

ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'S-HEERENBERG, KLOOSTERHOF'

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 's- Heerenberg, Kloosterhof' heeft met ingang van 1 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door onderstaande personen.

1. Indiener 1, ingekomen brief met kenmerk 18ink03735
2. Indiener 2, ingekomen brief met kenmerk 18ink04540
3. Indiener 3, ingekomen brief met kenmerk 18ink04173

In het voorliggend verslag wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen, welke zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. Daar waar sprake is van terugkerende eensluidende zienswijzen wordt kortheidshalve teruggevallen op eerdere reacties. De ingediende zienswijzen zijn hierbij kort samengevat weergegeven. Een deel van de zienswijzen hebben betrekking op de locatie zijnde niet van planologische van aard, maar hebben betrekking op eerder uitgevoerde grondwerkzaamheden op deze locatie. Volledigheidshalve worden deze wel in de beschouwingen meegenomen.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beleidsveld Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, betrekking hebbende op dit ontwerpplan, wordt hieronder eveneens nader toegelicht.

Masterplan 's- Heerenberg

Aan voorliggend bestemmingsplan ligt ten grondslag het Masterplan 's- Heerenberg.

In het Masterplan zijn voor dit plangebied volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Woningbouw toevoegen zodat het stadspark bewoonde randen krijgt en hiermee wordt opgenomen in het stedelijk weefsel;
- De bouwhoogten bedragen 2 of 3 bouwlagen met kap, of 4 bouwlagen aan de randen van het park;
- Aanleggen van wandel- en fietsroutes door het park, van noord naar zuid en van oost naar west;
- Maken van zichtrelaties tussen het park enerzijds en de woningen rondom het park anderzijds.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kloosterhof' voorziet in deze vastgestelde uitgangspunten. Gelet op de grote vraag naar levensloopbestendige woningen wordt niet voorzien in gestapelde woningbouw.

Voorzien wordt in 9 levensloopbestendige woningen en twee eengezinswoningen in de huursector met daarbij behorende ontsluitingen, parkeren en groen.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan Het Brevier, aan de noordzijde aan autobedrijf Jan Nijland, aan de westzijde aan de nieuwbouwwijk Kloosterhof en aan de zuidzijde aan het Stadspark. Hier vormt de kloostermuur de zuidelijke plangrens. De kloostermuur is een gemeentelijk monument.

2 Zienswijzen

2.1. Samenvatting zienswijze indiener 1

- Wat zijn de nadere eisen met betrekking tot de kloostermuur gelet op de bevoegdheid om nadere eisen te stellen op grond van artikel 4.3 van de Regels;
- Op grond van artikel 4.4.1 van de Regels is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden te laten uitvoeren. Het terrein is met 1 meter opgehoogd. Hiervoor was geen omgevingsvergunning voorhanden! Waar komt deze grond die op het terrein verwerkt is vandaan? Er is sprake van verontreinigde grond, wordt er nu opnieuw bodemonster genomen?
- Aan de oostzijde wordt voorzien in een aansluiting op het bestaande voetpad gelegen tussen de woningen aan Het Brevier en de Bachlaan. Gevreesd wordt dat de nieuwe bewoners gelet op deze verbinding zullen parkeren in hun straat en hierdoor parkeerproblemen zullen ontstaan. Zij willen geen doorgang.
- Welke maatregelen worden genomen om de bestaande bebouwing aan Het Brevier geen wateroverlast te laten ondervinden van de nieuwbouw?

Gezien het gebruik van de locatie zijn er geen risico's voor de omgeving. Aangeraden wordt echter geen grondwater op te pompen. Toekomstige eigenaren/gebruikers zullen hieromtrent worden geïnformeerd.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft het onderdeel bodem.

Water

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets. In de watertoetstabel zijn de taakgebieden nader uitgewerkt. Aan de hand van toets vragen worden voor het plangebied de waterhuishoudkundige opgaven bepaald.

Voor het plangebied is sprake van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m². Dit betekent dat voldoende berging dient te worden gerealiseerd om het afstromend hemelwater op te vangen en af te voeren. Dit geschiedt via het principe van het verwerken van hemelwater op eigen terrein. Berging zal voor de woningen deels plaatsvinden middels infiltratiekragen en een deel kan worden opgelost middels een infiltratieriool. Zo zullen ook de woningen gelegen achter Het Brevier voorzien worden van infiltratiekragen. Uit de boorprofielen blijkt dat de bovengrond overwegend bestaat uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Er is daarom in het plangebied geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.

