

# Nota van Zienswijzen

## Bestemmingsplan “Milsbeek, Draaischijf”

*Geanonimiseerde internetversie*

Gemeente Gennep  
12 oktober 2021

## Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Milsbeek, Draaischijf”

### Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Milsbeek, Draaischijf” heeft met ingang van donderdag 29 april 2021 gedurende zes weken, tot en met woensdag 9 juni 2021 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website [www.gennep.nl](http://www.gennep.nl), alsmede via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

### Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Verder hebben Provincie Limburg en Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend waarin ze te kennen hebben gegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggende bestemmingsplan.

In navolgend verslag worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

| Naam                | Indiener 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Samenvatting</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener geeft aan bezwaar aan te tekenen conform de Algemene wet bestuursrecht tegen het vergunningsbesluit van beoogde ontwikkeling.</li> <li>2. Bij de aankoop van de woning in 2019 is aan indiener aangegeven dat er de komende 15 jaar niet gebouwd zou gaan worden op achterliggend terrein. In het kader van rust en privacy was dit een belangrijke overweging voor indiener om het huis te kopen. Indiener geeft aan het huis niet gekocht te hebben als hij had geweten dat het achterliggende terrein nu al ontwikkeld werd.</li> <li>3. Indiener geeft aan te willen verhuizen doordat het huis te klein is geworden. Indiener vreest waardedaling door verlies aan privacy en verwacht dat zijn woning lastiger te verkopen is in de periode dat er bouwactiviteiten plaatsvinden.</li> <li>4. Indiener verwacht ook dat er sprake zal zijn van waardedaling voor potentiële nieuwe bewoners.</li> <li>5. Indiener vreest geluidsoverlast gedurende de bouwactiviteiten waardoor er niet</li> </ol> |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | meer van de tuin genoten kan worden en kleine kinderen gestoord worden in hun slaap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Reactie gemeente</b> | <p>Ad 1.</p> <p>Er heeft nog geen (ontwerp) omgevingsvergunning ter inzage gelegen. In die zin kan er formeel geen sprake zijn van een bezwaarschrift op een vergunningsbesluit. Uit de brief van indiener blijkt verder duidelijk op welke ruimtelijke ontwikkeling zijn reactie ziet. Daarom merken wij de ingekomen reactie van indiener aan als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, zoals bedoeld artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 3.8 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening, en nemen deze ook als zodanig in behandeling.</p> <p>Ad 2.</p> <p>Uit de brief van indiener wordt niet duidelijk door wie de informatie is gegeven. In Nederland is het niet ongebruikelijk dat bestemmingsplannen worden gewijzigd of dat van bestemmingsplannen wordt afgeweken. Er bestaat niet zoiets als een recht op een vrij uitzicht, zoals ook blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In het geldende bestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012” heeft de raad reeds de bestemming “Wonen- uit te werken” toegekend aan voorliggend plangebied, inhoudende een uitwerkingsplicht (conform artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening) aan het college van Burgemeester en Wethouders om, onder voorwaarden, 25 woningen te realiseren. In die zin is het sinds de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan in 2013, voorzienbaar dat voorliggend plangebied is aangewezen voor woningbouw, binnen de planperiode van het bestemmingsplan.</p> <p>Ad 3</p> <p>Van belang is dat het een woningbouwontwikkeling betreft binnen bestaand bebouwd gebied. Met de geldende bestemming “Wonen-uit te werken” is al voorzienbaar dat in voorliggend plangebied woningbouw verder ontwikkeld kan worden. Anders gezegd: sinds vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 is deze locatie als ‘toekomstige woningbouwlocatie’ aangemerkt.