

Kort samengevat: Duivenakkerstraat 41a, Gennepe

Via 2 wegen is er een verzoek ingediend:

1. Bestemmingsplan Gennepe-Noord – inspraakreactie
2. Beleid inbreidingslocaties

■■■■■ wil bij voorkeur een aantal seniorenwoningen bouwen op het perceel van de voormalige championkwekerij. Mag dit niet dan wil ■■■■■ de bestemming opslagdoeleinden behouden om daar door verhuur inkomsten uit te blijven houden. En eventueel een keertje een nieuwe loods te bouwen.

1. Inspraakreactie Gennepe-Noord. Was in eerste instantie in behandeling bij ■■■■■ ■■■■■ vervolgens bij ■■■■■. Naar mijn weten is hier nooit op gereageerd richting verzoeker. Het bestemmingsplan is in ieder geval niet aangepast aan de wensen van de ■■■■■  
Oud bp: Gennepe-West '91, bestemming: opslagdoeleinden  
Nieuw bp: Gennepe-Noord, bestemming woondoeleinden zonder bouwtitel.

2. Het verzoek mbt inbreidingslocaties is op 27 aug. 2009 behandeld in de regiekamer en afgewezen om de volgende redenen:

- het is geen locatie die op de inventarisatiekaart is aangemerkt als inbreidingslocatie;
  - er wordt niet voldaan aan het maximum van 2 woningen.
- Het plan voldoet op meerdere punten niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden:
- er dient een rechtstreekse ontsluiting op de openbare weg te zijn om achtererfsituaties te voorkomen. Er is weliswaar een rechtstreekse ontsluiting, echter deze geeft toegang tot een achtererfgebied, dat geen relatie heeft met de straat, wat niet wenselijk is;
  - De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt niet gerealiseerd. De woningen worden tot op de perceelsgrenzen gebouwd;
  - De bestaande voorgevelrooilijn dient gehandhaafd te worden. De bestaande voorgevelrooilijn van de Duivenakkerstraat ligt bij de aangeengesloten bebouwing aan de Duivenakkerstraat. De geplande seniorenwoningen worden achter deze bestaande bebouwing gebouwd.

De brandweer eist dat bij 1 ontsluiting zonder keerlus de breedte van de ontsluitingsweg 5,5 meter moet zijn. Is het wel mogelijk om een keerlus te maken dan volstaat een breedte van 4,5 meter. Hieraan kan niet worden voldaan.

Naar aanleiding van deze brief heeft er een gesprek plaatsgevonden waarin ■■■■■ ■■■■■ de voorgeschiedenis heeft geschetst. Tijdens dit gesprek hebben wij aangegeven dat het bestemmingsplan en relevant beleid, onze toetsingskaders zijn. En dat wij, hoe vervelend ook, geen rekening kunnen houden met zaken die in het verleden gebeurd zijn en men graag anders had gezien. (Zie gespreksverslag d.d. 11 december 2009 in logboek). Naar aanleiding van dit gesprek zijn er op 8 feb. 2010 wederom 2 brieven gestuurd door ■■■■■ ■■■■■ En is er een afspraak gemaakt voor 20 mei 2010.

merkt op:

Op het perceel Duivenakkerstraat 41a is een voormalige champignonkwekerij gelegen. De bedrijfsbestemming is in het voorontwerp bestemmingsplan vervangen door een woonbestemming. Binnen de woonbestemming zijn echter geen directe bouw mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van één of meerdere woningen. Verzocht wordt voor deze locatie alsnog bouw mogelijkheden op te nemen.

standpunt:

*Algemeen*

Algemeen uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan "Gennepe Noord", is dat hetgeen aanwezig is binnen het plangebied, wordt voorzien van een passende planologische regeling. Bestaande bouwrechten uit de oude bestemmingsplannen worden niet meer actueel geacht, waardoor deze allemaal geschrapt worden in het nieuwe bestemmingsplan. Indien een initiatiefnemer op een dergelijke locatie toch wil bouwen, dan zal een zelfstandige procedure gevolgd worden na een principegoedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders.

(Grootschaligere) ontwikkelingsplannen zijn in het bestemmingsplan ook niet opgenomen.

