

Bewoners Burg. van Banningstraat
p/a. Burg. v. Banningstraat 16
6591 AR GENNEP

Gemeente Gennepe
t.a.v. Gemeenteraad Postbus
9003
6590 HD Gennepe

Gennepe, 2 december 2022

Betreft: NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP-VA01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 15 november 2022 heeft het college van B&W u een aangepast voorstel doen toekomen ten aanzien van een ontwerpbestemmingsplan voor de herinrichting van Duivenakkerstraat 41a te Gennepe, kenmerk NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP-VA01.

Daar dat het een opnieuw ingebracht en aangepast voorstel betreft, na een eerdere intrekking op 24-10-2022, menen wij dat er een nieuwe situatie ontstaan is. Graag hadden wij dan ook gebruik gemaakt van ons inspraakrecht om u op 06-12-2022 ter vergadering deelgenoot te kunnen maken van onze standpunten. Helaas is dit verzoek, bij monde van de griffier, op 22-11-2022 afgewezen. Derhalve zetten wij bij dezen graag ons standpunt schriftelijk uiteen.

Tijdens de voorbereidende raadsvergadering d.d. 24-10-2022 werd duidelijk dat uw raad nog te veel vragen had, die ter vergadering niet afdoende beantwoord konden worden, om zonder meer te kunnen instemmen met het voorstel. Een van de aspecten die hierin een rol speelde, was dat initiatiefnemer kort tevoren een brief aan uw raad had gestuurd met voorstellen tot aanpassingen van de plannen, en dat nog niet duidelijk was in hoeverre deze aanpassingen de bezwaren zouden wegnemen ten aanzien van de impact op de bestaande bebouwing en omwonenden. Door verscheidene raadsfracties werd deze brief als een handreiking gezien tot verdere dialoog met omwonenden.

Wij kunnen u thans het volgende mededelen:

1. Hoewel wij uiteraard verwelkomen dat er aanpassingen aan het plan zijn gedaan die vermoedelijk een verbetering vormen ten opzichte van het oorspronkelijke plan, is een feit dat ook het nieuwe voorstel tot stand is gekomen zonder nadere dialoog met ons als buurtbewoners. Het raadsvoorstel meent dat met het nieuwe plan “tegemoot gekomen wordt aan de belangen van omwonenden”. Doch ondanks ons uitdrukkelijke verzoek aan gemeenteraad en college van B&W om betrokken te worden bij de besluitvorming, zijn wij niet gekend in de aanpassingen van het plan en is met ons niet afgestemd of deze daadwerkelijk tegemoetkomen aan onze bezwaren. Dit terwijl wij van meet af aan hebben aangegeven niet tegen woningbouw op deze locatie te zijn, en constructief te willen meedenken. Het had daarnaast op de weg van de gemeente gelegen om ons als omwonenden een nieuwe gelegenheid te bieden om in te spreken in de voorbereidende raadsvergadering. Wederom menen wij dat de gemeente haar opdracht tot faciliteren van burgerparticipatie niet naar behoren heeft ingevuld.
2. Ondanks dat wij verwelkomen dat de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag op twee van de vier woningen is komen te vervallen, en dat de maximumoppervlakte van die bouwlaag op de andere twee woningen is gereduceerd, is nog altijd niet duidelijk welke invloed er te verwachten is op

privacy en lichtinval door de bebouwing die nog wél wordt toegestaan. Voor alle vier de woningen geldt dat deze dicht bij de omliggende percelen gepland zijn, waardoor deze invloed niet denkbeeldig is. Een 3D-impresie, waarom raadsleden verzochten, is nog altijd niet beschikbaar voor omwonenden en raadsleden. Zonder een dergelijke impressie is het evenwel voor omwonenden en raad niet goed mogelijk om een inschatting te maken van de ruimtelijke impact van het voorstel: de redelijke eisen van welstand zijn op deze manier niet toetsbaar. Dit terwijl bij een inbreidingsproject zoals dit een 3D-impresie gebruikelijk is. Met een dergelijke impressie zou o.a. duidelijkheid gekregen kunnen worden over de hiernavolgende punten 3. en 4.

