

overwegende dat het wenselijk is een bestemmingsplan vast te stellen voor het zogenaamde "Zuidoosterterrein" (het terrein met garage, kantoor en werkplaats van de vroegere streekvervoersorganisatie Zuidooster Autobusdiensten N.V., de tegenwoordige Hermes Groep N.V.), dat is gelegen aan de westzijde van de kern Genneep en dat globaal wordt begrensd door de Davidlaan, de Julianalaan, de Duivenakkerstraat en de Burgemeester Woltersstraat;

dat in dit verband van 13 mei 1998 tot en met 9 juni 1998 ter gemeentesecretarie van Genneep voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan "Genneep-West '91" - Zuidoosterterrein -, vervat in een plankaart en voorschriften en vergezeld van een toelichting;

dat alle openbare kennisgevingen ex artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mededeling inhielden, dat met ingang van de datum van tervisielegging een ieder gedurende vier weken schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar kon maken aan de gemeenteraad;

dat van deze bevoegdheid gebruik is gemaakt, hetgeen heeft geresulteerd in vier schriftelijke zienswijzen;

gezien het advies van de Provinciale Planologische Commissie van 11 juli 1996, nr. 96/32435M;



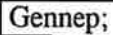
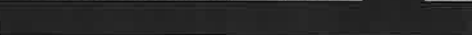


gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 september 1998;

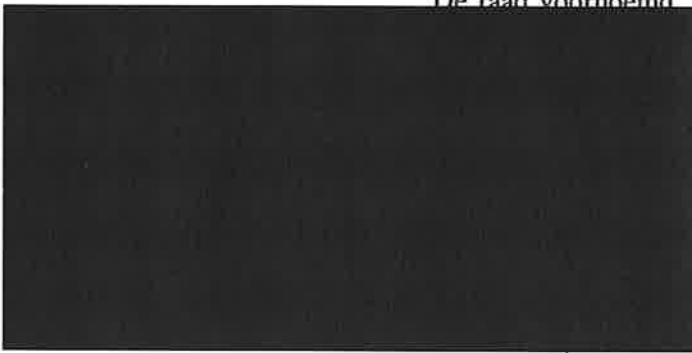
BESLUTT:

I. tot ontvankelijkverklaring van de hierna genoemde reclamanten in hun zienswijzen;

1. [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Genneep, mede namens de bewoners van zeven andere woningen grenzend aan het Zuidoosterterrein, te weten:
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Genneep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Genneep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Genneep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Genneep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Genneep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Genneep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Genneep;

2. 
Duivenakkerstraat  6591  Gennepe;
 3.  Burg. Woltersstraat  6591 
Gennepe;
 4. de minister van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht.
- II. tot ongegrondverklaring van de schriftelijke zienswijzen van reclamanten zoals genoemd onder I.1 en I.2;
- III. tot gedeeltelijke gegrondverklaring en gedeeltelijke ongegrondverklaring van de schriftelijke zienswijze van reclamante zoals genoemd onder I.3;
- IV. tot gegrondverklaring van de schriftelijke zienswijze van reclamante zoals genoemd onder I.4;
- V. tot vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan "Gennepe-West '91" - Zuidoosterterrein -, bestaande uit een plankaart met bijbehorende voorschriften en vergezeld gaande van een toelichting, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 28 september 1998
De raad voornoemd



voorzitter

secretaris



VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 28 september 1998
AGENDA nr. 12.

VOORSTEL

tot vaststelling van het bestemmingsplan partiële
herziening van het bestemmingsplan "Gennep-West '91"
- Zuidoosterterrein -.

Aan de Gemeenteraad

Geacht college,

Ten zuidwesten van het centrum van Gennep ligt het zogenaamde Zuidoosterterrein, de voormalige busremise (garage, kantoor, kantine en werkplaats) van de vroegere streekvervoersorganisatie Zuidooster Autobusdiensten N.V. (de tegenwoordige Hermes Groep N.V.). In verband met de schaalvergroting binnen het openbaar vervoer zijn de bedrijfsactiviteiten op deze locatie beëindigd. Daarmede werd een unieke mogelijkheid geboden om de functie van dit voormalige bedrijfscomplex te wijzigen ten behoeve van woningbouw.

