

Nota van Zienswijzen

en ambtelijke wijziging

Bestemmingsplan “Duivenakkerstraat 41a, Gennep”

Geanonimiseerde internetversie

Gemeente Gennep
15 november 2022

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Duivenakkerstraat 41a, Gennep”

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Duivenakkerstraat 41a, Gennep” heeft met ingang van maandag 30 mei 2022 gedurende zes weken, tot en met zondag 10 juli 2022, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.gennep.nl, alsmede via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Zienswijzen

Gedurende de inzageperiode zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Verder heeft Rijkswaterstaat 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	Zienswijze 1 (ingediend door bewoners van 8 woningen aan de Burgemeester van Banningstraat)
1.1	Het maatschappelijk draagvlak ontbreekt nu de omgevingsdialoog niet zinvol is gevoerd. initiatiefnemer heeft onvoldoende zijn plannen aangepast aan de wensen van omwonenden. Zo borgt het bestemmingsplan onvoldoende de toezegging van initiatiefnemer dat de meest westelijke en oostelijke woning uitgevoerd worden met één blinde gevel.
Reactie gemeente	De gemeente vindt het belangrijk dat de omgevingsdialoog plaatsvindt voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie ligt. Dit zodat buurtbewoners niet via internet of de krant van de plannen hoeven te vernemen maar door initiatiefnemer zelf hierover zijn geïnformeerd. De omwonenden dienen de mogelijkheid te hebben gehad met hem of haar in gesprek te gaan over zijn plan. Wij constateren dat indiener ontevreden is over het resultaat van de dialoog en de verslaglegging er van in de bestemmingsplantoelichting. Voor de gemeente is het belangrijk dat de dialoog

	gevoerd is. De verslaglegging van de dialoog en het omgaan met de aangedragen punten is primair een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer nu het ontwerp-bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Indiener wijst op het ontbreken van een borging van blinde gevels. Deze blinde gevels staan vermeld op de verbeelding. De meest westelijke als de meest oostelijke zijgevel van de verdieping van de middelste woningen (woningen 2 en 3) zijn voorzien van de specifieke bouwaanduiding “blinde muur verdieping”. Deze aanduiding is in artikel 3.2.1, lid d van de planregels vastgelegd en nader beschreven. Wij vinden het verder te ver voeren om de omstandigheid dat een deel van de buurtbewoners tegen het plan zijn te kwalificeren als het ontbreken van maatschappelijk draagvlak. Los daarvan vinden wij ondanks het bestaan van weerstand dat het ontwerp-bestemmingsplan nog steeds voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening (vgl. ECLI:NL:RVS:2022:1967/www.raadvanstate.nl).
1.2	
Reactie gemeente	De Woonvisie dateert van 2016 en bevat beleid voor de jaren 2017-2021. Op 7 november 2022 heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld: Samen bouwen we een thuis voor iedereen'. In deze laatstgenoemde visie houden we rekening met de sterk toegenomen woningbehoefte in Nederland en ook in onze gemeente. Los daarvan beoogde onze Woonvisie uit 2016 de bouw van levensloopvriendelijke woningen te stimuleren (blz. 17 Woonvisie). Het voorliggend bestemmingsplan bevat de bouw van 4 seniorenwoningen en is daarmee passend binnen zowel de vorige als de onlangs vastgestelde Woonvisie.
1.3	De bewoning door senioren en de belangen van omwonenden zijn niet geborgd in het bestemmingsplan door het ontbreken van relevante gebruiks- en bouwregels
Reactie gemeente	Allereerst merken wij op dat het juridisch niet mogelijk is bepaalde doelgroepen in het bestemmingsplan uit te sluiten van het gebruik van levensloopbestendige woningen. Het onderscheid maken naar leeftijd is namelijk een niet ruimtelijk relevant criterium (zie uitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2021:920 www.raadvanstate.nl). Dit neemt niet weg dat we via regels toch zoveel als mogelijk borgen dat de woningen geschikt moeten zijn voor senioren. Kenmerk van seniorenwoningen is dat alle woonvoorzieningen zich op de begane grond bevinden. Aan dit kenmerk voldoet dit bestemmingsplan. We verwijzen in dit verband naar de artikelen 1.43 (definitie nultredenwoning) in combinatie met 3.2.1, lid c van de planregels. Ook de kleine tuin maakt de woning minder geschikt voor gezinnen. De planregels over het toestaan van aan huis-verbonden-beroepen zijn gelijk aan de planregels voor andere woningen in onze gemeente, vergelijk de bestemmingsplannen ‘Gennep Noord 2012’ en ‘Gennep Zuid 2012’. Wij zien niet in waarom voor de woningen in voorliggend bestemmingsplan andere regels zouden moeten gelden. Kenmerk van aan huis-verbonden-beroepen is dat zij dienstverlenend zijn en qua aard en omvang passend zijn binnen een

