GENNEP

Afd. SenL, nr. 2009/3369

De gemeenteraad van de gemeente Gennep:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 8 juni 2009;

gelezen het voorstel van het presidium d.d. 22 juni 2009;

gehoord de commissie Grondgebied van 6 juli 2009;

Besluit (*gewijzigd*)**:**

1. Onder integrale overname van het door het college van burgemeester en wethouders uitgebrachte advies ten aanzien van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte locatie Logterberge", conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt bescheiden, bestaande uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting, *inclusief gewijzigde tekening door college in raadsvergadering aangeboden*;
2. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro, geen exploitatieplan op te stellen, gelet op het feit dat het verhaal van kosten anderszins, namelijk door middel van een exploitatieovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 16 juli 2009
De raad voornoemd,

p/v , voorzitter

, griffier

GENNEP

VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 16 juli 2009
AGENDA NR. 5

VOORSTEL
tot vaststelling van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte locatie Logterberge"

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING
Tussen de gemeente Gennep en de provincie Limburg Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. is in 2001 een intentieovereenkomst gesloten. Hierin is door de gemeente de bereidheid uitgesproken om de benodigde medewerking te verlenen bij de planvorming van de door de provincie geschikt geachte woningbouwlocaties in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling 2e tranche. De locatie Logterberge (kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie B nummer 4593) wordt door de Ruimte voor Ruimte Limburg beheer B.V. gezien als een potentiële Ruimte voor Ruimte locatie voor de ontwikkeling van compensatiewoningen voor de 2e tranche. Het gaat om 20 kavels.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER
Het beleidskader wordt gevormd door het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaak"en de Wet ruimtelijke ordening,

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

I. Beknopte planbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Gennep, nabij de kruisingen van de N271 en de N264 (Brabantweg). Het plangebied wordt begrensd door de Moutstraat, Logterveldweg en de weg Logterberge.

Voor een uitgebreide omschrijving van de doelstellingen en uitgangspunten die aan het nieuwe bestemmingsplan ten grondslag liggen, verwijzen wij uw raad naar de desbetreffende paragrafen van de plantoelichting.

II. Bestemmingsplanprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte locatie Logterberge" heeft met ingang van 21 augustus 2008 gedurende 4 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. In de derde week van de inspraakperiode is er een inloopavond georganiseerd.
De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp. Het eindverslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties en het gemeentelijke standpunt daarop zijn verwoord, is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

Buiten de termijn is er nog één reactie ingediend. Deze is ambtelijk beoordeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan (inclusief de daarbij behorende bijlagen) heeft tezamen met het ontwerpvaststellingsbesluit, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb, gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen (vanaf donderdag 26 maart 2009 tot donderdag 7 mei 2009). Gedurende deze termijn kon door een ieder (schriftelijk of mondeling) zienswijzen bij de raad naar voren worden gebracht.

III. De ingediende zienswijzen

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

- dhr. S.E.A.P. Groenen, Burg. Woltersstraat 50 Gennep en dhr. J.C. van Bergen, Logterberge 14 Gennep, brief d.d. 27 april 2009
- dhr. F.J. Th. Vullings, Logterberge 8, Gennep en dhr. T. van Leeuwen mede namens buurtbewoners Moutstraat/ Logterberge, brief d.d. 01 mei 2009

Alle zienswijzen werden tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn – ingediend. Zodoende kunnen reclamanten in hun zienswijzen worden ontvangen.