3. Het is onduidelijk in hoeverre er vanaf de tweede bouwlaag van de middelste woningen inkijk zal zijn in de tuinen van de omliggende percelen. Niettegenstaande de blinde gevels die voor deze bouwlagen zijn voorzien aan de zuidwest- en noordoostzijde, is het goed denkbaar dat er vanuit ramen aan de twee andere zijden alsnog noemenswaardige inkijk zal zijn. Hiertegen dienen onzes inziens in het bestemmingsplan waarborgen te worden gesteld, zoals een minimumhoogte waarop doorzichtig glas mag worden geplaatst in deze gevels. Ook sluit de tekst van het ontwerpbestemmingsplan niet de mogelijkheid uit om vanaf deze hoogte anderszins uitzicht te hebben op de achtertuinen van de Burg. van Banningstraat, de Duivenakkerstraat en de Julianalaan. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van een dakterras of balkon. Onzes inziens dient, ter waarborging van de privacy van de omwonenden, deze mogelijkheid expliciet uitgesloten te worden in het bestemmingsplan.
4. Ook biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid voor een geschuind dak op de woningen, teneinde de plaatsing van zonnepanelen mogelijk te maken. De oriëntatie (richting) van deze helling wordt ons uit de Toelichting en de verbeelding niet duidelijk. Afhankelijk van de oriëntatie kan dit, voor de woning die aan de erfgrans met de Burg. van Banningstraat voorzien is, een aanzienlijk hogere gevelhoogte opleveren. Wij stellen dan ook voor dat in de Toelichting wordt gespecificeerd dat de oriëntatie van een geschuind dak op die woning zuidwest-noordoostelijk dient te zijn, oftewel oplopend vanaf de zijde die aan de Burg. van Banningstraat grenst. Voor de energieopbrengst van eventueel geplaatste zonnepanelen zou deze oriëntatie geen noemenswaardig probleem moeten vormen.
5. Het college blijft ook in de nieuwe versie van het plan bij zijn standpunt dat een bezonningsstudie niet noodzakelijk is. Echter, de voorgenomen woningen zullen ten oosten gelegen zijn ten opzichte van een aantal percelen aan de Burg. van Banningstraat (met name de even huisnummers 4 t/m 12), potentieel leidend tot verlies van ochtendzon. Gezien de oriëntatie en indeling van de woningen aan de Burg. van Banningstraat zou dit tot noemenswaardig verlies van daglicht kunnen leiden. De zuidwestelijk-noordoostelijke oriëntatie van de woningen aan de Burg. van Banningstraat, en de (afhankelijk van het huisnummer gedeeltelijk of geheel) blinde muur aan de zuidoostzijde, maken de ochtend immers een van de weinige momenten op de dag dat er direct zonlicht het huis binnenvalt. Een bezonningsstudie is onzes inziens noodzakelijk om duidelijkheid te verschaffen over de gegrondheid van deze vrees.
6. Ook in het aangepaste voorstel zijn er nog steeds woningen tegen de erfgrans aan gepland. Ten eerste is bebouwing tegen de erfgrans in dit geval onzes inziens wettelijk niet toegestaan, aangezien de scheidingsmuur geheel eigendom is van de bewoners van de Burg. van Banningstraat en kadastraal tot hun percelen behoort. Het betreft een muur met een zwakke fundering waarbij er een gerede kans bestaat dat de muur schade oploopt als hier tegenaan (of vlakbij) gebouwd wordt. Gezien het feit dat hierdoor de eigenaren van de muur vermoedelijk schade lijden, druist de voorgenomen beperkte bouwafstand in tegen het eigendomsrecht.

Naast bovengenoemd feit dienen er onzes inziens in het bestemmingsplan duidelijke kaders gesteld te worden t.a.v. een minimale bouwafstand van de erfgrans. Het aangrenzende bestemmingsplan Gennep Noord, waartoe alle omringende bebouwing behoort, inclusief de bestaande bungalow aan de Duivenakkerstraat 41a, hanteert een minimale afstand van bebouwing tot de erfgrans van 2,5

meter. Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voorziet niet in een minimumafstand voor hoofdgebouwen, maar gebiedt wel een minimumafstand van 2,0 meter voor zaken als ramen, balkons en beplanting. Het is daarmee wellicht niet in strijd met de letter, maar toch zeker wel met de geest van de wet, om bij de bouw van een hoofdgebouw geen rekening te houden met een dergelijke minimumafstand. Als men nieuw gaat bouwen lijkt het ons op zijn minst redelijk om een bepaalde afstand tot de erfgrens aan te houden, waarbij de wettelijke kaders en het bestemmingsplan Gennep Noord als richtsnoer gebruikt kunnen worden.

7. De specificatie in het ontwerpbestemmingsplan, dat de zuidwestelijke en noordoostelijke gevels van de tweede bouwlaag blinde gevels dienen te zijn, verwelkomen wij. Echter, in lijn met Burgerlijk Wetboek boek 5, artikel 50, lid 1, dient onzes inziens ook voor de begane grond van de zuidwestelijke gevel van de woning die aan de Burg. van Banningstraat grenst te gelden dat deze een blinde gevel is. Binnen 2 meter van de erfgrens mogen immers geen ramen worden voorzien. Ook indien de raad instemt met ons, onder punt 6. genoemde, voorstel om voor de woningbouw een minimumafstand van 2,0 – 2,5 meter van de erfgrens in acht te nemen, blijven wij van mening dat deze woning een blinde gevel op de begane grond dient te hebben aan de zuidwestzijde. Blijkens het ontwerpbestemmingsplan mag deze bouwlaag immers 3,3 meter hoog worden, terwijl de grensmuur slechts 1,60 – 1,85 meter meet. Het plaatsen van ramen in deze gevel brengt een reële kans op inkijk in onze percelen met zich mee, en leidt daarmee tot een onacceptabel verlies van privacy.

Wij verzoeken de raad om onze hierboven uitgedrukte standpunten mee te nemen in de beraadslagingen. Bovenstaande punten zijn voor ons dermate belangrijk dat wij tegen een definitief bestemmingsplan beroep zullen aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indien deze punten niet afdoende afgehandeld zijn. Wij hopen dat het zo ver niet hoeft te komen en dat de raad dusdanige aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan overeenkomt dat de belangen van de omwonenden en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd zijn.

Tevens roepen we het college van B&W en de initiatiefnemer op om alsnog een dialoog met ons aan te gaan, met als doel te komen tot een bestemmingsplan dat zowel recht doet aan de belangen van toekomstige woningeigenaars als aan die van de huidige omwonenden.

Hoogachtend,

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

... (Burgemeester van Banningstraat ..)

Kopie aan:

- College van B&W Genneep
- initiatiefnemers
- Fractievoorzitters CDA, SP, VVD, D66, ELsss, PvdA