	woonomgeving. Geluids- of geuroverlast is dan ook niet te verwachten. Voor de definitie van aan huis verbonden beroepen verwijzen wij naar artikel 1.6 van het bestemmingsplan. Voor de woningen aan de Burgemeester van Banningstraat geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze woningen mogen dus aanmerkelijk hoger worden gebouwd dan de woningen in het voorliggend bestemmingsplan. Een bouwhoogte van 10 meter voor de 4 nultredenwoningen vinden we, gezien de ligging op een binnenterrein, niet acceptabel. Met het bepalen van de lagere bouwhoogte houden we dus rekening met de belangen van omwonenden. Zowel onze Omgevingsvisie als de regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en onze lokale woonvisie hanteren als uitgangspunt dat woningen alleen in de kernen en op inbreidingslocaties zijn toegestaan. Dit zodat de woningbouw niet ten koste hoeft te gaan van het buitengebied. Deze inbreiding brengt een verdichting van woningen met zich mee. Mensen zullen dichter op elkaar gaan wonen waardoor enige aantasting van privacy, inkijk en vermindering van lichtinval helaas onvermijdelijk is. De afstand van de gevels van de nieuwe woningen tot de gevels van dichtst bijgelegen woningen Burgemeester van Banningstraat 12 en 14 bedraagt circa 11.50 meter. De westelijke begane grondgevel van de meest westelijke woning komt tegen de erfafscheiding aan, waarbij de bestaande muur behouden blijft Naar aanleiding van de behandeling tijdens de voorbereidende raadsvergadering op 24 oktober 2022 van dit bestemmingsplan heeft initiatiefnemer besloten zijn plan op een aantal punten aan te passen: De aanpassingen betreffen: • de bouwmogelijkheid van een 2^e bouwlaag voor woningen 1 en 4 (dichtst bij de Burgemeester van Banningstraat resp. Duivenakkerstraat 41a) wordt geschrapt (aanpassing verbeelding); • de 2^e bouwlaag van de westgevel van woning 2 en van de oostgevel van woning 3 worden blind (zonder ramen) uitgevoerd (aanpassing verbeelding); • de maximale bouwhoogte van 3.50 (begane grond) 6.25/6.75 meter (maximale hoogte woningen 2 en 3) wordt verlaagd naar 3.30.6.00/6.50 meter (aanpassing verbeelding); • de oppervlakte van de 2e bouwlaag van de woningen 2 en 3 wordt in de planregels begrensd tot 25 m² (toevoegen nieuwe planregel); • het peil vast te leggen op 12.60 m + NAP. Dit is 0.20 meter lager dan de bestaande woning Duivenakkerstraat 41a, gelijk met de tuinen van de Burgemeester van Banningstraat en 0.30 meter lager dan de tuinen aan de Duivenakkerstraat (aanpassing planregel 1.47).
--	--

	Deze aanpassingen zorgen er voor dat het bouwvolume afneemt waardoor de belangen van omwonenden nog beter gewaarborgd worden ten opzichte van het ontwerp-plan dat ter visie heeft gelegen. De aanpassingen zorgen voor een reducering van het verlies aan privacy, uitzicht en bezonning. Hoewel het plan enige invloed kan hebben op het woonplezier van de bewoners aan de Burgemeester van Banningstraat is geen sprake van een onevenredige afname van het woonplezier waardoor strijd met een goede ruimtelijke ordening zou ontstaan.
1.4	Er worden onvoldoende parkeerplaatsen aangelegd
Reactie gemeente	Zoals bovenstaand uitgelegd zijn wij van mening dat, rekening houden met de jurisprudentie, de bouw van nultredenwoningen voldoende geborgd is. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte sluiten wij daarom aan bij de parkeernorm voor een seniorenwoningen, zoals in de plantoelichting vermeld. Aanvankelijk was sprake van het opnemen van de huidige woning Duivenakkerstraat 41 in dit bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben daarvan afgezien omdat het bestemmingsplan voor deze woning niet hoeft te worden herzien. Nu deze woning buiten het plangebied valt, is de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie verminderd.
1.5	De inrit voldoet niet aan de eisen die qua breedte gesteld worden voor een veilige doorgang van hulpvoertuigen.
Reactie gemeente	De leden 1 en 5 van artikel 6.37 van het Bouwbesluit bepalen dat tussen woningen en de openbare weg een erftoegangsweg aanwezig moet zijn. De breedte daarvan bedraagt tenminste 4,5 meter tenzij het bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaalt. Het voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een breedte van 3,80 meter. Daarom is genoemde breedtemaat uit het Bouwbesluit niet van toepassing. Desalniettemin was de zienswijze voor ons reden de Veiligheidsregio om advies te vragen, in een dergelijk advies wordt onder andere ook gekeken naar de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Op 2 augustus 2022 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord positief geadviseerd. De plantoelichting en de planregels zijn hierop aangevuld. Aan de planregels is toegevoegd dat de erftoegangsweg minimaal 3.80 breed dient te zijn. Om ruimte voor een brandweeropstelplaats te kunnen garanderen, is in de regels de gebruiksregel opgenomen dat een opstelplaats van 4x10 m dient te worden vrijgehouden van groenvoorziening, parkeerplaatsen en bouwwerken.
1.6	Geen rekening wordt gehouden met de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering nu de supermarkt op 20 meter ligt van de grens van het bestemmingsplan.
Reactie gemeente	De afstanden van de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden, die gemeten worden vanaf de woningen tot nabijgelegen bedrijven. De afstand van de woningen tot de parkeerplaats van de supermarkt is nergens minder dan 30 m. De handreiking is onder andere bedoeld om voor de nieuwe bewoners een acceptabel