A. Zienswijze dhr. S.E.A.P. Groenen, Burg. Woltersstraat 50 Gennep en dhr. J.C. van Bergen, Logterberge 14 Gennep, brief d.d. 27 april 2009

1. Het plan maakt geen gebruik van de natuurlijke ondergrond en de aanwezige hoogteverschillen.
2. Het plan sluit niet aan bij het karakter van het bestaande woongebied Logterberge. Het plan doet geen recht aan gewenste bijzondere woonkwaliteit vanwege rechtlijnige weinig creatieve verkaveling.
3. In het plan worden bestaande kwaliteiten, specifiek de houtwal aan de Logterberge, aangetast;
4. Een duurzame groene afronding van de wijk richting N271 is niet geregeld omdat de daar aanwezige gronden niet betrokken zijn in de ruimtelijke visie. Ook is geen rekening gehouden met de hier aanwezige paardenstal met rijbak. Een goede afstemming is vereist om overlast te voorkomen
5. Het door bezwaarmaker ingediende alternatieve plan komt tegemoet aan bezwaren van bezwaarmaker en bezwaren uit de buurt (handhaven houtwal, aansluiten op karakter huidige Logterberge, natuurlijk hoogteverloop handhaven, goede afronding van de buurt, rijbak wordt verplaatst richting hoogspanningsmast, ontsluiting van de stallen wordt afzonderlijk geregeld via landelijke weg, de gewenste woning kan onderdeel uitmaken van het Ruimte voor Ruimte plan). Tevens is in nieuw voorgesteld plan mogelijk om gewenste eigen woning bij paardenstal te realiseren.
6. Handreiking om mee te denken aan het realiseren van een zo fraai mogelijk plan wordt in de kiem gesmoord doordat in een te vroeg stadium privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar. De gemeente heeft als taak het algemeen belang te dienen. De termijn tussen intentieovereenkomst en ontwerp-bestemmingsplan is ruim voldoende geweest om de omwonenden te consulteren. Dat het gemeentebestuur heeft aangegeven alleen te willen meewerken aan een alternatief plan als de ontwikkelaar bereid is het plan aan te passen leidt er toe dat de inspraak een farce is en de verantwoordelijkheid die de gemeenteraad heeft om het publieke belang te behartigen wordt weggeschoven richting ontwikkelaar.
7. Gekozen dient te worden voor een duurzame kwaliteit. Ophoging van het terrein en voorkanten richting houtwal zullen op termijn de houtwal schaden.

Reactie

Ad. 1.

Het natuurlijk verloop in hoogte ter plaatse wordt zoveel mogelijk gevolgd. De hoogtes van de wegen volgen zo goed als overal de bestaande maaiveldhoogtes.

Ten aanzien van het ophogen van percelen geldt dat de bouwpeilen op de tekening in de regel gerelateerd worden aan het peil van de aanliggende weg. Vuistregel is dat het bouwpeil minimaal 20 tot maximaal ongeveer 60 cm boven het straatpeil dient te liggen, afhankelijk van de afstand van de woning tot aan de weg en de helling van de weg. De vermelde bouwpeilen gelden alleen voor het te bebouwen deel van het perceel en betekenen dus niet dat het gehele perceel opgehoogd dient te worden.

Verder kan opgemerkt worden dat in de eerdere inspraakreactie door bezwaarmaker is aangegeven dat het gebied landbouwgrond (weiland) betreft waarin geen noemenswaardig niveauverschil zit.

Ad. 2.

De hoofduitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan het onderhavige plan zijn de aanwezige hoofdgroenstructuur in en rondom het plangebied en het vermijden van achterkantsituaties (achtertuinen die in de richting van voorzijdes van woningen zijn gesitueerd).

De verkavelingsopzet van de bestaande wijk, direct ten oosten van het nieuwbouwplan bestaat uit de weg Logterberge welke van noord naar zuid tussen het plangebied en de nieuwe bebouwing aan de Logterberge gelegen is. Daarna buigt de weg af in oostelijke richting.

Het Ruimte voor Ruimte plan vormt in feit een voortzetting van deze lijn in spiegelbeeld.

Aansluitend op de afbuiging van de Logterberge in oostelijke richting, is in het nieuwe plan op gelijke hoogte een weg voorzien (welke overigens niet doorgaand is). Vervolgens bevindt zich de ontsluitingsweg van het gebied ongeveer parallel aan de Logterberge. Hiermee ontstaat een nagenoeg gelijke hoofdopzet en een rechtlijnige overzichtelijke verkeersstructuur zonder calamiteitgevoelige (minder veilige) keerlussen.