</p> <p>De afstand tussen het bouwvlak van de woning van indiener en het bouwvlak van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied, bedraagt ca. 35 meter. Dit is geen ongebruikelijke afstand binnen een bestaand bebouwd gebied. Hoewel er duidelijk sprake zal zijn van een ander gebruik van het plangebied dan nu feitelijk het geval is, is de verwachting dat dit niet tot onevenredige hinder en aantasting van het woon-en leefklimaat en de privacy van indiener zal leiden. De maatvoering van de te bouwen woningen - direct achter het perceel van indiener - sluit aan bij de</p> |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>toegestane maatvoering van de bestaande omliggende woningen. De te bouwen woningen achten wij dan ook passend in deze omgeving.</p> <p>Of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling die voor vergoeding in aanmerking komt, wordt onderzocht in een planschadeprocedure. Daarbij wordt ook het eerder genoemde aspect 'voorzienbaarheid' in de beoordeling meegenomen.</p> <p>Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.</p> <p>Ad 4</p> <p>Potentiële kopers hebben zelf ook een onderzoeksplicht naar ontwikkelingen rondom een aan te kopen object. Met de informatie die tot op heden bekend is, is het voor een potentiële koper voorzienbaar welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn.</p> <p>Ad 5</p> <p>Bouwlawaai is niet te voorkomen. Om te voorkomen dat bouwlawaai het 'normaal maatschappelijke risico' overschrijdt, worden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd met inachtneming van de regels die zijn opgenomen over bouwlawaai in het Bouwbesluit. Daarnaast is het ook gebruikelijk dat de aannemer de omwonenden informeert over de planning van de werkzaamheden.</p> |
| <b>Conclusie</b> | De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>         | Indiener 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Samenvatting</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Indiener geeft eerst een opmerking van algemene aard met betrekking tot de informatievoorziening, communicatie en openheid in het project. Indiener ervaart deze als terughoudend en verdedigend. Indiener vraagt al geruime tijd om informatie maar heeft deze niet gekregen en voelt zich overvallen door de aankondiging van de start van de bestemmingsplanprocedure tijdens de informatieavond. Indiener hoopt dat omwonenden in de verdere planuitwerking wel betrokken worden.</li> <li>Aan indiener is toegezegd dat hij een inrichtingstekening ontvangt met de maatvoering van het zorgcomplex en de afstand van dit complex tot de erfafscheiding van het perceel van indiener. Deze tekening is, op het moment van indienen van de zienswijze, nog niet ontvangen.</li> <li>Op de tweede woonlaag van de westelijke vleugel lijkt een raam</li> </ol> |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>gepositioneerd dat is gericht op de tuin van indiener, wat voor indiener een beperking van zijn privacy oplevert. Daarnaast is de kopgevel dicht op de erfgrens gesitueerd. Indiener verzoekt de afstand van de kopgevel tot de erfgrens te vergroten en de betreffende raampartij weg te halen.</p> <p>4. Dicht op de perceelsgrens met het perceel van indiener lijkt een opslagruimte/fietsenhok te komen. Indiener verzoekt of een andere positie van de betreffende ruimte mogelijk is zodat de openheid van de tuin van indiener behouden blijft en het zicht richting het complex minder frontaal is.</p> <p>5. Het erf van indiener bestaat uit twee kadastrale percelen. Het perceel grenzend aan de Draaischijf is in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen als “plangebied”. Indiener vraagt zich af wel het juiste “plangebied” wordt gehanteerd bij de gebiedsinrichting en het bestemmingsplan.</p> <p>6. Indiener geeft aan graag in overleg te treden met initiatiefnemer om binnen de mogelijkheden die nog resteren, privacy-maatregelen te bespreken zoals bijvoorbeeld leibeplanting o.i.d.</p>                                                                                                                                            |
| <b>Reactie gemeente</b> | <p>Ad 1.</p> <p>De formele bestemmingsplanprocedure vangt aan bij het voor eenieder ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken. De wet verplicht er niet toe omwonenden in een eerder stadium op de hoogte te brengen of te betrekken bij de planvorming. Volgens vaste jurisprudentie heeft het niet bieden van die mogelijkheden geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure. Strikt formeel is de procedure dus correct doorlopen.</p> <p>Los van het strikt formele nemen wij de opmerkingen van indiener over de matige informatievoorziening, communicatie en het betrekken van omwonenden als aandachtspunt mee om participatieprocessen, zowel voor gemeentelijke ontwikkelingen als voor ontwikkelingen van derden, beter vorm te geven.