

EXTRACT uit de registers  
van de besluiten van  
Gedeputeerde Staten  
van Limburg



Provincie  
Limburg

Gedeputeerde  
Staten

Hoofdgroep : RGV/RG  
Faxnr. : (043) 389 73 31  
Ons kenmerk : 99/13820M  
Bijlage(n) : div.

Behandeld : [REDACTED]  
Doorkiesnr. : (043) 389 74 13  
Uw kenmerk : 980094/IIIa  
Maastricht : 23 maart 1999

VERZONDEN 29 MAART 1999

### Beslissing van Gedeputeerde Staten van Limburg

op de ingevolge artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden partiële herziening van het bestemmingsplan "Gennep-West '91" -Zuidoosterterrein- der gemeente Gennep.

#### Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen

Het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 28 september 1998 en is ingekomen ten Gouvernemente op 12 oktober 1998.

Het plan heeft na de vaststelling met ingang van 14 oktober 1998 gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegen.

De Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen heeft omtrent het plan geadviseerd in haar vergadering van 3 maart 1999.

Tegen bovengenoemd bestemmingsplan zijn bij ons college bedenkingen ingebracht door:

- [REDACTED] namens deze [REDACTED]  
[REDACTED] Ament & van Haren Advocaten en procureurs,  
[REDACTED]

verder te noemen reclamante.

Op 25 februari 1998 hebben wij reclamante in de gelegenheid gesteld haar bedenkingen toe te lichten, van welke gelegenheid reclamante gebruik heeft gemaakt.

Op de zitting is tevens een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur verschenen.

S.v.p. bij beantwoording  
datum en nummer  
vermelden

Bezoekadres:  
Limburglaan 10  
Maastricht  
Randwyck

Postadres:  
Postbus 5700  
6202 MA Maastricht  
tel. (043) 389 99 99  
fax (043) 361 80 99

bankrekening ING  
67 94 11 372  
postrekening  
1060741

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamante wordt het volgende overwogen

Reclamante is ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud der bedenkingen wordt het volgende overwogen

De bedenkingen kunnen als volgt worden samengevat:

Reclamante heeft bezwaren tegen de goothoogte van 6 meter hoog van de woningen die, grenzend aan haar perceel, mogen worden gebouwd. Reclamante vreest een aantasting van haar privacy vooral gelet op de bouw van haar woning en de ligging ervan ten opzichte van de te bouwen woningen.

De gemeenteraad heeft daarbij haar besluit onvoldoende gemotiveerd door alleen te wijzen op het volkshuisvestingsbelang. In de toelichting wordt op pagina 12 gewag gemaakt van een te kappen boom. Reclamante wil niet dat deze boom, die beeldbepalend is voor haar tuin, wordt gekapt.

Wij overwegen ter zake het volgende.

Feitelijk is de woning op dit moment vrij gelegen en heeft reclamante weinig last van inkijk. Gelet op het feit dat de woning tegen het centrum van de kern Gennep is gelegen kan worden gesproken van een betrekkelijk grote mate van privacy. De woning is in 1971 gebouwd als bedrijfswoning. Daarbij heeft de gemeenteraad in het vaststellingsbesluit aangegeven dat specifieke omstandigheden aanleiding zijn geweest dat de woning maar in één bouwlaag mocht worden gebouwd. Dat betekent echter niet automatisch dat in de toekomst te bouwen woningen in zijn omgeving ook allemaal in één bouwlaag moeten worden gebouwd om de privacy van reclamante zoveel mogelijk te waarborgen.

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het vertrek van de streekvervoerorganisatie Zuidooster ter plaatse.

Het gemeentebestuur heeft geconstateerd dat de mogelijkheden voor woningbouw in de kern Gennep zo goed als uitgeput zijn en het vrijkomende complex een goede kans biedt voor de realisering van een inbreidingslocatie voor woningbouw.