De kavelindeling aan de Logterberge is zodanig dat de bestaande bebouwing en toekomstige bebouwing met de voorgevels naar elkaar zijn gericht, zodat hier derhalve geen achterkantsituatie ontstaat. De overige kavels zijn allemaal zodanig ingetekend dat, rekening houdend met de bestaande groenwaarden (zie ook onder ad. 3), ook in het overige deel van het plangebied alle voorgevels naar elkaar zijn gericht.

De bestaande bomen in de houtwal aan de Logterberge worden zoveel mogelijk gehandhaafd (op één kleine inrit na, zie hiervoor ook het gestelde onder ad. 3. Hiervoor moet maximaal 1 boom worden gekapt.) De inrichting van het plangebied is zodanig dat langs de nieuwe noord-zuid gerichte ontsluitingsweg een laan ontstaat als gevolg van de aanplant van nieuwe bomen.

Het totaalplan sluit dus wat betreft wegenstructuur, nieuwe groenvoorziening en kavelindeling zeker wel aan bij de bestaande structuren in het aangrenzende gebied.

Er ontstaat een nieuw stedenbouwkundig gebied, dat door middel van bestaand groen en nieuw groen een ruimtelijke eenheid vormt met zichzelf maar zeker ook met de omgeving. Dit sluit aan bij de eerdere inspraakreactie van bezwaarmaker waarin werd gesteld dat het verschil in inrichting en karakter vraagt om separate positie, waardoor het 'eigene' van beide wijken gewaarborgd kan blijven.

Ad 3.

In het eerdere plan, zoals dat ter visie heeft gelegen en waarop inspraakreacties ingediend konden worden, was sprake van een dubbele oprit ter hoogte van de houtwal aan de Logterberge en één ontsluitingsweg vanuit het plangebied.

Op de aangepaste plankaart (verbeelding) van het ontwerp- bestemmingsplan, zoals deze analoog ter inzage heeft gelegen, is af te leiden dat de dubbele oprit gesplitst is in 2 enkele opritten, maar welke een nagenoeg gelijke oppervlakte beslaan. Deze twee afzonderlijke opritten hebben een geringer effect op de aanwezige waarden van de houtwal dan één gezamenlijke (en bredere) oprit. Bestaande bomen kunnen bij het splitsen van de opritten beter behouden blijven dan ingeval van een brede oprit. Ook visueel gezien geeft het splitsen een meer passende natuurlijke uitstraling van de noodzakelijke doorsteken dan wanneer gekozen wordt voor een brede doorgang.
De ontsluitingsweg is in het ontwerp-plan zodanig aangepast en versmald, dat ter plaatse alleen langzaam verkeer ontsloten kan worden op de Logterberge. Bij het bepalen van het toegangspad (en ook de hiervoor genoemde opritten) is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen. Er is dus sprake van een meest logische keuze voor de gesitueerde opritten en toegangspad.

Om het plan, zoals hiervoor geschets en als ontwerp ter inzage heeft gelegen, nog beter aan te laten sluiten op de bestaande waarden heeft de ontwikkelaar het plan op enkele punten geoptimaliseerd.
Het zwaartepunt van de aanwezige groenopstand bevindt zich in de noordoostpunt van het plangebied, ter plaatse van de houtwal. In deze punt wordt het meeste reliëf (hoogteverschil) en diepte ervaren. In zuidelijke en westelijke richting nemen deze waarden af. Een van de uitgangspunten van het plan is om de houtwal zoveel mogelijk te behouden en doorsnijdingen zoveel mogelijk te voorkomen.
Het plan is derhalve zodanig geoptimaliseerd dat het zwaartepunt van de houtwal ongemoeid blijft. Aan de Logterberge is namelijk een kavel verwijderd, waardoor ook een oprit is komen te vervallen. Ten zuiden hiervan is, aan de nieuwe doodlopende weg, een kavel toegevoegd. In totaal blijven daardoor 20 kavels beschikbaar in het plan, maar blijft het meest waardevolle deel van de groenopstand vrij van doorsteken. Meer in zuidelijke richting, waar het reliëf van de houtwal veel minder aanwezig is, resteert aan de Logterberge een smalle oprit van 3,5 meter breed.
In het plan zoals voorgesteld door bezwaarmakers is duidelijk af te leiden dat het bedoelde zwaartepunt van de aanwezige natuurwaarden doorbroken wordt door de hoofdtoegangsweg naar het gebied. Met de geoptimaliseerde verkaveling is een doorsnijding op dit punt niet aan de orde.