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze hebben er inmiddels gesprekken plaatsgevonden tussen indiener en de gemeente, en tussen indiener en de initiatiefnemer van het woon-zorgcomplex. In de beantwoording van punt 3 en 4 en 6 hieronder komt dit verder aan de orde.</p> <p>Ad 2.</p> <p>In de onder punt 1 genoemde gesprekken heeft initiatiefnemer inmiddels een inrichtingstekening aan indiener overhandigd.</p> <p>Ad 3. + Ad 4. + Ad 6.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Zoals onder punt 1 is aangegeven heeft er inmiddels een gesprek plaatsgevonden tussen indiener en de initiatiefnemer van het woon-zorgcomplex. Hoewel ruimtelijk gezien niet noodzakelijk, zijn in het overleg enkele aanpassingen besproken om de ruimtelijke beleving van de ontwikkeling voor indiener meer aanvaardbaar te maken.</p> <p>De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De afstand van het hoofdgebouw komt op minimaal 2 meter te liggen van de erfgrens van indiener. De situering van het bouwvlak van het hoofdgebouw wordt hierop aangepast op de verbeelding en paragraaf 2.2 van de toelichting wordt met deze informatie aangevuld.</li> <li>2. Aan de zuidzijde van het hoofdgebouw mogen op de verdiepingen geen gevelopeningen/ramen worden gemaakt. Op de begane grond wel. Op de verbeelding wordt voor de betreffende zuidgevels de specifieke bouwaanduiding “uitgesloten-gevelopeningen” opgenomen. In de bouwregels binnen de bestemming “Wonen-2” wordt een extra regel opgenomen dat ter plaatse van de bouwaanduiding “uitgesloten-gevelopeningen” geen gevelopeningen/ramen mogen worden gerealiseerd op de verdieping.</li> <li>3. Aan de zuidzijde van het perceel worden bijgebouwen gerealiseerd minimaal 1 meter uit de erfgrens van indiener. Hiertoe wordt op de verbeelding de “specifieke bouwaanduiding -bijgebouwen” 1 meter uit de betreffende perceelsgrens gesitueerd. Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt met deze informatie aangevuld.</li> <li>4. Om de groene inpassing te borgen nemen we op de verbeelding, aan de zuidzijde van het perceel ter plaatse van de erfgrens van indiener en de erfgrens met het perceel Langstraat 28, de specifieke bouwaanduiding “voorwaardelijke verplichting- groenvoorzieningen” op. In de regels van artikel 6 (Wonen-2) wordt deze “voorwaardelijke verplichting” verder vorm gegeven.<br/>Naast deze regels in dit bestemmingsplan staat het initiatiefnemer uiteraard vrij om met indiener en andere omwonenden nadere afspraken te maken.</li> </ol> <p>Ad 5.</p> <p>Het kadastrale perceel van indiener grenzend aan de Draaischijf maakt onderdeel uit het van het plangebied, omdat dit perceel in het geldende bestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012” de enkelbestemming “Wonen- uit te werken” heeft en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. In het voorliggende bestemmingsplan krijgt het betreffende kadastrale perceel de bestemming “Wonen-1”, aansluitend bij het andere kadastrale perceel van indiener. Daarnaast komt de dubbelbestemming “Waarde- archeologie 4” voor het betreffende kadastrale</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | perceel te vervallen omdat uit eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek is gebleken dat het plangebied vrijgegeven kan worden. Zie ook paragraaf 4.9 van de toelichting behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan. |
| <b>Conclusie</b> | De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan zoals hierboven omschreven.                                                               |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>             | Indiener 3 , ook deels namens de bewoners van Plateel 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Samenvatting</b>     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener ziet graag meer groen en natuur in het plan en verzoekt de groenstrook/boschage achter alle huizen aan de Plateel door te trekken.</li> <li>2. Volgens indiener moet de privacy gewaarborgd blijven zodat er geen inkijk in de achtertuin is vanuit de aangrenzende percelen.</li> <li>3. Indiener vraagt of het huis aangeduid met de gele ster in bijlage 1 het huis is dat bedoelt wordt met type B.</li> <li>4. Indiener vraagt zich af wat er met de waarde gebeurt van de huizen aan het Plateel.</li> <li>5. Indiener verzoekt alleen de bestemmingen voor het zorgcomplex en woningen te wijzigen als er voldoende animo voor is.</li> <li>6. Indiener vraagt of er een achterom gerealiseerd kan worden voor zijn perceel.</li> </ol> <p><u>Namens de bewoners van Plateel 4</u> geeft indiener het volgende aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Kan er een achterom worden gerealiseerd?</li> <li>8. Hoe ver wordt er vanaf de erfscheiding gebouwd?</li> <li>9. Wat is de bestemming van de grond tussen de erfscheiding en het gebouw?</li> <li>10. Het stukje grond achter de Plateel 6 moet afsluitbaar zijn met een hek om te voorkomen dat het een hangplek wordt.</li> <li>11. De privacy moet gewaarborgd worden zodat er geen inkijk is vanuit het zorgcomplex.</li> </ol> |