Wij merken op dat de kern Gennep in het streekplan Noord- en Midden-Limburg aangewezen is als regionale kern en daarmee een taak heeft gekregen om de eigen woningbehoefte op te vangen met compensatie van spontaan vertrek. Voorts is het provinciale beleid erop gericht om wat betreft woningbouw te streven naar inbreiding in bestaande woonkernen in plaats van het aansnijden van nieuwe gebieden richting het buitengebied. Het voorliggende bestemmingsplan past daarmee in het door ons voorgestane beleid.

Dat de seniorenwoningen met een lagere goothoogte aan de Julianalaan zijn gesitueerd achten wij niet onjuist omdat aan de overzijde ook al seniorenwoningen met een lagere goothoogte aanwezig zijn. De woningen aan de burgemeester Woltersstraat en Duivenakkersstraat hebben bijna allemaal een hogere goothoogte. Voor deze, en andere in de omgeving aanwezige, woningen geldt het bestemmingsplan "Gennep-West '91". Dit plan schrijft voor de bestemming "woondoeleinden" een goothoogte van maximaal 6 meter voor. Met het voorliggende plan ontstaat daarmee een in stedenbouwkundig opzicht gepaste geleidelijke overgang naar ander soort woningen en een hogere goothoogte van de andere woningen in de omgeving. Daar komt bij dat wij een goothoogte van maximaal 6 meter in een stedelijke situatie een gangbare maat achten en dat de geplande woningen op voldoende afstand, te weten minimaal 11 meter tot de grens met de tuin van reclamante, moeten worden gebouwd. Bovendien heeft het gemeentebestuur geconstateerd dat er vraag is naar twee-onder-een-kapwoningen. Een goothoogte van 6 meter is daarvoor noodzakelijk.

Voorts merken wij nog op dat het slaap- en woonkamerdeel van de woning grenst aan de bestemming Busremise B(b) van het geldende bestemmingsplan Gennep-West '91. Op grond van deze bestemming is het mogelijk om op ongeveer één meter afstand van de tuin van reclamante bedrijfsbebouwing in de categorieën 1 en 2 op te richten met een maximale goothoogte van 7 meter. Het voorliggende plan levert naar onze mening dan ook geen verslechtering op ten opzichte van het huidige planologische regime. Wij kunnen daarbij niet inzien waarom, volgens reclamante, bij het daadwerkelijk oprichten van deze bedrijfsbebouwing geen of sporadisch sprake zou zijn van inkijk.

Tijdens de hoorzitting is door reclamante nog aangegeven dat de gemeente, danwel de projectontwikkelaar, geen pogingen hebben ondernomen om haar loods met grond te kopen die aan het plangebied grenzen. Als die namelijk waren gekocht dan hadden, volgens reclamante, de woningen met een goothoogte van 6 meter daar opgericht kunnen worden.

Wij merken hierover op dat de loods en de grond buiten het plangebied zijn gelegen. Uit jurisprudentie blijkt dat het gemeentebestuur in beginsel een grote vrijheid heeft om de bestemmingsplangrenzen te bepalen. Dat is alleen anders indien sprake is van ernstige gebreken. Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat hier niet van is gebleken.

Bovendien merken wij op dat reclamante een kans voorbij heeft laten gaan door geen gebruik te maken van de wettelijk voorgeschreven inspraak. De wetgever heeft deze procedure bij uitstek geschikt geacht voor het aandragen van eventuele alternatieven. Bij de inspraak is de planvorming immers in een minder gevorderd stadium zodat er makkelijker aanpassingen kunnen worden aangebracht.

Hierbij merken wij nog op dat indien reclamant schade denkt te lijden als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan, hij bij de gemeenteraad een verzoek om planschadevergoeding ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan indienen.

Voor wat betreft de boom merken wij op dat het voornemen van het gemeentebestuur om deze te kappen is opgenomen in de toelichting. De toelichting maakt voor wat betreft het goedkeuringsbesluit geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In dit verband merken wij op dat indien het gemeentebestuur over wil gaan tot het kappen van de boom vooraf een kapvergunning op grond van de APV dient te worden verleend. De hiervoor te volgen procedure is omkleed met voldoende rechtswaarborgen. In deze procedure kan reclamante dan haar bezwaren naar voren brengen.