	woonklimaat te creëren. Omdat de inrit geen onderdeel uitmaakt van de woning is de afstand van de inrit tot de supermarkt ruimtelijk geen relevante afstand.
1.7	De invloed van de supermarkt en de omliggende wegen op de nieuwe woningen is niet of onvoldoende onderzocht.
Reactie gemeente	Het klopt dat het plangebied binnen de geluidszone van de Spoorstraat valt. De plantoelichting vermeldt niet dat het plangebied binnen de geluidszone van de Spoorstraat valt. Initiatiefnemer is daarom gevraagd akoestisch onderzoek te doen naar de gevelbelasting. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling voor zover binnen de geluidszone van de Spoorstraat gelegen, voldoet aan de eisen die de Wet geluidhinder daar aan stelt. Op grond van artikel 74, lid 2 sub b van de Wet geluidhinder zijn aan 30 km wegen geen geluidszones gekoppeld. Nu de nieuwe woningen, behoudens de Spoorstraat, buiten een geluidszone liggen kan onderzoek naar de akoestische effecten van de 30 km wegen achterwege blijven. De invloed van de supermarkt op de woonomgeving is onderzocht in het kader van de omgevingsvergunning die de komst van de supermarkt mogelijk maakte. Daaruit bleek dat er vanuit de supermarkt en de bijbehorende parkeerplaats geen onevenredige hinder richting de woonomgeving ontstaat. Aangezien de nieuwe woningen in dit bestemmingsplan tussen de bestaande woningen gepland zijn, geldt dit conclusie daarom ook voor dit bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om af te wijken van de richtafstand van 10 meter die de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering voor supermarkten hanteert. De jurisprudentie waar indiener naar verwijst heeft betrekking op andere situaties of is niet vindbaar (ECLI:RVS:2003:AI1750).
1.8	Bij omwonenden bestaat twijfel of het bodemonderzoek correct is uitgevoerd.
Reactie gemeente	Een bodemonderzoeksbureau dient gecertificeerd te zijn en het veldwerk dient aan vastgestelde normering te voldoen. Wij beschikken niet over aanwijzingen dat het onderzoek in afwijking van de normering is verricht. Het gestelde in de zienswijze daarover is onvoldoende. Het opstellen van een goed boorplan maakt onderdeel uit van genoemde normering. De meest risicovolle deellocaties komen dan in beeld. Tussen 2 boorpunten kan zich vervuiling bevinden die afwijkt van wat bij de nabijgelegen boorpunten is aangetroffen. Dit is onvermijdelijk bij bodemonderzoeken. De bodem heeft voor sommige parameters een zelfreinigend vermogen. Daarnaast kunnen bepaalde stoffen uitspoelen/verdunnen. Het is dus wel in te denken dat bijvoorbeeld een sterke verontreiniging later alleen nog als matig of licht wordt aangetroffen.

	Het bodemonderzoeksrapport is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Onder andere om deze reden hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.
1.9	De gevolgen van het bestemmingsplan op de natuurbescherming/het milieu zijn onvoldoende in beeld gebracht.
Reactie gemeente	Voor de gebruiksfase betreft de ontwikkeling uitsluitend een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. Het betreft een in de gebruiksfase – theoretische - toename van 22,4 verkeersbewegingen per dag. Deze toename binnen het centrum van Gennep leidt niet tot een -meetbare – toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden, waarvan het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied zich op een relatief grote afstand van 1,6 km bevindt. Nu de toevoeging van de 4 woningen niet tot een meetbare toename leidt op het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied, heeft de woningbouw eveneens geen effect op de verder weg gelegen natuurgebieden. De toevoeging van 4 woningen heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000 gebieden in de omgeving. Dit geldt ook voor de realisatiefase: de werkzaamheden zijn qua omvang dusdanig gering dat ze geen gevolgen hebben voor het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied dat zich op een relatief grote afstand van 1,6 km bevindt. Initiatiefnemer heeft dit met Aeriusberekeningen aangetoond. Deze zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r. beoordeling is niet nodig omdat de bouw van 4 woningen in een bestaande woonwijk niet als een stedelijke ontwikkelingsproject in de zin van de D-lijst bij het Besluit m.e.r gekwalificeerd kan worden. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en de aard en omvang van het plan zijn nadelige effecten op het milieu niet te verwachten.
1.10	Een inventariserend onderzoek naar de luchtkwaliteit ontbreekt
Reactie gemeente	Er zijn geen aanwijzingen dat het wonen in de kern van Gennep niet aanvaardbaar zou zijn vanwege de luchtkwaliteit. Voor de planontwikkeling is derhalve getoetst aan de huidige wetgeving. De ontwikkeling voldoet hieraan: Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