| <b>Reactie gemeente</b> | <p>Ad 1.</p> <p>Het geldende bestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012” biedt in artikel 20 voor de bestemming “Wonen-uit te werken” een kader voor de uitwerking van een plan voor 25 (grondgebonden) woningen. In vergelijking hiermee is het “ruimtelijk beslag” van de 12 grondgebonden woningen en het woon-zorgcomplex aanzienlijk minder, waardoor er volop ruimte bestaat voor een groene aankleding van het plangebied. Hieraan is dan ook nadrukkelijk aandacht gegeven zoals omschreven in paragraaf 2.2, pag. 9 van de toelichting van voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Het laten vervallen van de 4 nultreden-woningen ten behoeve van het doortrekken</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>van de groenstrook kan volgens ons niet aan de orde zijn. Aan dit type woningen bestaat een grote behoefte en er wordt voldoende aandacht besteed aan de ontwikkeling van groen in het plangebied.</p> <p>Ad 2.</p> <p>De achtertuin van indiener grenst aan de percelen waar de nul-treden woningen worden gerealiseerd. Voor deze nul-treden woningen zijn speciale bouwregels opgenomen binnen de bestemming “Wonen-1” op basis waarvan het gehele woonprogramma op de begane grond uitgevoerd kan worden, en er slechts gedeeltelijk, tot een maximale bouwhoogte van 8 meter, een tweede bouwlaag gecreëerd kan worden. Deze tweede bouwlaag dient volgens de regels ook minimaal 8 meter uit de achterste perceelsgrens te liggen.</p> <p>De maatvoering van deze nul-treden woningen - direct achter het perceel van indiener – is wat betreft bouwhoogte kleiner dan de toegestane maatvoering van de bestaande omliggende woningen en daarmee passend in de omgeving. Daarom is de verwachting dat dit niet tot onevenredige aantasting van de privacy van indiener zal leiden.</p> <p>Ad 3.</p> <p>De afbeelding waarnaar indiener verwijst is als referentiebeeld opgenomen in het stedenbouwkundig plan, dat als onderlegger is opgesteld voor het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de informatieavond op 20 april 2021 is ook aangegeven dat het slechts referentiebeelden zijn van hoe de woningen er uit kunnen zien.</p> <p>Hoe de woningen er precies uit komen te zien, wordt bepaald in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die aangevraagd wordt na afronding van deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Ad 4.</p> <p>Of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling die voor vergoeding in aanmerking komt, wordt onderzocht in een planschadeprocedure. Daarbij wordt ook het aspect ‘voorzienbaarheid’ in de beoordeling meegenomen.</p> <p>Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure, los van deze bestemmingsplanprocedure. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.</p> <p>Ad 5.</p> <p>Zoals ook omschreven in paragraaf 3.1.3 van de toelichting, is in het rapport “Toets Ladder voor duurzame verstedelijking: Milsbeek, ‘Draaischijf e.o.’. Projectnummer: 190608. 1 september 2020” -welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de toelichting van voorliggend ontwerpbestemmingsplan - de kwalitatieve en</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>kwantitatieve behoefte van deze ontwikkeling uitgebreid onderzocht en aangetoond. Anders gezegd: er is voldoende behoefte aan de woningen in dit bestemmingsplan.</p> <p>Ad 6.</p> <p>Het realiseren van een 'achterom' wordt niet geregeld in de regels van dit bestemmingsplan. De gronden grenzend aan het perceel van indiener worden in eigendom overgedragen aan initiatiefnemer. Indiener kan in overleg treden met initiatiefnemer om de mogelijkheden tot het realiseren van een achterom te bespreken. Dit maakt verder geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p><u>Beantwoording ingebrachte punten namens bewoners Plateel 4</u></p> <p>Ad 7.