Bij de gedachtevorming over deze functiewijziging hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- De mogelijkheden voor woningbouw in de kern Gennep zijn zo goed als uitgeput.
- Het terrein ligt vlakbij de centrumvoorzieningen en wordt reeds aan alle zijden omgeven door woningen (Duivenakkerstraat, Burgemeester Woltersstraat, Davidlaan en Julianalaan).
- Het terrein is circa 1,74 ha groot en is goed ontsloten en biedt derhalve een goede kans voor de realisering van woningbouw in de vorm van een particulier ontwikkelingsproject.
- Amovering van het voormalige bedrijfscomplex en realisering van woningbouw in de plaats daarvan betekent een opwaardering voor de gehele wijk en een vergroting van het woongenot in de directe omgeving.

Het plan biedt in principe ruimte aan 54 koopwoningen, onderverdeeld in seniorenwoningen en vrijstaande en halfvrijstaande gezinswoningen, alsmede aan de bij die woningen behorende tuinen, openbare wegen, trottoirs, parkeerplaatsen, groenstroken en een speelterreintje. De woningen zijn zodanig geprojecteerd, dat goed aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Via een nieuw lusvormig straatje, dat op twee punten aanhaakt op de Julianalaan, vindt de ontsluiting van de woningen plaats. Bijzondere aandacht is ook besteed aan de groenvoorzieningen. Uitgangspunt was, dat zoveel mogelijk bestaand groen gehandhaafd moest worden. Dit houdt in, dat bijna alle bomen langs de Julianalaan gehandhaafd blijven; dat bijna al het groen rondom de Joodse begraafplaats blijft staan; dat het groen tussen Zuidoosterterrein en Burgemeester Woltersstraat 27 gehandhaafd blijft; en dat tenminste vier eiken tussen Zuidoosterterrein en de achtertuinen van de Duivenakkerstraat blijven staan.

De bouw van de woningen op het Zuidoosterterrein is niet mogelijk op grond van de geldende bestemmingsplannen "Gennep-West" en "Gennep-West '91". De betreffende gronden hebben de bestemming "Bedrijven" en "Busremise B(b)". Een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen ten behoeve van de woningbouw achten wij derhalve wenselijk en noodzakelijk.

Aan de milieutechnische voorwaarden, die inmiddels door de wetgever in formele zin aan bouwlocaties worden gesteld, is voldaan. In dit verband zij verwezen naar de bij het plan behorende toelichting en de desbetreffende milieuhygiënische rapportages. Door Gedeputeerde Staten zijn bovendien voor 15 woningen aan de Burgemeester Woltersstraat hogere grenswaarden (als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder) van 53 dB(A) vastgesteld bij besluit van 28 mei 1996. De exploitatie en daarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan is nagenoeg geheel gelegen in particuliere handen. Door de particuliere initiatiefnemer en ontwikkelaar van het plan is een exploitatieberekening/begroting opgesteld, waarbinnen de gemeente een gering deel van de kosten zal dragen (apparatuur- en plankosten) en waarvoor uw raad krediet beschikbaar heeft gesteld. Met de exploitant is bovendien een exploitatie-overeenkomst gesloten, waarbinnen is geregeld dat het grootste gedeelte van de gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten door de exploitant worden betaald.

Aangezien het plangebied gelegen is in het waterbergend winterbed van de Maas op grond van de (oude) winterbedlijnen, is in de plantoelichting de nodige aandacht geschonken aan hoogwaterproblematiek en overstromingskansen van dit gebied. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van de plantoelichting.

Op 5 december 1995 werd ingevolge de Inspraakverordening 1994 de inspraakprocedure opgestart. Deze inspraakprocedure heeft enkele mondelinge en 1 schriftelijke reactie opgeleverd. De inspraakreactie van de bewoners van acht woningen aan de Duivenakkerstraat heeft uiteindelijk geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Voor onze standpunten met betrekking tot deze inspraakreacties wordt uw raad verwezen naar paragraaf 7.2 "Resultaten overleg en inspraak" van de plantoelichting en naar het als bijlage bij de plantoelichting gevoegde "eindverslag van de inspraakprocedure met betrekking tot de partiële herziening van het bestemmingsplan Gennep-West '91 - Zuidoosterterrein -" d.d. 25 juni 1996, alsmede naar het eveneens in de plantoelichting opgenomen "verslag van de inspraakbijeenkomst op 11 december 1995 in het gemeentekantoor van Gennep".