Om het plan verder te optimaliseren is er ook voor gekozen de doorsteek voor langzaam verkeer (vanuit het plangebied richting de weg Logterberge) uit het plan te halen en hier te voorzien in een bestemming 'Groen'. Hier blijven dus de bestaande groene waarden behouden. Door bewoners kan ten behoeve van de ontsluiting voor langzaam verkeer ter plaatse desgewenst een zogenaamd slijtpad gecreëerd worden.

Naar aanleiding van een extra veldbezoek en beschouwing van de omvang van de houtwal is tevens besloten de ter plaatse opgenomen groenbestemming en beschermende aanduiding 'houtwal' met 1,5 meter te verbreden, ten koste van de woonpercelen. Bestaande groene waarden worden hierdoor zo volledig mogelijk beschermd en zijn in de toekomst derhalve vrij van bebouwing. Deze gronden (en alle overige als groen bestemde gebieden) worden overigens gemeentelijk eigendom.
In het onderhavige plan kan derhalve gesproken worden van een duurzame groene afronding en inrichting.

Zoals ook onder ad. 2 opgemerkt is er verder juist bewust gekozen voor het situeren van de voorzijde van de kavels (en dus de voorgevels) aan de Logterberge en dus richting de houtwal. Vanwege het van toepassing zijnde beeldkwaliteitplan voor de woningbouw en inrichting van het gebied, kan er vanuit gegaan worden dat in het straatbeeld een bepaalde eenheid zal ontstaan. De inrichting en bebouwing dient namelijk aan bepaalde eisen te voldoen en zal daardoor een bepaald kwaliteitsniveau bereiken.
Indien sprake zou zijn van een achterkant-situatie (tuinen gericht op de houtwal), is deze kwaliteit veel minder te sturen. In de achtertuinen bestaan namelijk mogelijkheden (en is er meer ruimte) voor het plaatsen van bouwvergunningsvrije bouwwerken, zoals schuttingen. Op het plaatsen van deze vergunningsvrije bouwwerken kan niet rechtstreeks gestuurd worden. Het bereiken van een bepaald kwaliteitsniveau op deze, vanuit het openbare gebied (en dus de bestaande woningen) zichtbare, gronden is derhalve minder eenvoudig. In het plan zoals voorgelegd door bezwaarmakers is aan de zijde van de weg Logterberge sprake van 5 achterkant-situaties (5 percelen welke overwegend met de het achterperceel op Logterberge gericht zijn). De gewenste stedenbouwkundige uitstraling naar de omgeving kan in deze situatie niet in overwegende mate bereikt worden, gezien de hiervoor beschreven effecten ingeval van achterkantsituaties.

Ad 4.
Wat betreft de gewenste duurzame groene afronding kan het volgende opgemerkt worden over onderhavig plan:

- Er is sprake van een logische afronding op basis van eigendommen van de ontwikkelende partij.
- De Logterveldweg blijft behouden en ook het gebruik hiervan zal ongewijzigd blijven. Deze veldweg is een logische afronding van het plan.
- Ook de hieraan grenzende weilanden blijven zoals bestaand behouden en als zodanig in gebruik.
- Ter hoogte van de oprit van de N271 wordt voorzien in een groene geluidsafscherming.
- De groenopstand tussen de weilanden en de Logterveldweg blijven ongemoeid.
- Ook de groenzone tussen de Logterveldweg en de toekomstige kavels wordt grotendeels gehandhaafd en vormt een directe groene afscherming tussen de nieuwe woonwijk en de omgeving.