</p> <p>Het realiseren van een 'achterom' wordt niet geregeld in de regels van dit bestemmingsplan. Het perceel Plateel 4 grenst aan de openbare groenstrook die in gemeentelijk eigendom blijft. Bij de verdere concrete invulling van het naastgelegen perceel achter Plateel 6, dat ook de bestemming "Groen" krijgt, kan nader worden bekeken of een achterom voor het Plateel 4 in te passen is. Dit maakt verder geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Ad 8.</p> <p>De afstand van het bouwvlak van het woon-zorgcomplex tot de achterste perceelsgrens van het Plateel 4 bedraagt ca. 13,5 meter.</p> <p>Ad 9.</p> <p>De grond gelegen tussen het woon-zorgcomplex en de achterste perceelsgrens van het Plateel 4 heeft de bestemming "Groen" met functieaanduiding "ontsluiting".</p> <p>Ad 10.</p> <p>Zoals ook in paragraaf 2.2. van de Toelichting omschreven wordt de concrete invulling van de bestemming "Groen" ter plaatse nog verder vormgegeven. Aspecten zoals veiligheid en overlast worden daarbij mee genomen, passend bij de concrete invulling. Zoals ook aangegeven in de beantwoording in ad. 7, maakt de feitelijke invulling van dit stuk geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Ad 11.</p> <p>De afstand tussen het bouwvlak van het woon-zorgcomplex en de achterste perceelsgrens van het Plateel 4 bedraagt circa 13,5 meter. Daar tussen wordt een groenstrook aangelegd waarin ook bomen worden aangeplant. De afstand van het bouwvlak van het woon-zorgcomplex tot het bouwvlak van de woning aan het</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>Plateel 4 bedraagt zelfs ca. 38 meter. Dit is geen ongebruikelijke afstand binnen een bestaand bebouwd gebied.</p> <p>Daarbij bedraagt de maximale bouwhoogte van het woon-zorgcomplex maximaal 7,5 meter. Deze bouwhoogte is lager dan de toegestane bouwhoogte van bestaande omliggende woningen. De appartementen op de begane grond hebben geen inkijk op het perceel Plateel 4. Wat betreft de appartementen op de verdieping, de leefruimten zoals keuken, woonkamer en balkon zijn gesitueerd aan de binnenzijde van het gebouw, richting de binnentuin. De slaapkamer en badkamer zijn gesitueerd aan de noordzijde, richting het Plateel.</p> <p>Gezien de ruime afstand tot het perceel en de woning aan de Plateel 4, de tussenliggende groenstrook waarin ook bomen worden aangeplant en de indeling van de appartementen, is de verwachting dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy.</p> |
| <b>Conclusie</b> | De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>         | Indiener 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Samenvatting</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indiener heeft in 2017 een grondstrook gekocht van de gemeente. Tijdens de verkoopgesprekken is volgens indiener ambtelijk mondeling toegezegd dat er de komende 15 á 25 jaar niet gebouwd zou gaan worden op het naast gelegen stuk grond en dat dit stuk grond de bestemming 'Groen' zou krijgen. In de mail van 23 maart 2017 kan hiervoor volgens indiener de bevestiging gelezen worden aangezien er wordt gesproken over een laatst uit te geven stuk bouwgrond in het plan.</li> <li>2. Indiener wilde in 2017 een extra strook grond kopen ter uitbreiding van zijn tuin tegen de prijs van tuingrond, net zoals bewoners aan de andere kant van de straat. Doordat de gemeente vasthield aan de bouwgrondprijs en indiener het hier niet mee eens was, is er van de koop afgezien.</li> <li>3. Indiener heeft sinds de koop van zijn perceel en de bouw van zijn woning meerdere malen contact gehad en actief toenadering gezocht met de gemeente over de mogelijke inrichting van het weiland grenzend aan zijn perceel en over de invulling van de bestemming 'Groen'. Indiener geeft aan nooit een reactie te hebben ontvangen.</li> <li>4. Indiener geeft aan dat de wethouder in oktober 2018 aan hem heeft medegedeeld dat er vijf tiny houses gebouwd zouden worden op het weiland naast het perceel van indiener. In 2019 heeft de wethouder aan indiener aangegeven dat de tiny houses niet gebouwd werden in de buurt van de woning van indiener.</li> <li>5. Op 20 april 2021 heeft de gemeente het nieuwe plan gepresenteerd. Voor</li> </ol> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>indiener is het niet te verklaren waarom er een blok van vier woningen tegen zijn tuin wordt gebouwd en vraagt om een gesprek met de wethouder om de situatie te bespreken. Op het moment van indienen van de zienswijze had nog geen gesprek plaatsgevonden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Indiener voelt zich in de steek gelaten door de gemeente. Door toezeggingen van ambtenaren en de wethouder ging indiener er van uit dat het weiland grenzend aan zijn perceel de bestemming 'Groen' zou krijgen. Er is nooit aan hem kenbaar gemaakt dat er plannen zijn om hier überhaupt te gaan bouwen.