Het voorontwerp-bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan "Gennep-West '91" - Zuidoosterterrein - werd op 12 april 1996 in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 voor advies toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie te Maastricht en aan andere diensten en instanties (waaronder de Inspecties Milieuhygiëne, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Zuiveringschap, Rijkswaterstaat, PTT-Telecom, MEGA Limburg, Nederlandse Gasunie en de Waterleidingmaatschappij). De resultaten van het wettelijk vooroverleg, waaronder ook het advies van de Provinciale Planologische Commissie van 11 juli 1996, nr. 96/32435M, zijn verwerkt in het plan. Te dier zake zij verwezen naar hoofdstuk 7 "Resultaten overleg en inspraak" van de plantoelichting.

Het plan is op 7 maart 1996 ter beoordeling voorgelegd aan de commissie Grondgebied en door deze commissie accoord bevonden. Bovendien zijn de commissie Grondgebied en uw raad op de hoogte gesteld van de voortgang van de bestemmingsplanprocedure na afronding van de inspraak. Ook heeft het plan bij die gelegenheden voor de commissie Grondgebied en uw raad ter inzage gelegen.

Na verwerking van de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg, werd tussen de projectontwikkelaar Wijnen Projecten Someren B.V. en de gemeente Gennep een exploitatieovereenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van de bouwlocatie "Zuidoosterterrein" en werd de vaststellingsprocedure ex artikelen 23, 24 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart. Ingaande 13 mei 1998 werd het ontwerp-bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan "Gennep-West '91" - Zuidoosterterrein - gedurende vier weken ter inzage gelegd, welke tervisielegging is bekend gemaakt op 12 mei 1998 in de Nederlandse Staatscourant, de Maas- en Niersbode en de gemeentelijke publicatiekast onder de mededeling van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van ter-inzage-legging schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar te maken aan uw raad.

Van de bevoegdheid om zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan werd gebruik gemaakt door:

1. [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep, mede namens de bewoners van zeven andere woningen grenzend aan het Zuidoosterterrein, te weten:
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep;
 - * [redacted] Noij, Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep;
 bij schrijven van 4 juni 1998, ingekomen op 8 juni 1998 onder nummer 982302;
2. [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennep, bij schrijven van 5 juni 1998, ingekomen op 8 juni 1998 onder nummer 982303 en 982304;
3. [redacted] Burg. Woltersstraat [redacted] 6591 [redacted] Gennep, bij ongedateerd schrijven, ingekomen op 9 juni 1998 onder nummer 982325;
4. de minister van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, bij schrijven van 4 juni 1998, ingekomen op 10 juni 1998 onder nummer 982333.

Alle zienswijzen werden tijdig - binnen de daarvoor gestelde termijn - ingediend. De zienswijzen van reclamanten genoemd onder 2, 3 en 4 werden gericht aan uw raad. De zienswijze van reclamanten genoemd onder 1 is weliswaar niet gericht aan uw raad, doch bij navraag wel bedoeld als een zienswijze gericht aan uw raad. Derhalve is deze zienswijze doorgezonden aan uw raad. Zodoende kunnen alle reclamanten in hun zienswijzen worden ontvangen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen werden reclamanten in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke zienswijzen mondeling toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie uit uw gemeenteraad op 29 juli 1998. Van deze gelegenheid hebben de reclamanten, hiervoor genoemd onder 1, 2 en 3, gebruik gemaakt. Van deze hoorzitting alsook van het daarop volgende nader beraad van de hoorcommissie is schriftelijk verslag opgemaakt. Beide verslagen liggen bij de raadstukken ter inzage.

Tijdens de hoorzittingen zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden door reclamanten naar voren gebracht.

Ons standpunt ten aanzien van de ingediende zienswijzen komt overeen met het advies van de hoorcommissie uit uw raad, en kan als volgt worden omschreven:

Binnen de in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestelde termijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. [redacted], Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe, mede namens de bewoners van zeven andere woningen grenzend aan het Zuidoosterterrein, te weten:
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
 - * [redacted] sch, Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
 - * [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
2. [redacted] Duivenakkerstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
3. [redacted] Burg. Woltersstraat [redacted], 6591 [redacted] Gennepe;
4. de minister van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht.