Op grond van het vorenstaande achten wij het standpunt van het gemeentebestuur ter zake dan ook niet onredelijk.

Wij achten de ingediende bedenkingen ongegrond.

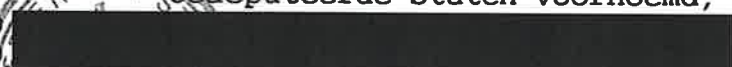

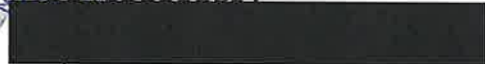
Ten aanzien van het plan wordt het volgende overwogen

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet overigens aan de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 gestelde eisen.

Ook anderszins bestaan bij ons college geen bezwaren tegen het plan.

#### Besluit

1. De bedenkingen ongegrond te verklaren, een en ander zoals in ons besluit bij de behandeling van de bedenkingen nader is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan goed te keuren.

(get.)  Gedeputeerde Staten voornoemd,  
 (get.)  , voorzitter.  
 Voor eensluidend extract,  
 De Griffier.  


Onder verwijzing naar o.m. het bepaalde in artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vestigen wij de aandacht erop dat tegen dit besluit beroep kan worden ingesteld. Voor zover het besluit strekt tot goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door degene die binnen de in de wet gestelde termijn bedenkingen heeft ingebracht tegen het bestemmingsplan bij ons college, alsmede door een belanghebbende die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest dit tijdig te doen. Voor zover het besluit strekt tot onthouding van goedkeuring kan het beroep worden ingesteld door een ieder. Eventuele beroepen dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. De beroepen dienen te worden ingesteld gedurende de termijn van zes weken dat het besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie ter inzage ligt.

Ingevolge artikel 28, lid 8, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt dit besluit in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

# Meulenkamp Ament & Van Haren

Advocaten & Procureurs

Aan College van Gedeputeerde Staten  
van Limburg  
Postbus 5700  
6202 MA MAASTRICHT

Venlo, 6 november 1998

**Bedenkingen tegen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan "Gennep-West '91"-Zuidoosterterrein-.**

Geacht College,

Door deze en derhalve tijdig brengt ondergetekende, [REDACTED] [REDACTED] advocaat, kantoorhoudende te [REDACTED] aan de [REDACTED] [REDACTED] in zijn hoedanigheid van gemachtigde van [REDACTED] wonende te 6591 [REDACTED] Gennep aan de Duivenakkerstraat nr [REDACTED] die te dezer zake woonplaats kiest te mijnen kantore, bedenkingen in tegen een door de gemeenteraad van Gennep ter inzage gelegd besluit.

./. Bijgaand gelieve U een schriftelijke machtiging aan te treffēn (produktie 1).

./. Deze bedenkingen betreffen het besluit dat door de gemeenteraad van Gennep in zijn vergadering van 28 september 1998 is genomen en dat strekt tot vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening van het bestemmingsplan "Gennep-West '91"-Zuidoosterterrein- (produktie 2).

Dit besluit ligt, blijkens de kennisgeving d.d. 8 oktober 1998 aan cliēnte, vanaf 14 oktober 1998 gedurende vier weken (van 14 oktober 1998 tot en met 10 november 1998) ter gemeentesecretarie van Gennep ter inzage.

././ Een kopie van de zienswijze die cliënte bij de gemeenteraad van Gennep kenbaar gemaakt heeft, wordt als produktie 3 bijgevoegd. U wordt verzocht de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Ter aanvulling hierop wordt het navolgende naar voren gebracht.

### 1. Goothoogte

1.1. Cliënte heeft grote bezwaren tegen de vastgestelde goothoogte van 6 meter, welke zal zijn toegestaan voor de te bouwen woningen, welke zullen grenzen aan het perceel van cliënte. Cliënte voorziet een grote en ontoelaatbare inbreuk op haar persoonlijke levenssfeer.

Vanuit de eerste verdieping van de te bouwen woningen zal er een vrij zicht zijn op de tuin, maar vooral een volledige inkijk in de gehele woonkamer en slaapvertrekken van cliënte.