Uit de opsomming blijkt dat in het plan zoveel mogelijk rekening is gehouden met het behoud van bestaande groene waarden in de omgeving, ondanks dat deze niet tot het plangebied behoren.
De bestaande groene waarden worden versterkt door de nieuwe groen afscherming die ter plaatse van de N271 wordt gerealiseerd.
Ook de gronden gelegen tussen de Logterveldweg en de toekomstige kavels zijn specifiek als groen bestemd. De in het plan van bezwaarmakers aanwezige doorsnijding van het bestaande pad, groenrand en weiland door twee kavels, is vanwege het behoud van de bestaande groenstructuren en het bestaande gebruik, niet wenselijk.

De locatie paardenstal en de gronden richting N271 bevinden zich niet in het exploitatie-gebied zoals in eerste aanleg overeengekomen is met de gemeente. Derhalve zijn de gronden niet meegenomen in het bestemmingsplan. De aan deze zijde wel in het plangebied gelegen gronden zijn, zoals hiervoor reeds aangegeven, ten behoeve van groenvoorzieningen bestemd. De in westelijke richting gelegen gronden blijven ongemoeid in gebruik als akker/ weiland. In het voorgestelde plan van bezwaarmakers blijft sprake van eenzelfde gebruik, er wordt derhalve geen aanleiding gezien deze gronden in het plan op te nemen.

Aangezien de paardenstal buiten het exploitatiegebied ligt en bij het opstellen van de plannen geen belemmeringen zijn geconstateerd (het betreft hobbymatig gebruik) en geen sprake was van herinrichting van deze terreinen, zijn deze gronden buiten beschouwing gelaten. Gezien het hobbymatige gebruik van de paardenstal en rijbak is aan dit perceel geen milieuvergunning verbonden en is in het kader van de Wet milieubeheer dan ook geen sprake van een mogelijke overlast situatie.
De huidige ontsluiting van de stallen vindt plaats via de Moutstraat en aangelegen paden en derhalve niet via het plangebied. Deze situatie kan gehandhaafd blijven in de toekomstige situatie. Verder is de Moutstraat buiten het plangebied gelegen. Dit wil niet zeggen dat de inrichting van deze weg niet aangepast zou kunnen worden in de toekomst en een meer landelijke uitstraling zou kunnen krijgen. Zulks is echter niet relevant in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure.
In het voorliggende plan is aan de zijde van de stal (Logterveldweg) ruimte voor 8 woningbouwkavels. Hiervan liggen tenminste 2 kavels ter hoogte van de huidige paardenstal. Zonder niet in eigendom zijnde nieuwe gronden in het plan in te brengen is het dus mogelijk een woning op te richten nabij de paardenstal.

Ad. 5.
Verwezen wordt naar de standpunten onder ad. 2. 3. en 4. van deze zienswijze.
Daaraan kan het volgende worden toegevoegd. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels dient een bijzonder algemeen belang. Ze dienen namelijk voor de provincie om gelden te genereren ter financiering van de sloop van overtollige opstallen in het buitengebied. Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. treedt mede namens de provincie in dezen op als de uitvoerende organisatie c.q. projectontwikkelaar. In het kader van de tweede tranche Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente zich bereid verklaard onder voorwaarden mee te werken aan de ontwikkeling van in totaal 40 Ruimte voor Ruimte kavels. Twintig kavels worden in onderhavig plangebied gerealiseerd. Twintig andere wellicht elders in de gemeente.

Het plangebied bevindt zich buiten de door de provincie opgenomen bebouwingscontour, dus in het buitengebied van de gemeente Gennep. Zo ook het perceel van reclamant. De provincie is alleen onder bijzondere voorwaarden bereid mee te werken aan de realisatie van woningen buiten deze contour. Provincie heeft een positief advies afgegeven voor de ontwikkeling van de 20 Ruimte voor Ruimtekavels.