Los van de geldende bouwrechten kunnen zich tal van locaties aandienen waar op basis van de stedenbouwkundige situatie best een bouwrecht opgenomen kan worden, deze mogelijke locaties voor woningbouw zijn onderzocht in het gemeentelijk inbreidingsbeleid. Aan het direct opnemen van een nieuw bouwrecht liggen echter meerdere onderzoeksverplichtingen vast (bodem, akoestisch, luchtkwaliteit, watertoets, economische uitvoerbaarheid, archeologie en dergelijke). Tevens dient een nieuw bouwrecht ruimtelijk onderbouwd te worden (hoogte, situering en dergelijke). In het bestemmingsplan "Gennepe Noord" is ervoor gekozen om dergelijke locaties daarom niet van een bouwrecht te voorzien. Indien een locatie is opgenomen in het gemeentelijk inbreidingsbeleid is het mogelijk om deze locatie planologisch-juridisch te regelen middels een separate procedure van het bestemmingsplan;

In het geldende bestemmingsplan "Gennepe West '91" heeft de locatie aan de Duivenakkerstraat 41a een bedrijvenbestemming. Dit is overeenkomstig het vroegere gebruik als champignonkwekerij. De locatie is echter reeds jaren in gebruik als bijgebouw bij de woning Duivenakkerstraat 41. Conform het huidige gebruik is de woonbestemming aan het perceel toegekend. Bedrijfsactiviteiten kunnen ter plaatse derhalve niet meer uitgeoefend worden, hetgeen gewenst is binnen de woonomgeving.

Conform de algemeen gevolgde lijn wordt op onderhavige locatie geen bouwrecht opgenomen.

conclusie:

Er wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan aan te passen.

**27 augustus 2009**

Verzoek behandeld in de Regiekamer.

Duivenakkerstraat 41a: betreft aanleg hofje met 4 senioren woningen. Betreft meer dan 2 woningen, dus beleid inbreidingslocaties is niet van toepassing maar restrictief beleid.

Ongelukkige, smalle entree. 1 ontsluiting is onvoldoende. Achterterrein is onvoldoende betrokken bij straat. Eerder plan afgeketst, ook toen vereiste van 2<sup>e</sup> ontsluiting.

Advies RK: NOGO

**29 september 2009**

Verzoek opgepakt. Woningbouwlocaties Gennep. Hierin is de locatie niet benoemd als zijnde vigerende bouwtitel, uitbreidings-/inbreidingslocatie of potentiële inbreidingslocatie.

Toets aan criteria en beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties in de gemeente Gennep:

- het is geen locatie die op de inventarisatiekaart is aangemerkt als inbreidingslocatie voor maximaal 2 woningen.
- Er wordt niet voldaan aan het maximum van 2 woningen (4).

Het verzoek moet kunnen voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, maar voldoet niet aan:

- de aanwezigheid van een rechtstreekse ontsluiting op de openbare weg om achtererfsituaties te voorkomen. Er is weliswaar sprake van een rechtstreekse ontsluiting, (reeds aanwezig voor duivenakkerstraat 41a), echter deze geeft toegang tot een achtererfgebied, wat totaal geen relatie heeft met de straat, wat niet wenselijk is. Bovendien is de ontsluiting erg smal en is 1 ontsluiting onvoldoende. Op 29 sept. Advies gevraagd aan cluster verkeer.
- De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt niet gerealiseerd. De woningen worden tot op de perceelsgrenzen gebouwd. Dit brengt het type woningen wel met zich mee, maar voldoet niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden
- De bestaande voorgevelrooilijn van de Duivenakkerstraat ligt bij de aaneengesloten bebouwing aan de Duivenakkerstraat. De geplande seniorenwoningen worden hierachter gebouwd.

**Beleid**

De gemeenteraad heeft in 2008 beleid vastgesteld in het kader van de nieuwe Wro, waaronder: Geen medewerking verlenen aan verzoeken tot het nemen van een projectbesluit en verzoeken om het bestemmingsplan te herzien indien binnen anderhalf jaar na indiening van het verzoek volgens planning een integrale herziening als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Dat is hier het geval: Gennep-Noord. Maar omdat het plan ruimtelijk niet verantwoord is zal het niet worden meegenomen.

**1 oktober 2009**

Advies brandweer:

De brandweer eist dat bij 1 ontsluiting zonder keerlus de breedte van de ontsluitingsweg 5,5 meter moet zijn. Is het wel mogelijk om een keerlus te maken dan volstaat een breedte van 4,5 meter. Hieraan kan niet worden voldaan.

Advies:

NOGO Geen medewerking verlenen aan het verzoek.

**23 november 2009**

No go brief verzonden.

**11 december 2009**

Gesprek gehad met [REDACTED] initiatiefneemster. [REDACTED] was hierbij aanwezig.

[REDACTED] heeft wat verteld over de geschiedenis van het verzoek. In 1975 heeft de gemeente gevraagd of zijn vader niet wilde stoppen met de championkwekerij. De championkwekerij is toen gesaneerd. Toen is ook de bestemming gewijzigd in opslagdoeleinden.