Ten aanzien van de zienswijzen wordt het volgende overwogen.

Reclamanten onder 1

Korte inhoud van de zienswijze:

[redacted] Duivenakkerstraat [redacted] te Gennepe, mede namens een aantal bewoners van de Duivenakkerstraat

merkt op:

dat de bewoners van de Duivenakkerstraat [redacted] een gezamenlijk standpunt hebben ingenomen betreffende de ontsluiting aan de achterzijde van hun woningen. Aan de achterzijde van de woningen wordt op elk perceel 2,5 meter afgestaan ten behoeve van een achterpad dat (ter hoogte van het perceel Duivenakkerstraat 21) aansluit op het Zuidoosterterrein.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen wij het volgende.

De ingediende zienswijze heeft betrekking op percelen, die zijn gelegen buiten de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan en richt zich derhalve niet tegen het bestemmingsplan als zodanig.

De zienswijze houdt geen bezwaren in tegen het ontwerp-bestemmingsplan, doch betreft een voorstel voor ontsluiting van de achtererven van de woningen Duivenakkerstraat [REDACTED]

De zienswijze van reclamanten onder 1 dient derhalve ongegrond te worden verklaard.

Overigens bestaat van de zijde van zowel de gemeente Gennep als van de projectontwikkelaar Wijnen Projecten Someren B.V. geen bezwaar tegen de aanleg van een pad ter breedte van 2,5 meter door de omwonenden (bewoners van de panden Duivenakkerstraat [REDACTED] op hun eigen erven ter ontsluiting en aansluiting van deze achtererven op de nieuw aan te leggen openbare weg Burg. van Banningstraat (die de nieuwbouwwijk "Zuidoosterterrein" zal ontsluiten) op zodanige wijze, dat het aantal ter plaatse geprojecteerde parkeerplaatsen en de situering van deze parkeerplaatsen niet worden gewijzigd en de werkzaamheden in nader overleg met gemeente Gennep en Wijnen Projecten Someren B.V. worden uitgevoerd. Een inritvergunning is niet vereist, aangezien het een aansluiting op een nieuw, nog te ontwikkelen plangebied betreft en derhalve in de werkzaamheden van het bouw- en woonrijpmaken van dit plangebied met de aansluiting rekening kan worden gehouden.

Ten behoeve van de aanleg van het pad en de aansluiting van dit pad op het "Zuidoosterterrein" hoeven geen bomen te worden gekapt, die zijn aangemerkt als "te handhaven bomen" binnen het plangebied "Zuidoosterterrein". Indien op eigen terrein van reclamanten wel bomen en/of struiken dienen te worden gekapt, dan kan hiervoor conform de gemeentelijke kapverordening vergunning worden gevraagd en worden verkregen.

Een en ander kan overigens betekenen, dat ook de toekomstige woningen op het Zuidoosterterrein, die met de achtertuinten grenzen aan de achtertuinten van de woningen aan de Duivenakkerstraat, een ontsluiting van deze achtererven kunnen krijgen. Indien de toekomstige bewoners van deze woningen hierover namelijk met elkaar overeenstemming bereiken, zijn ook zij vrij om een gemeenschappelijk pad in hun achtertuinten aan te leggen ter ontsluiting van hun achtererven.

Deze paden zijn particuliere paden, zij hebben geen openbaar karakter en worden derhalve ook niet als zodanig bestemd. Hierover mag geen misverstand bestaan. Een en ander heeft géén gevolgen voor het ontwerp-bestemmingsplan.

Reclamanten onder 2

Korte inhoud van de zienswijze:

[REDACTED] Duivenakkerstraat [REDACTED] te Gennep

merken het volgende op:

De belangen, ideeën en wensen van reclamanten met betrekking tot de realisatie van woningen op het Zuidoosterterrein zijn niet meegenomen en niet afgewogen in het ontwerp-bestemmingsplan. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente zich onvoldoende heeft ingezet om hen als direct belanghebbenden goed te betrekken bij de bouwplannen rond het Zuidoosterterrein. Reclamanten verzoeken ervoor zorg te dragen dat de bouwplannen op een zodanige wijze worden gerealiseerd dat het voor alle partijen, ook de omwonenden, aanvaardbaar is.