Dit klemt temeer, daar aan cliënte bij de bouw van de woning de restrictie is opgelegd dat de woning enkel als laagbouw gerealiseerd mocht worden. Het gevolg hiervan was dat bij de bouw hiermee zodanig rekening is gehouden, dat er een ruime woonkamer is ontworpen met een wijd zicht op de tuin, waarbij vrijwel de gehele zijgevel uit ramen bestaat. Ook de gevel van de slaapvertrekken bestaat geheel uit ramen. Op die wijze wordt de tuin als het ware bij de woonkamer en de slaapvertrekken betrokken. Cliënte heeft voor deze optie moeten kiezen wegens de opgelegde restrictie. Er was geen gevaar voor inbreuk op de privacy daar er voor anderen geen inkijk mogelijk was en er geen woonbestemming op de aangrenzende percelen rustte. Zo dit laatste wel het geval zou zijn geweest, had cliënte nimmer voor een architectuur als de huidige gekozen maar voor één welke haar privacy zou waarborgen.

Bij realisatie van woningen met een goothoogte van 6 meter, zal er voor cliënte een onacceptabele inbreuk ontstaan op haar persoonlijke levenssfeer.

././ 1.2. Hierbij wordt als produktie 4 gevoegd een tekening welke aangeeft de ligging van de woonkamer en de slaapvertrekken van cliënte ten opzichte van de geplande woningen. Voorts wordt

./.. als produktie 5 overgelegd foto's van(uit) de woning van cliënte, waaruit genoegzaam blijkt de grote ramen met zicht op de tuin en de inbreuk op de privacy welke zal ontstaan bij realisatie van de woningen.

1.3. De gemeenteraad tracht de argumenten van cliënte te ontkrachten door een beroep te doen op een "normale en alleszins in het maatschappelijk verkeer aanvaarde ontwikkeling." Woningbouw in het plangebied is volgens de gemeenteraad wenselijk.

Cliënte heeft echter geen bezwaar tegen de geplande woningen sec. Er is enkel bezwaar tegen de goothoogte van de woningen met zicht op het perceel van cliënte.

De gemeenteraad is gehouden bij hun beslissing in het kader van de belangenafweging met de status quo van cliënte rekening te houden, onder andere inhoudende dat de woning van cliënte privacy-gevoelig is.

Bij de eerste plantekeningen werden de woningen welke grenzen aan het perceel van cliënte aangeduid als laagbouw/seniorenwoningen. Dit werd ook aangegeven op een tekening in de Maas- en Niersbode van 5 december 1995.

1.4. De bezwaren van cliënte met betrekking tot de te verwachten inbreuk op de privacy zouden te ondervangen zijn door bepaling van de goothoogte van de woningen, welke grenzen aan het perceel van cliënte, op 3 meter.

Argumenten als verkoopbaarheid en doelgroep, zoals deze door de gemeenteraad gebezigd worden, zijn niet relevant, nu er reeds seniorenwoningen gepland zijn, enkel alleen op een andere locatie in het plangebied.

██████████ lid van de Raadshoorcommissie was ook de mening van cliënte toegedaan en heeft gepleit voor een maximale goothoogte van 3 meter (vide pagina 8 voorstel tot vaststelling bestemmingsplan).

1.5. Geconcludeerd dient te worden dat de gemeenteraad in strijd handelt met het motiveringsbeginsel door niet nader te motiveren waarom de uitdrukkelijk naar voren gebrachte bezwaren van cliënte van ondergeschikt belang zijn ten opzichte van het belang van volkshuisvesting. Er wordt door de gemeenteraad gesteld dat de historisch gegroeide situatie hieraan niet afdoet en dat het belang van de volkshuisvesting zwaarder weegt dan de particuliere belangen van omwonenden. Er wordt niet door de gemeenteraad gemotiveerd waarom het noodzakelijk is om een zeer vergaande inbreuk te maken op de persoonlijke levenssfeer van cliënte door een goothoogte van 6 meter vast te stellen ten opzichte van de situatie met een goothoogte van 3 meter, waarbij aan de bezwaren van cliënte tegemoet zou worden gekomen. Er is nota bene voorzien in de bouw van seniorenwoningen in het plangebied.