	Aangezien het hier om slechts vier woningen gaat blijft het voornemen ruimschoots onder de grens van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM.
--	--

Naam	Zienswijze 2, ingediend door bewoners van 4 woningen aan de Duivenakkerstraat
2.1	Niet aannemelijk is dat de woningen door seniorenwoningen gekocht zullen worden
Reactie gemeente	Deze zienswijze komt overeen met de onder 3. beschreven zienswijze. Wij verwijzen daarom naar de reactie op die zienswijze
2.2	De woningbouw tast het woongenot aan
Reactie gemeente	Zowel onze Omgevingsvisie als de regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 en onze lokale woonvisie hanteren als uitgangspunt dat woningen alleen in de kernen en op inbreidingslocaties zijn toegestaan. Dit zodat de woningbouw niet ten koste hoeft te gaan van het buitengebied. Deze inbreiding brengt een verdichting van woningen met zich mee. Mensen zullen dichters op elkaar gaan wonen waardoor enige aantasting van privacy, inkijk en vermindering van lichtinval helaas onvermijdelijk is. Door de maximale goot- en bouwhoogte van 6.00 en 6.50 meter te beperken (zie hieronder) is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Een 2^e verdieping laat het bestemmingsplan niet toe. De minimale afstand van de gevels tot de woningen aan Duivenakkerstraat bedraagt circa 14 meter. Over de opstelplaats van de huisvuilcontainers: de inrit is voldoende ruim om de containers in de langsrichting op de inrit te plaatsen. Naar aanleiding van de behandeling tijdens de voorbereidende raadsvergadering op 24 oktober 2022 van dit bestemmingsplan heeft initiatiefnemer besloten zijn plan op een aantal punten aan te passen: De aanpassingen betreffen: • de bouw mogelijkheid van een 2^e bouwlaag voor woningen 1 en 4 (dichtst bij de Burgemeester van Banningstraat resp. Duivenakkerstraat 41a) wordt geschrapt (aanpassing verbeelding); • de 2^e bouwlaag van de westgevel van woning 2 en van de oostgevel van woning 3 worden blind (zonder ramen) uitgevoerd (aanpassing verbeelding); • de maximale bouwhoogte van 3.50 (begane grond) 6.25/6.75 meter (maximale hoogte woningen 2 en 3) wordt verlaagd naar 3.30.6.00/6.50 meter (aanpassing verbeelding); • de oppervlakte van de 2e bouwlaag van de woningen 2 en 3 wordt in de planregels begrensd tot 25 m2 (toevoegen nieuwe planregel);

	• het peil vast te leggen op 12.60 m + NAP. Dit is 0.20 meter lager dan de bestaande woning Duivenakkerstraat 41a, gelijk met de tuinen van de Burgemeester van Banningstraat en 0.30 meter lager dan de tuinen aan de Duivenakkerstraat (aanpassing planregel 1.47). Deze aanpassingen zorgen er voor dat het bouwvolume afneemt waardoor de belangen van omwonenden nog beter gewaarborgd worden ten opzichte van het ontwerp-plan dat ter visie heeft gelegen. De aanpassingen zorgen voor een reducering van het verlies aan privacy, uitzicht en bezonning. Hoewel het plan enige invloed kan hebben op het woonplezier van de bewoners aan de Duivenakkerstraat is geen sprake van een onevenredige afname van het woonplezier waardoor strijd met een goede ruimtelijke ordening zou ontstaan.
--	---

Conclusie	De zienswijze 1.5 over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten als ook de aanpassingen van initiatiefnemer zelf geven ons aanleiding om de planregels en verbeelding aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om de regels en/of verbeelding gewijzigd vast te stellen
------------------	---

Ambtshalve wijziging

In het ontwerpbestemmingsplan bleek de bouwhoogte van de andere bouwwerken binnen de woonbestemming af te wijken van die voor andere woningen in Gennep-Noord. Deze bouwhoogte is nu in planregel 3.2.3, lid c aangepast naar 2 meter.