</li> <li>7. Indiener voelt zich aan het lijntje gehouden door de gemeente omdat meerdere malen is verteld dat er geen bouwwerken geplaatst zouden worden op het weiland grenzend aan zijn perceel. Indiener geeft aan dat hij hiermee rekening heeft gehouden in het ontwerp van zijn eigen woning.</li> <li>8. Indiener vreest voor geluidsoverlast door de plaatsing van een warmtepomp voor het tweede blok woningen tegen het perceel van indiener.</li> <li>9. Indiener geeft aan emotioneel te zijn geraakt door de houding van de gemeente wat ten koste gaat van zijn woongenot. Indiener heeft geen vertrouwen meer maar wantrouwen.</li> <li>10. Volgens indiener heeft de gemeente hem niet juist en volledig geïnformeerd over de plannen met het weiland. Indiener heeft zelfs nog verzocht een strook grond aan te willen kopen en mee te willen denken aan de inrichting van de bestemming 'groen'.</li> <li>11. Indiener vreest een toename van de verkeersintensiteit en vervoersbewegingen in de wijk door de komst van het woon-zorgcomplex voor dementerende ouderen. Naast de vervoersbewegingen van de (zorgende) partner van de dementerende, verwacht indiener ook meer vervoersbewegingen door bezoek, artsen en zorgpersoneel. Volgens indiener zijn daarom de door de gemeente berekende vervoersbewegingen niet accuraat en onzorgvuldig.</li> <li>12. Volgens indiener blijven er minder parkeerplaatsen beschikbaar voor de bewoners van de wijk door het gebruik van parkeerplaatsen door bezoek en zorgpersoneel van het woon-zorgcomplex. De berekeningen omtrent de parkeervoorzieningen zijn volgens indiener te beperkt. Volgens indiener zijn de parkeerplaatsen in de wijk nu al schaars en kunnen buurtbewoners hun voertuig straks niet meer parkeren.</li> <li>13. Indiener vreest ook sociale problemen omdat door het 'open deur beleid' de situatie kan ontstaan dat dementerende ouderen verdwalen in de wijk en spelende kinderen lastig vallen. Indiener vraagt zich af hoe de gemeente denkt dergelijke situaties te voorkomen.</li> <li>14. Indiener verzoekt de gemeente om in gesprek te treden over mogelijke aanpassingen van de stedenbouwkundige opzet van het plan, met als algemeen doel de nieuw te plaatsen woningen zo ver mogelijk van de</li> </ol> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>erfafscheiding te hebben. Indiener heeft hiertoe enkele voorstellen toegevoegd.</p> <p>15. Indiener heeft er, gezien de eerder geschetste gang van zaken in, weinig vertrouwen in dat er in het plan voldoende aandacht is voor 'groen'. Daarom geeft indiener aan alsnog bereid te zijn een strook grond aan te komen tegen de prijs van tuingrond, zodat er alsnog een groene barrière gevormd wordt tussen het perceel van indiener en de te realiseren woningen.</p> <p>16. Indiener maakt kenbaar een verzoek tot planschade in te dienen in het geval het huidig plan ten uitvoer wordt gebracht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Reactie gemeente</b> | <p>Ad 1.</p> <p>In Nederland is het niet ongebruikelijk dat bestemmingsplannen worden gewijzigd of dat van bestemmingsplan wordt afgeweken. Er bestaat niet zoiets als een recht op een vrij uitzicht, zoals ook blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan "Kern Milsbeek 2012", welke is vastgesteld op 26 juli 2013, heeft de raad reeds de bestemming "Wonen- uit te werken" toegekend aan voorliggend plangebied, inhoudende een uitwerkingsplicht (conform artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening) aan het college van Burgemeester en Wethouders om, onder voorwaarden, 25 woningen te realiseren. In die zin is het voorzienbaar dat voorliggend plangebied is aangewezen voor woningbouw, binnen de planperiode van het bestemmingsplan. Anders gezegd: sinds 2013 is deze locatie aangemerkt als toekomstige woningbouwlocatie.</p> <p>Verder is één van de in de uitwerkingsplicht opgenomen voorwaarden, dat het uit te werken woningbouwplan moet passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Zowel het gemeentelijke als het regionale en provinciale volkshuisvestingsbeleid was, samenhangend met de landelijke economische crisis van de afgelopen jaren, erg terughoudend. De regio Noord-Limburg werd gezien als een krimpregio waar sprake was van een woningoverschot, waardoor er zelfs woningbouwplannen zijn geschrapt. In dit licht bezien is het te verklaren dat destijds ambtelijk is ingeschat dat woningbouwontwikkeling op voorliggend plangebied voorlopig niet aan de orde zou zijn.