Reclamanten hebben vier bedenkingen c.q. bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan in verband met het gegeven dat zeven van de geplande woningen met bijbehorende erven grenzen aan hun perceel:

- 1.a. Het bestemmingsplan stelt geen eisen aan de bouwwijze van de woningen (ligging, architectuur) om te voorkomen dat de nieuwe bewoners straks direct zicht zullen hebben op de tuin van reclamanten en inkijk hebben in de woon- en slaapkamers van reclamanten.
- 1.b. Het bestemmingsplan staat toe dat de woningen gebouwd kunnen worden met een goothoogte tot 6 meter. Gezien de ruimtelijke ligging ten opzichte van de tuin en woning van reclamanten is dit voor hen niet acceptabel. Bij de bouw van hun woonhuis heeft de gemeente de beperking opgelegd dat het huis maximaal één verdieping hoog mocht zijn. Het lijkt reclamanten derhalve reëel om de hoogte van de nieuw te bouwen huizen waarvan het erf grenst aan het perceel van reclamanten ook tot één verdieping te beperken.
2. In het bestemmingsplan wordt niets geregeld ten aanzien van de erfafscheiding. Hierdoor zouden reclamanten straks genoodzaakt zijn om met zeven nieuwe bewoners afzonderlijk te overleggen over een afrastering. Dit zal veel tijd vergen en bovendien leiden tot een grote verscheidenheid aan hekwerken e.d. Bovendien kan met goede planning van een goede erfafscheiding in het stadium voorafgaand aan de bouw en verkoop van de betreffende woningen geregeld worden dat geluidshinder en visuele hinder zoveel mogelijk worden beperkt.
3. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat een grote boom gekapt zal worden die momenteel beeld- en kwaliteitsbepalend is voor de tuin van reclamanten. Reclamanten denken dat het beter is om de boom te laten staan zodat samen met de nieuwe bewoners besproken kan worden wat er met de boom zal gebeuren.
4. Reclamanten gaan ervan uit dat het bestemmingsplan zal leiden tot waardevermindering van hun onroerende goederen. Enerzijds zal dit het gevolg zijn van het feit dat reclamanten straks zeven extra burens hebben, met alle geluidshinder en visuele hinder van dien. Anderzijds leidt de bouw van woningen in de huidige opstelling ertoe dat er geen ontsluiting meer gerealiseerd zal kunnen worden aan de achterzijde van het perceel van reclamanten. Hiermee kan wellicht de mogelijkheid afgesloten worden om in de toekomst over te gaan tot de bouw van woningen op de plaats van de huidige opslagloods.

Reclamanten behouden zich het recht voor om in de toekomst aanvullende bedenkingen en bezwaren in te dienen.

Ten aanzien van de zienswijze overwegen wij als volgt.

Met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Zuidoosterterrein" is een uitgebreide inspraakprocedure gevolgd. Het plan is gedurende vier weken ter visie gelegd met de mogelijkheid om in te spreken en bovendien is een inspraakbijeenkomst gehouden, waarbij met een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur over het plan van gedachten kon worden gewisseld. Tijdens deze inspraakprocedure zijn geen inspraakreacties van reclamanten bij burgemeester en wethouders ingediend, waarin is verzocht met hun belangen, ideeën en wensen in het voorontwerpplan rekening te houden.

Ook naar aanleiding van het op 27 juni 1996 aan reclamanten toegezonden eindverslag van de inspraak hebben reclamanten niet formeel gereageerd. Wel hebben buiten de inspraakprocedure om diverse informele gesprekken plaatsgevonden tussen reclamanten en gemeente, alsook tussen reclamanten en projectontwikkelaar Wijnen Projecten Someren B.V. Deze gesprekken hebben evenwel niet tot een voor reclamanten bevredigend resultaat geleid.

De gemeente kan geen onzorgvuldigheid worden verweten in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Zuidoosterterrein". Er rust derhalve geen verplichting op het gemeentebestuur om medewerking te verlenen aan een ruimere woonbestemming voor het perceel Duivenakkerstraat 41a, danwel om reclamanten anderszins tegemoet te komen c.q. te compenseren.