Het algemeen belang is niet gediend met de realisatie van particuliere woningen in het buitengebied. Daarom werken wij niet mee aan dergelijke bouwplannen tenzij bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven. In dezen verwijzen wij naar het door ons vastgestelde regionale beleid 'Ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied'. Dit beleid zal een belangrijke bouwsteen vormen voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Ad. 6.
Verwezen wordt naar het standpunt onder ad. 5. van deze zienswijze.
Verder geldt dat de wettelijke geëigende procedures conform de Wet ruimtelijke ordening gevolgd zijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 21 augustus 2008 gedurende 4 weken ter visie gelegen waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gehad inspraakreacties in te dienen. Wettelijk gezien betreft deze inspraakperiode een eerste (facultatieve) mogelijkheid om in te spreken op het plan. Doordat de planstukken als zodanig ter visie hebben gelegen, heeft de gemeente invulling gegeven aan deze niet verplichte inspreekmogelijkheid. Vervolgens is het plan, naar aanleiding van inspraakreacties en reacties uit het vooroverleg

(ex artikel 3.1.1. Bro) op onderdelen aangepast en 6 weken ter inzage gelegd per 26 maart 2009.

De gemeente wordt tegengeworpen dat zij reclamant adviseert om met de ontwikkelaar in gesprek te treden. De gemeente is in deze het bevoegde bestuursorgaan. Het college van burgemeester en wethouders staat echter volledig achter het voorliggende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige uitwerking door Ruimte voor Ruimte. Er is dan ook geen zelfstandige reden om het bestemmingsplan te wijzigen. Daarbij houdt de gemeente rekening met de belangen van omwonenden (privacy, verkeersaantrekkende werking) maar ook met de belangen van Ruimte voor Ruimte, waaronder het algemeen belang dat wordt gediend, het tijdsaspect en het financiële aspect.

Ad. 7.
Verwezen wordt naar het gestelde onder ad 1. en 3. van deze zienswijze.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

B. Zienswijze dhr. F.J. Th. Vullings, Logterberge 8, Gennep en dhr. T. van Leeuwen mede namens buurtbewoners Moutstraat/ Logterberge, brief d.d. 01 mei 2009

1. De verminking van de houtwal zal bij doorzetting van het huidige plan alleen maar toenemen. Ondanks dat een aansluiting voor autoverkeer wordt vermeden, kent het voorliggende plan maar liefst drie doorbraken, in tegenstelling tot het oude plan waar 'slechts twee doorbraken waren voorzien (gerefereerd wordt aan het alternatieve volledig tegemoet komt aan de zienswijze van de buurtbewoners).
2. De doorgelopen procedurele stappen zijn niet juist in de tijd gezet waardoor er op voorhand belemmeringen ontstaan met betrekking tot zienswijze en inspraak. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de gang van zaken dat voor alternatieven van het plan gehoor moet worden gevonden bij de ontwikkelaar
3. Bezwaarmaker en buurtbewoners zijn teleurgesteld in het nu voorliggende (kennelijk vastgesteld plan).

Reactie
Ad. 1.
In het eerdere plan, zoals dat analoog ter visie heeft gelegen en waarop inspraakreacties ingediend konden worden, was sprake van een dubbele oprit ter hoogte van de houtwal aan de Logterberge en een ontsluiting vanuit het plangebied.
Op de aangepaste plankaart (verbeelding) van het ontwerp- bestemmingsplan, zoals deze analoog ter inzage heeft gelegen, is af te leiden dat de dubbele oprit gesplitst is in 2 enkele opritten, maar een nagenoeg gelijke oppervlakte beslaan. Bestaande bomen kunnen bij het splitsen van de opritten beter behouden blijven dan ingeval van een brede oprit. Ook visueel gezien geeft het splitsen een meer passende natuurlijke uitstraling van de noodzakelijke doorsteken dan wanneer gekozen wordt voor een brede doorgang.

