rekening mee gehouden worden.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist.

Antwoord college:

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de 4 meter schouwstrook langs de spoorwaaier. Woonpercelen zijn op minimaal 4 meter uit de waaier gesitueerd. Ook wordt bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden met het aanleggen van een duiker/brug. Verder zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de beschrijving van het oppervlaktewaterstelsel verder worden uitgewerkt.

5. Conclusie

De ingediende inspraakreacties en vooroverlegreacties hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

6. Ambtelijke opmerkingen

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op onderdelen ambtelijk aangepast. Er is in het voorontwerpbestemmingsplan een aantal omissies en onduidelijkheden geconstateerd. Deze zijn aangepast. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Daarnaast is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd en verwerkt in het bestemmingsplan.

Op basis van het aangepaste ontwerpbestemmingsplan zal de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.