Op dit moment wordt de loods op het perceel gebruikt door de lokale volleybalvereniging voor opslag en een gedeelte wordt gebruikt door een bedrijf voor opslag. Een derde deel staat leeg. Toen er een plan ontwikkeld werd voor het zuidooster terrein was zijn vader in gesprek met Van Wijnen (de projectontwikkelaar) om ook zijn perceel op te laten nemen in de nieuwe ontwikkeling. Er zouden 3 á 4 woningen gebouwd kunnen worden. En er zou een doorsteek gemaakt kunnen worden naar de Duivenakkerstraat. Op het moment dat de ontwikkeling van dat plan definitieve vormen aan ging nemen was zijn vader ziek en niet meer in staat om de plannen met van Wijnen door te zetten. Zijn moeder was hierin niet thuis en heeft dat niet opgepakt. Daarna is het zuid-oosterterrein ontwikkeld zonder het perceel van [REDACTED]

[REDACTED] heeft eind vorig jaar een gesprek gehad met [REDACTED] mbt. Bp Gennep-Noord. En naar aanleiding van dat gesprek een zienswijze ingediend in de vorm van een schetsplan, identiek aan het plan wat er is ingediend mbt inbreidingslocaties en wat behandeld is in de regiekamer. Dus het plan is op twee sporen binnengekomen.

In het voorontwerp "Gennep-Noord" is het perceel opgenomen als Wonen. De gronden kunnen dan als tuin worden gebruikt bij de bestaande bungalow. De loods is wegbestemd. Indien het perceel zo wordt opgenomen in Gennep-Noord zal de fam. Bezwaar maken omdat de bouwtitel voor de loods is komen te vervallen. Het liefste willen ze een aantal (senioren)woningen realiseren. Mocht dit niet tot de opties behoren dan wordt de schuur op den duur herbouwd en in de verhuur gedaan. Dat zou voor de gemeente niet wenselijk zijn. Bovendien is de ellende niet te overzien als er iets gebeurt met de huidige loods omdat deze een asbest dakbedekking heeft.

Wij hebben in het gesprek meerdere malen duidelijk aangegeven wat het ambtelijke standpunt en advies is richting college en dat dat niet wijzigt nu we op de hoogte zijn van wat er in het verleden heeft gespeeld. Het verleden, de emotionele kant wordt niet meegewogen bij een ambtelijk advies. Dat kan ook niet. Voor een bestuurder zou dit tot een andere afweging kunnen leiden.

Casper is nogmaals geattendeerd op de ingediende zienswijze en gevraagd hier op te reageren.

**8 februari 2010**

[REDACTED] heeft 2 brieven ingediend m.b.t. de afwijzing van haar verzoek om seniorenwoningen te mogen bouwen aan de Duivenakkerstraat 41a, tpv de voormalige championkwekerij en mbt het voorontwerp Gennep-Noord.

[Duivenakkerstraat 41a, Brieven nav afwijzing inbreidingslocatie.pdf](#)

Brief met nr. 2010/512:

[REDACTED] vraagt om een gesprek met het college, omdat:

- Bij de behandeling door de regiekamer is er een besluit genomen op basis van toetsing aan de beleidsregels, maar zonder de historie van de locatie mee te wegen;
- [REDACTED] heeft een voorstel ingediend. Een verbetering van de huidige situatie voor beide partijen (gemeente en eigenaar). Bouw van seniorenwoningen.
- In het voorontwerp Gennep-Noord is de voormalige champignonkwekerij niet ingetekend. Het hele perceel heeft de bestemming "wonen" gekregen. In het huidige plan heeft het perceel de bestemming "opslagdoeleinden" en bestaat voor de eigenaresse de mogelijkheid om de loods te herbouwen en te verhuren. (planschade)

Brief met nr. 2010/505:

[REDACTED] vraagt om een gesprek met het college, omdat:

- Haar voorkeur uitgaat naar het bouwen van seniorenwoningen op het perceel waar nu de voormalige champignonkwekerij gevestigd is.
- Als de gemeente de bestemming "wonen" (zoals opgenomen in het voorontwerp Gennep-Noord) handhaaft dan lijdt mev. Francissen-Verstraaten planschade. (In de bestemming "Wonen" is geen bouwmogelijkheid opgenomen. Eigenaresse krijgt dan eigenlijk 1 grote tuin).

15 maart 2010

Memo geschreven naar [REDACTED] over hoe we dit nu moeten oppakken, de regiekamer heeft beslist. Geen gewijzigde omstandigheden. Dan blijft alleen Gennep-Noord nog over. Gesprek inplannen met [REDACTED] is de vraag.

Duivenakkerstraat, memo naar [REDACTED].doc

[REDACTED] stemt in met memo.

[REDACTED] gemaild om telefonisch een afspraak te maken via het bestuurssecretariaat.

20 mei 2010

Er staat een afspraak gepland met weth. [REDACTED]