De gemeenteraad handelt in strijd met artikel 3:4 lid 1 en 2 algemene wet Bestuursrecht. Het bestuursorgaan dient bij het nemen van een besluit de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen. Met de belangen van cliënte wordt evident geen rekening gehouden, nu met een enkele pennenstreek door de gemeenteraad het belang van de volkshuisvesting zwaarder wordt gewogen dan de particuliere belangen van omwonenden. Dit is geen wijze van belangenafweging, maar een wijze van besluiten nemen waarbij belangen buiten beschouwing worden gelaten in plaats van tegen elkaar afgewogen (3:4 lid 1 Algemene wet bestuursrecht).

Voorts zijn de voor cliënte nadelige gevolgen van het besluit onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Het is namelijk in strijd met het evenredigheidsbeginsel. De reden hiervoor is dat de gevolgen van de bepaling van de goothoogte van de aan het perceel van cliënte grenzende te bouwen woningen op 6 meter in plaats van op 3 meter, onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen (3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). De inbreuk op de privacy van cliënte, welke ontstaat door vaststelling van de goothoogte op 6 meter in plaats van op 3 meter, is onevenredig



groot ten opzichte van het belang van een goede huisvesting bij een goothoogte van 6 meter in plaats van 3 meter.

## 2. Boom

2.1. In de bestemmingsplantoelichting wordt op pagina 12 Afbeelding 2 Verkavelingsplan een boom, welke beeld- en kwaliteitsbepalend is voor de tuin van cliënte, aangemerkt als een "te kappen boom". De betreffende boom is voor cliënte van groot belang en cliënte heeft in haar brief d.d. 5 juni j.l. gemotiveerd aangegeven dat de boom dient te worden gehandhaafd. Hierop reageert de gemeenteraad met de stelling dat in 1995 hierover zou zijn overlegd met een afvaardiging van omwonenden. Cliënte ontgaat de relevantie van die stelling. Voorts wordt door de gemeenteraad betoogt dat de boom in een slechte gezondheidstoestand zou verkeren, er achterstallig onderhoud zou zijn en er kans zou zijn op afbrekende takken. Cliënte betwist uitdrukkelijk de door de gemeenteraad geschetste toestand van de boom. De boom is in een uitstekende conditie en er is geen sprake van achterstallig onderhoud. De stelling van de gemeenteraad dat dit wel het geval is, wordt op geen enkele wijze gestaafd middels onderzoeks- c.q. deskundigenrapporten.

2.2. Door het lid van de Raadshoorcommissie [REDACTED] [REDACTED] werd ter zake gepleit voor handhaving van de boom, daar het om een prachtig exemplaar van een zeldzame soort gaat.

2.3. Samenvattend, heeft de gemeenteraad in strijd met de onderzoeksplicht ex artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht niet de nodige kennis vergaard omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen, nu onjuiste feiten ter zake de gezondheidstoestand van de boom worden gepresenteerd alsmede met geen woord wordt gerept over de belangen van cliënte bij handhaving van de boom. Door de belangen van cliënte niet te benoemen, handelt de gemeenteraad in strijd met het motiveeringsbeginsel.

Er dient derhalve te worden uitgegaan van een situatie dat de gemeenteraad in het kader van artikel 3:4 lid 1 Algemene wet bestuursrecht onvoldoende de rechtstreeks bij het besluit tot kappen van de boom betrokken belangen heeft afgewogen, hetgeen ingevolge artikel 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht leidt tot een toestand met onevenredig grote nadelige gevolgen voor cliënte.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik U namens cliënte, mevrouw [REDACTED] wonende te 6591 [REDACTED] Gennep aan de Duivenakkerstraat nr [REDACTED] met inachtneming van de hiervoor weergegeven bedenkingen, het besluit niet goed te keuren.

Hoogachtend,