De ontsluitingsweg is in het ontwerp-plan zodanig aangepast dat deze alleen door langzaam verkeer gebruikt kan worden (abusievelijk is overigens op het internet tijdelijk een oudere versie van de verbeelding getoond; het analoge exemplaar dat ter inzage heeft gelegen is echter leidend, gezien de nog niet inwerking getreden digitaliseringsplicht). Bij het bepalen van het toegangspad (en ook de hiervoor genoemde opritten) is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen.

Er is dus geen sprake van een derde doorbraak die als zodanig de bestaande waarden van de houtwal meer teniet doen dan waar in het voorontwerp-plan sprake van was. Er is juist sprake van een planaanpassing die nog meer tegemoet komt aan de waarden van de houtwal. Zo is de houtwal ook in zuidelijke richting doorgetrokken.

In de eerdere inspraakreactie van bezwaarmaker is opgenomen dat de houtwal vrijwel geheel in tact kan blijven indien de nieuwe wijk aan een doodlopende straat wordt gesitueerd. In het ontwerp-plan is aan deze uitspraak, gezien bovenvernoemde, tegemoet gekomen. Met dien verstande dat een geheel doodlopende weg niet wenselijk is, onder andere om voor langzaam verkeer een zo kort mogelijke route te creëren.
Ten aanzien van de opmerking over het alternatieve plan wordt volledigheidshalve verwezen naar het gestelde onder de zienswijze A.

Om het plan, zoals hiervoor geschets en als ontwerp ter inzage heeft gelegen, nog beter aan te laten sluiten op de bestaande waarden heeft de ontwikkelaar het plan op enkele punten geoptimaliseerd.
Het zwaartepunt van de aanwezige groenopstand bevindt zich in de noordoostpunt van het plangebied, ter plaatse van de houtwal. In deze punt wordt het meeste reliëf (hoogteverschil) en diepte ervaren. In zuidelijke en westelijke richting nemen deze waarden af. Een van de uitgangspunten van het plan is om de houtwal zoveel mogelijk te behouden en doorsnijdingen zoveel mogelijk te voorkomen.
Het plan is derhalve zodanig geoptimaliseerd dat het zwaartepunt van de houtwal ongemoeid blijft. Aan de Logterberge is namelijk een kavel verwijderd, waardoor ook een oprit is komen te vervallen. Ten zuiden hiervan is, aan de nieuwe doodlopende weg, een kavel toegevoegd. In totaal blijven daardoor 20 kavels beschikbaar in het plan, maar blijft het meest waardevolle deel van de groenopstand vrij van doorsteken. Meer in zuidelijke richting, waar het reliëf van de houtwal veel minder aanwezig is, resteert aan de Logterberge een smalle oprit van 3,5 meter breed.
Om het plan verder te optimaliseren is er ook voor gekozen de doorsteek voor langzaam verkeer (vanuit het plangebied richting de weg Logterberge) uit het plan te halen en hier te voorzien in een bestemming 'Groen'. Hier blijven dus de bestaande groene waarden behouden. Door bewoners kan ten behoeve van de ontsluiting voor langzaam verkeer ter plaatse desgewenst een zogenaamd slijtpad gecreëerd worden.

Naar aanleiding van een extra veldbezoek en beschouwing van de omvang van de houtwal is tevens besloten de ter plaatse van de weg Logterberge opgenomen groenbestemming en beschermende aanduiding 'houtwal' met 1,5 meter te verbreden, ten koste van de woonpercelen. Bestaande groene waarden worden hierdoor zo volledig mogelijk beschermd en zijn in de toekomst derhalve vrij van bebouwing. Deze gronden (en alle overige als groen bestemde gebieden) worden overigens gemeentelijk eigendom.
In het onderhavige plan kan derhalve gesproken worden van een zo volledig mogelijke bescherming van de houtwal en een duurzame groene afronding en inrichting.