Overigens is door het gemeentebestuur tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan besloten om enerzijds de begrenzing van het plangebied te beperken tot uitsluitend het "Zuidoosterterrein" en anderzijds de ontwikkeling van het plangebied over te laten aan een private partij. Aan dit besluit liggen met name overwegingen van efficiency en kostenbesparing ten grondslag. Het plangebied zou, zo werd op 17 mei 1994 overwogen, veel efficiënter door een private projectontwikkelingsmaatschappij kunnen worden ontwikkeld.

Verwezen wordt voorts naar artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin bepaald is dat indien een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Standpunt m.b.t. bezwaar sub 1.a.:

Het bestemmingsplan beoogt slechts kwantitatieve richtlijnen te geven ten aanzien van de vorm en ligging van de woningen, zodat deze eenduidig zullen worden geïnterpreteerd door de gebruikers van het plan. Derhalve zijn ten aanzien van goothoogte, inhoud, voorgevelrooilijn, etc. in de planvoorschriften eenduidige maten in meters opgenomen. De architectuur dient door de architect binnen deze richtlijnen te worden ingevuld. De welstandscommissie bepaalt vervolgens of het bouwplan voor wat betreft architectuur past in de omgeving. De architectuur ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen valt derhalve buiten het aandachtsgebied van het ontwerp-bestemmingsplan.

Overigens ligt de achtergrens van het bouwvlak, waarbinnen de woningen dienen te worden gerealiseerd, op een afstand van 11 meter tot de achtererfgrens en is een bouwdiepte aangehouden van maximaal 12 meter, hetgeen een zeer gebruikelijke maat is.

Het ontwerp-bestemmingsplan bevat inhoudelijk geen belemmeringen c.q. beperkingen ten aanzien van de architectuur. De ingediende zienswijze vormt derhalve geen inhoudelijke reactie op het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor wat betreft de verwachte aantasting van de privacy - zicht op de tuin en inkijk in de woon- en slaapkamers - moet het volgende worden opgemerkt. De ontwikkeling van woningbouw op de locatie "Zuidoosterterrein" is niet uitzonderlijk en moet worden beschouwd als een normale en alleszins in het maatschappelijk verkeer aanvaarde ontwikkeling. Woningbouw in het voorliggende plangebied is, gelet op de beperkte restcapaciteit in de hoofdkern Gennep, zelfs zeer wenselijk.

Bovendien gaat het om de sanering van een bedrijf(scomplex), hetgeen een aanzienlijke verbetering inhoudt van het woon- en leefklimaat van het omliggende woongebied. De veranderingen in de directe woon- en leefsituatie van omwonenden, die het gevolg zijn van de toekomstige woningbouw, behoren ons inziens in casu tot het normaal maatschappelijk risico van de omwonenden.

Standpunt m.b.t. bezwaar sub 1.b.:

In verband met de verkoopbaarheid van de nieuw te realiseren woningen is gezocht naar een woningtype dat voor de beoogde doelgroep (jonge gezinnen met kinderen) het meest geschikt is. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een woningtype bestaande uit twee bouwlagen (meerdere slaapkamers). Een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter is bij deze eengezinswoningen een alleszins gebruikelijke maat en sluit ook perfect aan op de maatvoering van de meeste, bestaande woningen in de directe omgeving (Duivenakkerstraat). De historisch gegroeide situatie van de woning Duivenakkerstraat 41a, die indertijd - de bouwvergunning dateert van 22 maart 1971 - als bedrijfswoning is gebouwd bij de toenmalige bedrijfsgebouwen (champignonkwekerij), doet hieraan niet af. Overigens is de beperking tot één bouwlaag van de woning aan de Duivenakkerstraat 41a, toentertijd opgelegd omdat het hier een bedrijfswoning betrof op een achtererf, zulks ter compensatie van de achteraf-situatie waarin de woning toentertijd gebouwd werd.

Het belang van de volkshuisvesting weegt, in voorliggend geval, voor de gemeente zwaarder dan de particuliere belangen van omwonenden. Verwezen wordt naar het overwogene onder standpunt m.b.t. bezwaar sub 1.a. voor wat betreft de verwachte aantasting van de privacy.

Met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze is een minderheidsstandpunt ingenomen door ██████████ als lid van de raadshoorcommissie. De ██████████ pleit voor het hanteren van een lagere maximale goothoogte dan 6 meter bij de nieuw te bouwen woningen aan de achterzijde van de Duivenakkerstraat. Hij is van mening, dat een maximale goothoogte van 3 meter meer in overeenstemming is met de hoogte van de bestaande omringende woningen, met name omdat het in casu een zogenaamd inbreidingsplan betreft.