Afvoer van het hemelwater uit het openbaar gebied zal plaatshebben op het IT-riool in de Kloosterhof. Er zal geen hemelwater geloosd worden op de vijver in het Stadspark.

Tijdens de bouw zal ook de noodzakelijkheid van een grondkerende constructie bezien worden aan de oostelijke zijde van het plangebied om mogelijke wateroverlast te beperken.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Wel is de planlocatie gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Volgens de leggerkaart van het waterschap is er in de directe omgeving geen oppervlaktewater aanwezig. De leggerkaart is een product van het waterschap en is in te zien op hun site. Het waterschap heeft als eis gesteld dat er $T=10+10\%(40 \text{ mm})$ berging dient plaats te vinden ter compensatie van het nieuw verhard oppervlak. Hiermee wordt rekening gehouden.

Conclusie: Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Wet Natuurbescherming

Voor het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de quickscan worden op basis van de gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), uitspraken gedaan over de geschiktheid voor beschermde plant- en diersoorten en de te verwachten effecten op deze soorten.

Het plangebied ligt niet in of direct nabij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het dichtstbijzijnde GNN-gebied ligt op circa 220 meter ten westen. Met het wijzigen van de bestemming gaat geen GNN verloren. Ook is er door de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van invloeden op de GNN. Er zijn geen andere beleidskaders uit het Natuurbeheerplan (NBP) van toepassing. In het kader van het NBP zijn dan ook geen consequenties te verwachten. Ook zijn er geen Natura 2000 gebieden in het geding. Voorts worden in het plangebied geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied verwacht van de overige in de omgeving voorkomende beschermde planten- en diersoorten.

Conclusie: Het aspect natuur is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Archeologie

Het plangebied valt voor wat betreft archeologie in de zone met een lage verwachtingswaarde. Dit betekent dat er voor het gebied geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. Gelet op deze verwachtingswaarde zijn in het ontwerpplan volgende specifieke regels opgenomen: artikel 4, 'Waarde-Archeologische verwachting 4'. Zo dient een onderzoeksrapport te worden overlegd bij het oprichten van bouwwerken groter dan 5000 m². Gelet op artikel 4.3 kunnen nadere eisen worden gesteld indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 3.500 m². Dit betekent dat archeologisch onderzoek voor dit plangebied niet aan de orde is. Wel zal in de omgevingsvergunning een alineaan worden opgenomen over de wettelijke meldingsplicht bij vondsten archeologie.

Het noordelijk deel van de kloostermuur met een totale lengte van circa 365 meter vormt voor een deel, circa 100 meter, de zuidelijke plangrens van het gebied en heeft sinds 2012 de status van gemeentelijk monument. De status is ontleend vanuit algemeen belang uit oogpunt van architectuurhistorie en cultuurhistorie. Met andere woorden: artikel 4, 'Waarde-Archeologische verwachting 4', is niet van toepassing op de kloostermuur.

Wel zullen bij het bouw- woonrijpmaken eventuele noodzakelijke voorzieningen getroffen worden waardoor mogelijke toekomstige instabiliteit van de muur preventief wordt voorkomen.

Een aanvraag om tegemoetkoming in schade kan eerst na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Met belanghebbende genoemd onder 2.2. zullen wij in overleg treden om voor partijen tot een acceptabele oplossing te komen.

Resumé

Met voorliggend ontwerp wordt een zorgvuldige aansluiting bij de stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verkregen.

Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staat centraal in de transformatie van deze locatie. Met de transformatie van deze locatie naar woningbouw wordt aan genoemde volkshuisvestelijke taken voldaan. De geplande woningbouw sluit aan bij de actuele vraag vanuit de markt (vraaggericht bouwen) en draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

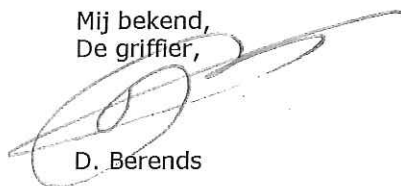
Op grond van artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening(Wro) is het de gemeenteraad die voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen leidden niet tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan danwel het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoelt in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Behorend bij besluit van de gemeenteraad van Montferland,

d.d.

Mij bekend,
De griffier,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal stroke and a small flourish.

D. Berends