</p> <p>Inmiddels zijn we vier jaar verder en is de situatie compleet veranderd. Ook is het provinciale, regionale en gemeentelijk beleid veranderd. Niet alleen in de gemeente Gennep maar in heel Nederland is de behoefte aan nieuwe woningen, nieuwe woonvormen voor diverse doelgroepen, zeer groot. Voorliggend ontwikkeling sluit</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>goed op deze behoefte aan.</p> <p>Ad 2.<br/>De discussie over het hanteren van grondprijzen is niet ruimtelijk relevant voor een bestemmingsplanprocedure omdat een bestemmingsplan hiertoe geen regels bevat.</p> <p>Ad 3.<br/>Zoals ook in de beantwoording onder ad 1. aangegeven, is er geen sprake van een 'Groen'-bestemming en heeft het voorliggende plangebied in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Wonen-uit te werken". Zoals aangegeven is het te verklaren dat destijds werd ingeschat dat woningbouw voorlopig niet aan de orde zou zijn. Dat indiener nooit een reactie heeft ontvangen op zijn aanbod om mee te denken is betreurenswaardig en dat had anders gemoeten. Echter vormt dit punt inhoudelijk verder geen ruimtelijk relevant aspect in deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Ad 4.<br/>De laatste jaren heeft de gemeente meerdere verzoeken ontvangen voor het realiseren van tiny houses. Dit illustreert des te meer de toenemende behoefte aan woningbouw en nieuwe woonconcepten. Het betreffende verzoek voor tiny houses in voorliggend plangebied heeft uiteindelijk geen vervolg gekregen en is daarmee verder ook niet relevant voor deze bestemmingsplanprocedure.</p> <p>Ad 5.<br/>De formele bestemmingsplanprocedure vangt aan bij de ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken. De wet verplicht er niet toe omwonenden in een eerder stadium op de hoogte te brengen of te betrekken bij de planvorming. Volgens vaste jurisprudentie heeft het niet bieden van die mogelijkheden geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure. Strikt formeel is de procedure dus correct doorlopen.</p> <p>Het stedenbouwkundig plan van deze ontwikkeling is zorgvuldig tot stand gekomen in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Met dit plan wordt een, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, passende aanvulling op en afronding van de bestaande bebouwde woonomgeving gerealiseerd.</p> <p>Inmiddels heeft de wethouder een gesprek gehad met indiener en heeft er een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met de gemeentelijk projectleider om de situatie en de mogelijkheden te bespreken. Zie beantwoording Ad 14 +Ad 15.</p> <p>Ad 6.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Zoals ook in de beantwoording onder Ad 1. en Ad 3. aangegeven, is er geen sprake van een 'Groen'-bestemming en heeft het voorliggende plangebied in het geldende bestemmingsplan al sinds 2013 de bestemming "Wonen-uit te werken". Hiermee is het voorzienbaar dat de betreffende gronden zijn aangewezen voor woningbouw. Zoals aangegeven is het te verklaren dat destijds werd ingeschat dat woningbouw voorlopig niet aan de orde zou zijn. Dat indiener hierdoor andere verwachtingen had en zich in de steek gelaten voelt vinden we vervelend en betreuren we ten zeerste.</p> <p>Ad 7.</p> <p>Onder verwijzing naar de beantwoording in Ad 1. bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Met de geldende bestemming "Wonen-uit te werken" heeft de raad in 2013 het gebied al aangewezen voor woningbouw en is het voorzienbaar dat woningbouw tot de mogelijkheden behoort voor voorliggend plangebied. Ook is uitgelegd waarom niet eerder tot planontwikkeling is gekomen en de situatie inmiddels dusdanig veranderd is dat de woningbouwontwikkeling nu verder wordt vormgegeven.</p> <p>Ad 8.</p> <p>Naar aanleiding van het ambtelijk overleg met indiener, is het plan aangepast met het opnemen van een groenstrook tussen de woning van indiener en de dichtst bij gelegen te realiseren woning (zie beantwoording Ad 14 + Ad 15). De nieuw te bouwen woningen worden dus verder opgeschoven bij de woning van indiener vandaan. Er is nog geen architectonisch ontwerp van de naastgelegen woningen en daarmee is de situering van de warmtepompen nog niet bekend. Bij de verdere vergunningverlening ten aanzien van de woningen wordt dit aspect verder getoetst.</p> <p>Ad 9.