Standpunt m.b.t. bezwaar sub 2.:

In het bestemmingsplan is ten aanzien van de erfafscheidingen slechts de maximale hoogte bepaald (2 meter). Het bestemmingsplan beoogt slechts kwantitatieve richtlijnen te geven ten aanzien van erfafscheidingen, zodat deze eenduidig zullen worden geïnterpreteerd door de gebruikers van het plan. Derhalve is in de planvoorschriften slechts ten aanzien van de hoogte een eenduidige maat in meters opgenomen. De vorm en aard van de erfafscheidingen zijn in principe vrij, behoudens toetsing door de welstandscommissie in voorkomende gevallen (bouwvergunningplichtige erfafscheidingen van 2 meter hoogte). De beslissing omtrent het plaatsen van erfafscheidingen alsook omtrent de afmetingen, de aard en de vorm van die erfafscheidingen, is vrijwel uitsluitend een zaak van de eigenaren van de naburige erven. De gemeente is hierin geen partij.

De ingediende zienswijze vormt derhalve geen inhoudelijke reactie op het ontwerp-bestemmingsplan.

Wel spreekt de raadshoorcommissie de wenselijkheid uit, dat de projectontwikkelaar Wijnen Projecten Someren B.V. samen met de eigenaren/bewoners van de aan het "Zuidoosterterrein" grenzende percelen in goed onderling overleg zorg dragen voor de plaatsing van erfafscheidingen, die zoveel mogelijk uniform zijn en door de betrokken partijen worden aanvaard.

Standpunt m.b.t. bezwaar sub 3.:

Het bestaande groen in het plangebied wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Tijdens de planvoorbereiding is hierover overleg gevoerd tussen de gemeente, de projectontwikkelaar en een afvaardiging van de omwonenden en is ook het groenplan gepresenteerd. Toen is eveneens uitdrukkelijk aangegeven, dat de door reclamanten bedoelde boom niet gehandhaafd zal kunnen worden vanwege achterstallig onderhoud, gezondheidstoestand van de boom en uit veiligheidsoverwegingen (grote kans op afbrekende takken). De gemaakte afspraken met betrekking tot het al dan niet te handhaven groen in het plangebied hebben wij op 5 oktober 1995 schriftelijk bevestigd aan het adres van de (vertegenwoordigers/woordvoerders van) omwonenden. Naar aanleiding hiervan hebben wij geen negatieve reacties van omwonenden ontvangen. Als resultaat van dit vooroverleg is in de bestemmingsplantoelichting op pagina 12 **Afbeelding 2 Verkavelingsplan** de bedoelde boom aangemerkt als "te kappen boom". De zienswijze van reclamanten geeft ons geen aanleiding om de bedoelde boom te handhaven en de plantoelichting aan te passen.

Met betrekking tot dit onderdeel van de zienswijze is een minderheidsstandpunt ingenomen door [REDACTED] als lid van de raadshoorcommissie. De [REDACTED] pleit voor het handhaven van de kwestieuze boom. Volgens hem gaat het om een prachtige boom van een zeldzame soort. De boom ware in ieder geval te handhaven totdat de nieuwe eigenaar/bewoner zich ter plaatse heeft gevestigd. Aan de nieuwe eigenaar/bewoner ware dan de beslissing te laten of de boom moet verdwijnen of niet.

Standpunt m.b.t. bezwaar sub 4.:

Het ontwerp-bestemmingsplan beoogt slechts een zo optimaal mogelijke planologische regeling van de nieuwe situatie. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor is overwogen met betrekking tot bezwaar sub 1.a. voor wat betreft de verwachte aantasting van de privacy. Vraagstukken omtrent vermeende waardevermindering van het perceel Duivenakkerstraat 41a dienen overigens niet in het kader van de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan aan de orde te worden gesteld. Hiervoor is namelijk artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geschreven: indien blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kent de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Wellicht ten overvloede zij erop gewezen dat de belanghebbende in dit kader een afzonderlijk verzoek om schadevergoeding aan de gemeenteraad dient te richten.

De zienswijze van reclamanten wordt op grond van vorenstaande overwegingen voor wat betreft alle onderdelen ongegrond geacht.