Ad. 2.
Alle wettelijk vereiste procedurestappen conform de Wet ruimtelijke ordening zijn in de juist volgorde doorlopen.
De gemeente wordt tegengeworpen dat zij reclamant adviseert om met de ontwikkelaar is gesprek te treden. De gemeente is in deze het bevoegde bestuursorgaan. Het college van burgemeester en wethouders staat echter volledig achter het voorliggende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige uitwerking door Ruimte voor Ruimte. Er is dan ook geen

zelfstandige reden om het bestemmingsplan te wijzigen. Daarbij houdt de gemeente rekening met de belangen van omwonenden (privacy, verkeersaantrekkende werking) maar ook met de belangen van Ruimte voor Ruimte, waaronder het algemeen belang dat wordt gediend, het tijdsaspect en het financiële aspect.

Ad. 3.
Het bedoelde voorliggende plan heeft als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is nog geen sprake van een vastgesteld plan, het plan is in deze fase derhalve nog niet definitief, zo blijkt onder andere uit de onder ad. 1 genoemde gemaakte aanpassingen in het plan. Het is aan de gemeenteraad van Gennep om het bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Eindconclusie ten aanzien van de ingediende zienswijzen.
De zienswijzen vormen aanleiding om het plan op onderdelen te wijzigen. Het gaat hierbij om:

- Een andere indeling van de kavels, waardoor er één inrit aan de Logterberge kan komen te vervallen. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de wens van omwonenden om de groenopstand aan de Logterberge niet of zo minimaal mogelijk te doorkruisen. De gewijzigde verkaveling betekent dat er aan de nieuwe, van noord naar zuid lopende weg, in het plangebied één inrit bijkomt. Ter verduidelijking wordt verwezen naar de tekening zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Het talud (de groenstrook) aan de Logterberge loopt door tot ongeveer 1,5 meter op uitgeefbare gronden. In het bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt aangeboden, is deze groenstrook aangepast. De groene afscheiding tussen het bestaande en nieuwe woongebeid komt daardoor meer tot uitdrukking.
- De verharde doorgang voor fietsers en voetgangers richting Logterberge komt te vervallen en krijgt de bestemming 'Groen'. Vanuit het oogpunt van brandveiligheid zijn hiertegen geen zwaarwegende bezwaren.

Voorts zijn er nog een drietal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

- In de planregels zijn het overgangsrecht en de anti-dubbelbepaling aangepast aan de Wet ruimtelijke ordening.
- In de bestemming 'Verkeer' was abusievelijk een verwijzing opgenomen naar de aanduiding 'ontsluiting'. Deze aanduiding is alleen van toepassing op de bestemming 'Wonen'.
- Op de verbeelding is een klein wit hoekje in de noordwesthoek, buiten het plangebied gelaten omdat het buiten het exploitaitiegebied ligt.

COMMUNICATIEPARAGRAAF
De indieners van de zienswijzen zijn tijdens een hoorcommissie van de Raad op 6 juli '09 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten.
Na vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen ze persoonlijk bericht. De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt in de Maas- en Niersbode (huis aan huisblad) en de Staatscourant. De stukken zijn ook te raadplegen via de gemeentelijke website.

De kennisgeving van tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van

belangen die in het geding zijn, aan de betrokken waterschappen en aan de besturen van de gemeenten Mook en Bergen.

JURIDISCHE PARAGRAAF
Van toepassing zijn in met name de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening.
Ingevolge artikel 3.8, lid 3 Wro vindt de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan plaats binnen twee weken na de vaststelling.
Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening staat tegen het vaststellingsbesluit rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËLE PARAGRAAF
In verband met de kosten voor het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte locatie Logterberge " is een exploitatieovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar.

VOORSTEL
Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor om conform bijgevoegd concept te besluiten:

1. tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte locatie Logterberge", conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt bescheiden, bestaande uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting;
2. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro, geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat het verhaal van kosten anderszins, namelijk door middel van een exploitatieovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd.

Afd. SenL, nr. 2009/3369
Gennep, 8 juni 2009

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
Mevr. Mr. E.M.A.A. de Loo, burgemeester
Mevr. Mr. H.R. de Lange, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:
- bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte locatie Logterberge" inclusief bijbehorende stukken