</p> <p>Zoals ook eerder aangegeven in Ad 6, vinden we het vervelend en betreuren we het ten zeerste het gevoel van indiener dat het vertrouwen is geschonden. Met de voorgestelde aanpassing, zoals verder omschreven in Ad 14 + Ad 15 hebben we meegedacht om, binnen onze mogelijkheden, tegemoet te komen aan de wensen en belangen van indiener zonder de belangen van anderen te schaden of afbreuk te doen aan het stedenbouwkundig ontwerp.</p> <p>Ad 10.</p> <p>Dit punt heeft eenzelfde strekking als hetgeen ingebracht onder punt 1 en 2. Daarom wordt verwezen naar de beantwoording onder Ad 1 en Ad 2.</p> <p>Ad 11.</p> <p>In paragraaf 4.11 van de toelichting is duidelijk gemotiveerd welke kerncijfers zijn gebruikt en waarom. De 24 uren-zorg is aanwezig in de bedrijfswoning, waardoor de door indiener geschetste extra verkeersbewegingen van artsen en ander</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zorgpersoneel niet aan de orde zijn. Indiener heeft niet gemotiveerd waarom de gehanteerde normen niet accuraat of zorgvuldig zouden zijn.</p> <p>Ad 12.</p> <p>In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen op dit moment geen parkeerplaatsen voor. Het plangebied betreft een braakliggend grasland. Door de ontwikkeling van voorliggend plangebied worden er juist nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.</p> <p>Zoals in paragraaf 4.11 van de toelichting is gemotiveerd, zijn op basis van de gehanteerde parkeernormen conform onze “Nota Parkeernormen Gennep 2015, 34,6 parkeerplaatsen nodig voor voorliggende ontwikkeling. Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om 35 parkeerplaatsen aan te leggen in plaats van de eerder in de toelichting genoemde 34 parkeerplaatsen. Hiermee wordt volledig voldaan aan de gestelde parkeernormen. Van de 35 parkeerplaatsen zijn er 8 voorzien op eigen terrein bij de woningen en 27 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Paragraaf 4.11 van de toelichting wordt hierop aangepast.</p> <p>Wat betreft de door indiener aangehaalde parkeerproblemen in de bestaande wijk, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hoeft in een planontwikkeling geen parkeerprobleem opgelost te worden voor gronden buiten het plangebied.</p> <p>Ad 13.</p> <p>De ruimtelijke uitstraling van een woon-zorgcomplex is hetzelfde als een reguliere woonfunctie. Zoals ook in paragraaf 3.4 van de toelichting beschreven, bestaat er een toenemende behoefte aan levensloopbestendige en (on)zelfstandige woonzorgeenheden en in het bijzonder aan (nieuwe) woonvormen voor mensen met dementie. In onze gemeente hebben we oog voor onze kwetsbare medemens en streven we ook voor deze mensen naar een veilige en vertrouwde woonomgeving- waarbinnen de benodigde zorg aanwezig is. In het beoogde woon-zorgconcept is ook een bedrijfswoning aanwezig vanuit waar de 24-uurs-zorg wordt geboden. Wij zien dan ook geen enkele reden waarom er sprake zou zijn van ‘sociale overlast’.</p> <p>Ad 14 + 15</p> <p>Zoals ook aangegeven in de beantwoording in Ad 5, heeft er inmiddels een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met de gemeentelijk projectleider. Hierin zijn de voorstellen van indiener besproken.</p> <p>Hoewel ruimtelijk gezien niet noodzakelijk, zijn de mogelijkheden onderzocht om tegemoet te komen aan de wensen en belangen van indiener, zonder de belangen van anderen te schaden of afbreuk te doen aan het stedenbouwkundig ontwerp. De</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>volgende aanpassing wordt in het bestemmingsplan doorgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt een groenstrook gerealiseerd van 6,38 meter breed tussen het perceel van indiener en het perceel van de eerst te bouwen (rij)woning. Dit betekent dat de geplande (rij)woningen verder van het perceel van indiener worden gesitueerd. De verbeelding wordt hierop aangepast en in de toelichting wordt paragraaf 2.2 met deze informatie aangevuld.</li> </ul> <p>De invulling van de groenstrook wordt in samenspraak met indiener verder vormgegeven. De groenstrook blijft in eigendom van de gemeente. Grondverkoop is niet aan de orde.</p> <p>Ad 16.</p> <p>Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure, los van deze bestemmingsplanprocedure. Daarbij wordt ook het aspect 'voorzienbaarheid' in de beoordeling meegenomen.</p> <p>Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.</p> |
| <b>Conclusie</b> | <p>De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding en de toelichting het bestemmingsplan zoals hierboven omschreven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |