

VOORSTEL

tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Gennep”

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst voor het gebied van de historische stadskern van Gennep een bestemmingsplan vast te stellen ter actualisering van de sterk verouderde bestemmingsplannen die momenteel voor dit gebied gelden. Hiertoe is een nieuw bestemmingsplan Kern Gennep opgesteld, dat om vaststelling vraagt door uw raad.

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

In het kader van het project “inhaalslag bestemmingsplannen” is het voorontwerp-bestemmingsplan “Kern Gennep” opgesteld. Het plangebied beslaat voornamelijk het historisch stadscentrum van Gennep. Voor het plangebied gelden sterk verouderde bestemmingsplannen. Actualisering van deze verouderde bestemmingsplannen van de historische kern van Gennep is gewenst ter bevordering van duidelijkheid, overzichtelijkheid en hanteerbaarheid van het geldende bestemmingsplan. Er is bovendien behoefte aan flexibelere bouwregelgeving in een herzien plan. In de loop van de tijd is nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven, kantoren en woningen gerealiseerd. Die gerealiseerde bebouwing moet in veel gevallen worden ingepast in het nieuwe plan. Ook is in de afgelopen jaren nieuw beleid geformuleerd voor het historisch centrum, o.a. door middel van vaststelling van de “Visie kern Gennep”, “Kansen voor Gennep” en het beeldkwaliteitplan “Hart voor Gennep”. Een bestemmingsplan moet tenslotte eens in de tien jaar worden herzien, met name om nieuwe ruimtelijke en milieuhygiënische inzichten te verwerken. De nu geldende bestemmingsplannen zijn bijna allemaal ouder dan tien jaar.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Doel van het bestemmingsplan “Kern Gennep” is om gedurende de planperiode van 10 jaar te beschikken over één actueel en effectief beleidsinstrument, waarin:

- het huidige gebruik van gronden en opstallen zo goed mogelijk positief wordt bestemd;
- passende zorg wordt gegeven aan de milieucomponenten, archeologische en cultuurhistorische waarden, waterhuishouding, flora en fauna, en externe veiligheid;
- een juridisch systeem wordt gekozen dat past in deze tijd, inclusief digitalisering en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). “Kern Gennep” maakt als zogenaamd inhaalslagplan deel uit van het meerjarenproject “actualisering bestemmingsplannen gemeente Gennep”. “Kern Gennep” is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dus niet volledig gericht op nieuw beleid of nieuwe ontwikkelingen. Voor zover dit te verantwoorden is en voldoende ruimtelijk onderbouwd, zijn nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen verwerkt in het voorliggende plan. Het belangrijkste beleidskader wordt gevormd door de “Visie kern Gennep”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2002 en vertaald in de “Kansen voor Gennep”, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2005. In het kader van

het ruimtelijk beleid en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen deze visie en kansen te worden vertaald in een bestemmingsplan.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied volgt voornamelijk, maar niet volledig de contouren van het historisch centrum. In het plan zijn nu opgenomen het historisch stadscentrum, de rivier de Niers met de Niersbrug, de voormalige gemeentewerf aan de Genneperhuisweg, de (volks)tuintjes aan het Melkstraatje met de daarachter gelegen voormalige boerderij Maaskempweg 1, de terreinen rondom de St. Martinuskerk en de locatie bestemd voor de ontwikkeling van het project “Centrum Centraal” aan de Zandstraat.

Ontwikkelingsgericht bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Kern Gennep” is in hoofdlijnen een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Alle grote en kleine wijzigingen in het gebied gedurende de afgelopen jaren, zoals het nieuwe gemeentekantoor en omgeving, de winkelpassage Clarenshof, de winkels met appartementen op de locaties van de voormalige Rabobank en voormalig café De Kastanjeboom, het nieuwe kantoorgebouw van de Rabobank, het appartementengebouw “De Kroon” aan de Houtstraat en de stadswoningen aan de Zuidwal, zijn vertaald in het plan. Ook nieuwe ontwikkelingen, zoals Centrum Centraal, zijn in het plan opgenomen, omdat deze inmiddels voldoende zijn uitgekristalliseerd. Andere nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid, zoals woningen aan de Zuidwal en de Oliestraat en een restaurant in De Genneper Molen of het historisch stadhuis. Weer andere nieuwe ontwikkelingen zijn niet opgenomen in het plan, omdat hiervoor op dit moment nog onvoldoende ruimtelijke onderbouwing aanwezig is, zoals de ontwikkellocatie van de voormalige gemeentewerf aan de Genneperhuisweg. Het plan is bovendien een integraal product, hetgeen wil zeggen dat het tot stand is gekomen dankzij inbreng, advies en beoordeling van diverse ter zake kundige interne vakdisciplines. Op 29 juni 2010 is het ontwerpbestemmingsplan besproken en afgestemd met het programmateam Vitale Vesting.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteit

In het bestemmingsplan wordt terdege rekening gehouden met bijzondere bebouwing, zoals monumenten en met bijzondere kwaliteiten, zoals waardevolle gevels en straatbeelden. De belangrijkste monumenten worden in het bestemmingsplan extra beschermd. De directe uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan “Hart voor Gennep” zijn weliswaar niet in de bestemmingsplanregels opgenomen, omdat het beeldkwaliteitsplan als op zichzelf staand beleidsstuk gedurende de bestemmingsplanperiode gewijzigd kan worden en omdat de beeldkwaliteit van nieuwe ontwikkelingen in het kader van het welstandstoezicht moet worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Toch wordt het unieke straatbeeld van de vernieuwde vesting in het bestemmingplan beschermd doordat concrete, richtinggevende opgaven aangaande massa uit het beeldkwaliteitplan, zoals maximale bouw- of goothoogten, wel in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Afstemming met RES en met bestemmingsplan Gennep Noord

Het winkelgebied van Gennep is gelegen in zowel het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Gennep als in het voorontwerp-bestemmingsplan Gennep Noord. Het beleid voor het winkelgebied is vastgelegd in het Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek (RES). Er is dan ook overleg tussen beide plannen geweest om de lijn uit het RES consequent vast te leggen. Volgens het RES moet de oude binnenstad van Gennep zich ontwikkelen als aantrekkelijk recreatief winkel- en voorzieningengebied. Daarom worden bijvoorbeeld

bestaande kantoor- en andere voor het winkelend publiek minder aantrekkelijke functies in de oude winkelstraten Zandstraat en Niersstraat gerespecteerd, maar worden nieuwe kantoorvestigingen in deze winkelstraten uitgesloten. De vestiging van nieuwe horecafuncties, zoals restaurants, café's en hotels wordt in het plan geconcentreerd en gestimuleerd aan de Markt en in de Niersstraat. Het zuidelijke deel van de Zandstraat en het begin van de Spoorstraat wordt in het plan Gennep Noord aangewezen voor de (dagelijkse) boodschappen. Vrijwel de gehele Niersstraat, Zandstraat en Spoorstraat hebben nu een bestemming waarin detailhandel en wonen is toegestaan, eventueel in combinatie met kantoren, horeca of dienstverlening. Het realiseren van de doelen uit het RES betekent dat winkels verplaatst moeten worden, en panden in hun gebruiksmogelijkheden beperkt moeten worden. Binnen het RES zijn geen gelden gereserveerd voor bedrijfsverplaatsing of planschade ex artikel 6.1 Wro. Dit past ook niet binnen de doelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan. Met de nieuwe bestemmingen en de daarbij horende regels worden bestaande rechten zoveel als mogelijk gerespecteerd, maar wordt toch ook gestuurd op het gewenste toekomstbeeld, waardoor geprobeerd is de lijn van het RES budgetneutraal te vertalen in het bestemmingsplan Kern Gennep.

Bestemmingsplanprocedure

Op 7 oktober 2008 hebben wij besloten om het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Gennep" vrij te geven voor inspraak en vooroverleg. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 18 december 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijke en mondelinge reacties indienen. Op 14 januari 2009 heeft een informatiebijeenkomst over het plan plaatsgevonden in het gemeentekantoor, die werd bijgewoond door circa 50 belangstellenden. Er zijn in totaal 24 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp. Het eindverslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties en het gemeentelijk standpunt daarop zijn verwoord, hebben wij op 29 september 2009 vastgesteld en is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Het voorontwerpplan is in december 2008 voor overleg naar de provincie Limburg en andere betrokken diensten gestuurd. De reacties uit dit overleg hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerp. Korthedshalve wordt verwezen naar de plantoelichting, waarin de resultaten van dit overleg zijn opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tezamen met het ontwerpvaststellingsbesluit gedurende een termijn van zes weken (van 27 mei 2010 tot en met 7 juli 2010) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen bij uw raad worden ingediend.

De ingediende zienswijzen

Van de bevoegdheid om zienswijzen over het plan bij uw raad kenbaar te maken is gebruik gemaakt door tien reclamanten. Alle zienswijzen zijn tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn – ingediend. Zodoende kunnen reclamanten in hun zienswijzen worden ontvangen. In het bijgevoegde zienswijzenrapport 'Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan "Kern Gennep" van de gemeente Gennep' hebben wij de afzonderlijke zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp op enkele punten aangepast. Wij stellen u voor om in te stemmen met dit zienswijzenrapport en met de wijzigingen van het ontwerpplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen van het plan:

- De verbeelding is aangepast aan de op 17 december 2009 in werking getreden gewijzigde kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren. Als gevolg hiervan is onder andere het gebied ten noorden van de kade bij Gennep vergunningplichtig geworden.
- De verbeelding is aangepast voor wat betreft het pand/perceel Houtstraat 13. Door middel van een aanduiding 'Maatschappelijk' worden de ter plaatse gevestigde maatschappelijke activiteiten toegestaan.
- De regels zijn aangepast voor wat betreft de bestemming 'Wonen'. Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 17.1 is een regel toegevoegd, die aangeeft dat ter plaatse van de aanduiding 'Maatschappelijk' (pand/perceel houtstraat 13) maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan op de begane grond.
- De regels zijn aangepast voor wat betreft artikel 26.2.5 'wro-zone – wijzigingsgebied 5, 6 en 7'. Aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een regel toegevoegd, namelijk dat moet worden aangetoond dat door de wijziging de verkeer- en parkeerstructuur niet onevenredig worden verstoord.
- De toelichting is aangepast c.q. aangevuld met betrekking tot de op 22 december 2009 in werking getreden nieuwe Waterwet. In de praktijk betekent dit dat voor activiteiten en/of werkzaamheden in plaats van een Wbr-vergunning een integrale watervergunning dient te worden afgegeven. Voor de toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren.
- De toelichting is aangepast met betrekking tot het op 22 december 2009 vastgestelde Nationaal Waterplan. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.
- De toelichting is aangepast c.q. geactualiseerd met betrekking tot het op 1 januari 2010 in werking getreden Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de invoering van het Basisnet. Het plangebied is gelegen nabij de vaarweg van de rivier de Maas. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het nieuwe beleid in verband met de externe veiligheid is opgenomen in de plantoelichting.
- De toelichting is aangepast met betrekking tot de functies van het Oude Raadhuis. De functie van VVV-vestiging is verwijderd, terwijl de functies van vergaderruimte voor de gemeenteraad en trouwlocatie zijn gehandhaafd.

Tijdens de commissievergadering Grondgebied van 13 september 2010 werd in het kader van de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Kern Gennep gebruik gemaakt van het spreekrecht door een van de reclamanten (zienswijzen 6 en 10). Reclamant sprak zijn ongenoegen uit over het in het voorliggende plan laten vervallen van woningbouwblokken, die in het voorontwerpplan nog benoemd waren. De fractie van D66 heeft ons college daarop verzocht om opnieuw te kijken naar de mogelijkheden voor reclamant en met hem in gesprek te gaan voordat de vergadering van de besprekeraad (27 september 2010) plaatsvindt. Na heroverweging van de eerder ingenomen standpunten met betrekking tot de ingediende zienswijzen en na een gesprek met reclamant komen wij tot de volgende conclusies:

- Wij komen niet terug op ons standpunt met betrekking tot de zienswijze over het schrappen van het bouwrecht op het perceel gelegen tussen Nieuwstraat 12 en Nieuwstraat 14, omdat de ruimtelijke kwaliteit die met de voorgestelde herstructurering van de bebouwingsstructuur van bedoelde locatie wordt beoogd, van groot belang is voor het welslagen van het programma Gennep Vitale Vesting. Dit

houdt o.a. in dat op de locatie van de bestaande tweekapper Nieuwstraat 14-16 met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid onder bepaalde voorwaarden vier grondgebonden geschakelde woningen kunnen worden gebouwd, en dat de hoektuin van het markante en behoudenswaardige pand Niersweg 7-Nieuwstraat 12 onbebouwd dient te blijven. Het stedenbouwkundig schetsvoorstel Nieuwstraat e.o. van 25 juni 2007 is hiervoor leidend. Dit schetsvoorstel is met reclamant en diens architect op 5 juli 2007 besproken, en over dit schetsvoorstel bestond overeenstemming. Het zienswijzenrapport is aangevuld met deze nadere toelichting.

- Wij komen terug op ons standpunt met betrekking tot de zienswijze over het schrappen van het bouwrecht op het perceel gelegen tussen Oliestraat 2 en Oliestraat 6, omdat wij van mening zijn dat reclamant bij aankoop van het betreffende perceel in juli 2009 er niet op hoefde te rekenen, dat het bouwrecht zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen zou worden doorgehaald in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien zijn wij van oordeel dat de bouw van een woning op dit perceel kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. De bouw van een woning op deze locatie verdient in elk geval de voorkeur boven handhaving van de bestaande bebouwing (een oude schuur) of het laten braak liggen van het perceel. Dit houdt in dat het recht voor de bouw van 1 woning op het perceel gelegen tussen Oliestraat 2 en Oliestraat 6 wordt teruggebracht in het bestemmingsplan. De woning zal zo veel mogelijk gebouwd moeten worden conform de nieuwe bouwregels, met uitzondering van de voorgeschreven minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de breedtemaat van de woning. In de bouwregels wordt voor het bouwperceel tussen Oliestraat 2 en Oliestraat 6 opgenomen dat één zijgevel van de woning in de zijdelingse perceelsgrens met Oliestraat 2 wordt geplaatst en dat de breedte van de woning ten hoogste 6 meter bedraagt. De verbeelding, de regels en de toelichting zullen daarop worden aangepast. Het zienswijzenrapport is eveneens naar aanleiding van deze heroverweging aangepast.

Ambtshalve aanpassingen

Met betrekking tot de ambtshalve aanpassingen wordt het volgende opgemerkt. Er zijn ook nog enkele ambtshalve wijzigingen van het ontwerpplan nodig gebleken. Deze hebben betrekking op de toelichting van het plan en houden het volgende in:

- Conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP), gepubliceerd in de Staatscourant op 11 december 2007, zijn de namen en adresgegevens van insprekers en reclamanten niet opgenomen in de digitale versie van de planstukken zoals die wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl, aangezien deze bestanden NAW-gegevens bevatten die niet zonder uitdrukkelijke toestemming van de betrokkene op internet gepubliceerd mogen worden. Plantoelichting, eindverslag van inspraak en zienswijzenrapport zijn derhalve geanonimiseerd. Een volledige lijst met persoons- en adresgegevens kan bij de gemeente worden opgevraagd.
- Ambtshalve is de lijst met nominatiemonumenten op pagina 40 uit de toelichting verwijderd. De in de toelichting genoemde lijst met monumenten die op de nominatie staan om monument te worden, is nog geen vastgestelde monumentenlijst. Deze zijn wel al als zodanig genomineerd door de gemeentelijke Monumentencommissie in 2001. Doordat een vastgestelde status als monument ontbreekt, worden ze niet in dit bestemmingsplan als monument opgenomen, ook al zijn ze als zodanig genomineerd. Gedetailleerd onderzoek naar desbetreffende historische objecten moet nog plaatsvinden. Dit onderzoek gebeurt in het kader van het nieuwe gemeentelijke monumentenbeleid, dat in voorbereiding is. Om verwarring te voorkomen is de lijst uit de toelichting verwijderd.

- Eveneens om verwarring te voorkomen zijn enkele teksten – opgenomen in de overzichtstabel van nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen als verdere uitwerking van “Visie Kern Gennep” en “Kansen voor Gennep” in paragraaf 4.2 van de plantoelichting – gewijzigd. Het betreft de teksten bij het Romeins getal VI: ‘Tweede notarisland’ en bij het Romeins getal XXI: ‘De blauwe gracht’.
- De verbeelding is aangepast voor wat betreft de begrenzing tussen de bestemming ‘Kantoor’ en de bestemming ‘Wonen’ ter hoogte van Houtstraat 5 en Houtstraat 13 op grond van de bestaande eigendomsgrenzen.

Wij stellen u voor om ook in te stemmen met deze ambtshalve wijzigingen van het ontwerpplan.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Het zienswijzenrapport wordt aan reclamanten toegestuurd. Indien gewenst, kunnen zij gebruik maken van het spreekrecht tijdens de behandeling van het voorstel in de vergadering van de commissie Grondgebied en/of de gemeenteraad. De reclamanten krijgen na de vaststelling van het bestemmingsplan nader bericht over de besluitvorming. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt in de Maas- en Niersbode, de Staatscourant en langs elektronische weg. De bekendmaking wordt tevens langs elektronische weg toegestuurd aan de bij het plan betrokken diensten en bestuursorganen, en het vaststellingsbesluit met de daarbij behorende stukken worden tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

JURIDISCHE PARAGRAAF

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. Het vastgestelde plan ligt zes weken ter inzage. Tegen het vaststellingsbesluit kan een belanghebbende op grond van artikel 8.2 Wro beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld en tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval zal de Raad van State eerst over het verzoek om voorlopige voorziening moeten beslissen en ontstaat dan pas duidelijkheid over het moment van inwerkingtreding van het plan. De bestemmingsplanprocedure wordt conform vastgesteld beleid (besluiten van college en raad met betrekking tot de ‘Inhaalslag bestemmingsplannen’) en overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening doorlopen.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De stedenbouwkundige product- en proceskosten van het nieuwe bestemmingsplan komen ten laste van en passen binnen het budget Ruimtelijke Ordening: Kern Gennep (FCL 48100053). Voor de binnen het plangebied gelegen ontwikkellocatie ‘Centrum Centraal’ is een exploitatiebegroting opgesteld, waarnaar hier korthedshalve wordt verwezen. Gelet op het feit dat de gemeentelijke kosten worden betaald uit de verkoop van (een deel van) de ondergrond van het te realiseren complex, hoeft er geen afzonderlijk exploitatieplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

VOORSTEL

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

1. onder integrale overname van het in het zienswijzenrapport ‘Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan “Kern Gennep” van de gemeente Gennep’ door het college van burgemeester en wethouders uitgebrachte advies ten aanzien van de ingediende

zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en de ambtshalve aanpassingen, tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Kern Gennep”, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit een verbeelding met bijbehorende regels en vergezeld van 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 van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd (exploitatiebegroting voor ontwikkellocatie ‘Centrum Centraal’, waaruit blijkt dat de gemeentelijke kosten worden betaald uit de verkoop van de ondergrond van het te realiseren complex);
3. aan Gedeputeerde Staten van Limburg en de Inspectie VROM Regio Zuid te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro.

Afd. SenL, nr. 2010/3271
Gennep, 24 augustus 2010

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:

- Ontwerp-bestemmingsplan “Kern Gennep” inclusief bijbehorende stukken.
- Zienswijzenrapport en kopie van de ingediende zienswijzen.
- Gewijzigd ontwerp-bestemmingsplan “Kern Gennep” n.a.v. ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De gemeenteraad van de gemeente Gennepe:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 24 augustus 2010;

gelezen het voorstel van het presidium d.d. 30 augustus 2010;

gehoord de commissie Grondgebied d.d. 13 september 2010;

Besluit:

1. Reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
2. De zienswijzen van reclamanten 1, 5, 6, 7, en 8 ongegrond te verklaren.
3. De zienswijze van reclamant 2 en 10 gegrond te verklaren.
4. De zienswijzen van reclamanten 3, 4 en 9 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
5. Het bestemmingsplan "Kern Gennepe" gewijzigd vast te stellen in die zin, dat aan de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders ten aanzien van andere functies in het stadhuis als bedoeld in artikel 26.2.3 van de planregels een derde voorwaarde wordt verbonden, luidende 'voorafgaande aan toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de gemeenteraad gehoord'.
6. Het bestemmingsplan "Kern Gennepe" gewijzigd vast te stellen, naar aanleiding van het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van de zienswijzen van reclamanten 2, 3, 4, 9 en 10, de voorgestelde ambtshalve aanpassingen en de wijziging als bedoeld onder punt 5, conform de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0907.BP10003KERNGNP-VA01 (CBScode = 0907) met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN versie 04-2010.
7. 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 van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd (exploitatiebegroting voor ontwikkellocatie 'Centrum Centraal', waaruit blijkt dat de gemeentelijke kosten worden betaald uit de verkoop van de ondergrond van het te realiseren complex).
8. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg en de Inspectie VROM Regio Zuid te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 25 oktober 2010
De raad voornoemd,

, voorzitter
, griffier

**Zienswijzen-
rapport : Tervisielegging ontwerp-
bestemmingsplan “Kern Gennep”
van de gemeente Gennep**

Datum : 25 oktober 2010
Opdrachtgever : De heer J. Stevens, gemeente Gennep
Projectnummer : 211x0961

Opgesteld door : De heer P. van de Ligt
i.a.a. : Mevrouw R. Selten

Van de bevoegdheid om zienswijzen kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan “Kern Gennep” werd gebruik gemaakt door 10 reclamanten.

Alle zienswijzen werden tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn (vanaf 27 mei tot en met 7 juli 2010) - ingediend. Zodoende kunnen reclamanten in hun zienswijzen worden ontvangen.

Conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP), gepubliceerd in de Staatscourant op 11 december 2007, zijn de namen en adresgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de digitale versie van de planstukken zoals die wordt gepubliceerd op ruimtelijke plannen.nl, aangezien deze bestanden NAW-gegevens bevatten die niet zonder uitdrukkelijke toestemming van de betrokkene op internet gepubliceerd mogen worden. Een volledige lijst met persoons- en adresgegevens kan bij de gemeente worden opgevraagd.

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt het volgende overwogen:

De zienswijzen

1. Zienswijze reclamant 1

Merkt op:

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt geen recht gedaan aan het gemeentelijke plan “Gennep Vitale Vestiging”. Hierin worden ruimtelijke markeringen voor gemeentelijke monumenten aangegeven. Tevens worden in de toelichting bepaalde panden en straatbeelden genoemd die op de nominatie staan monument te worden. Deze zijn echter niet weergegeven op de verbeelding en hebben dus geen beschermde status. Het verzoek is om deze markeringen en nominatiepanden op te nemen in het bestemmingsplan.
- b. De nieuwbouwmogelijkheden aan de Nieuwstraat, met een maximale goothoogte van 7 meter, in combinatie met de maximale goothoogte van 6 meter, ter plaatse van de zuidzijde van de Houtstraat en een maximale goothoogte van 6 meter, ter plaatse van Molenstraat 19, vormen een bedreiging voor de daar voorkomende karakteristieke panden en straatbeelden.
- c. Reclamant betreurt het dat de gewenste doorsteekjes van Zandstraat naar Oliestraat en Zuidwal niet worden gerealiseerd, behoudens een enkele.

Standpunt:

- a. In het nieuwe bestemmingsplan wordt alleen vastgesteld beleid verwerkt. Het nieuwe bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Dit betekent dat er alleen vastgesteld beleid in het bestemmingsplan wordt verwerkt. De monumenten die zijn opgenomen op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan zijn door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke monumenten. De in de toelichting genoemde lijst met monumenten die op de nominatie staan om monument te worden, is nog geen vastgestelde monumentenlijst. Deze zijn wel al als zodanig genomineerd door de gemeentelijke Monumentencommissie in 2001. Doordat een vastgestelde status als monument ontbreekt, worden ze niet in dit bestemmingsplan als monument opgenomen, ook al zijn ze als zodanig genomineerd. Gedetailleerd onderzoek naar desbetreffende historische objecten moet nog plaatsvinden. Dit onderzoek gebeurt in het kader van het nieuwe gemeentelijke monumentenbeleid, dat in voorbereiding is. Om verwarring te voorkomen zal de lijst ook uit de toelichting verwijderd worden.

Overigens zijn er ook andere (meer flexibele) instrumenten dan het bestemmingsplan die het gemeentebestuur mogelijk maken de overblijfselen van de cultuurhistorie te behouden en meer beleefbaar te maken. Deze instrumenten zullen (voor zover de gemeenteraad dat wenselijk acht) worden ingezet in het kader van het monumentenbeleid en het programma "Vitale vesting".

- b. In het vigerende bestemmingsplan is binnen de woonbestemming ('Eengezinshuizen') een maximale goothoogte toegestaan van 7 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is deze maatvoering daarom ook als uitgangspunt genomen. Omdat het nieuwe bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft, is deze maatvoering als uitgangspunt genomen. Bestaande rechten worden zoveel als mogelijk gerespecteerd. Op tal van plekken in het nieuwe bestemmingsplan is echter een lagere goothoogte van 6 meter voorgeschreven. In het kader van uniformiteit en rechtsgelijkheid zijn aan alle percelen in de bouwvlakken dezelfde hoogtes aangegeven. Enkele gebouwen met bijzondere hoogte-elementen zijn wel apart aangeduid (zoals bijvoorbeeld de toren van de Sint Martinuskerk en enkele winkels aan de Zandstraat).

Reclamant geeft aan dat de toegestane goothogtes ten koste gaat van de monumentale waarde van de desbetreffende panden. Molenstraat 19 en de zuidzijde van de Houtstraat zijn weliswaar door de gemeentelijke monumentencommissie genomineerd als gemeentelijk monument, maar hebben die status nog niet bereikt (zie het gestelde onder a). Het nieuwe in voorbereiding zijnde gemeentelijke monumentenbeleid zal duidelijkheid moeten geven over de te beschermen panden in de historische kern. In de historische kern geldt overigens een bijzonder welstandsregime en bovendien heeft de gemeenteraad in 2005 het beeldkwaliteitsplan "Hart voor Gennep" vastgesteld ter bescherming en ontwikkeling van zogenaamde voorname straten, waartoe in ieder geval ook de Houtstraat wordt gerekend. Verandering aan de panden worden in elk geval hieraan getoetst. Indien een bouwplan niet voldoet aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan, wordt een bouwvergunning geweigerd.

- c. De doorsteekjes van de Zandstraat naar Oliestraat en Zuidwal zijn gewenst in het kader van "Visie Kern Gennep" en "Kansen voor Gennep". De hierin genoemde gewenste ontwikkelingen zijn niet allemaal concreet genoeg en voldoende ruimtelijke onderbouwd en dus ook niet allemaal opgenomen in het bestemmingsplan.

De doorsteekjes zijn gewenst om de (wandel)bereikbaarheid tussen de Zandstraat en het nieuwe Bolwerk te verbeteren. Één concrete mogelijkheid tot het realiseren van zo'n doorsteek is onderzocht en uitvoerbaar geacht en daardoor opgenomen in het bestemmingsplan (naast Zandstraat 23). Andere plekken zijn vooralsnog nog niet onderzocht op uitvoerbaarheid en daarom (nog) niet opgenomen in het bestemmingsplan. Zodra meer duidelijkheid bestaat omtrent andere doorsteekjes dienen deze te worden gerealiseerd door middel van separate planologische procedures.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan niet worden aangepast. Ambtshalve wordt de lijst met nominatiemonumenten op pagina 40 uit de toelichting verwijderd.

2. *Zienswijze reclamant 2*

Merkt op:

- a. Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet voegt een achttal bestaande waterwetten samen, waaronder de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr). In de praktijk betekent dit dat voor activiteiten en / of werkzaamheden in plaats van een Wbr-vergunning een integrale watervergunning dient te worden afgegeven. Voor de toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren.
Op 17 december 2009 zijn de gewijzigde kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren in werking getreden. Als gevolg hiervan is onder andere het gebied ten noorden van de kade bij Gennep vergunningplichtig geworden. Reclamant verzoekt de begrenzing in overeenstemming te brengen met de vigerende kaarten.
- b. Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding. Reclamant verzoekt dit in de toelichting aan te passen.
- c. Het plangebied is gelegen nabij de vaarweg van de rivier de Maas. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de invoering van het Basisnet in werking getreden. Reclamant verzoekt dit in de toelichting aan te passen.

Standpunt:

- a. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is abusievelijk niet ingegaan op de nieuwe Waterwet en zijn de verouderde kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren gebruikt om de bestemming 'Waterstaat-Waterbergend rivierbed' weer te geven op de verbeelding. Deze zaken dienen te worden aangepast c.q. aangevuld in de toelichting (Waterwet) en op de verbeelding (begrenzing Beleidslijn grote rivieren) van het bestemmingsplan.
- b. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is abusievelijk niet ingegaan op het Nationaal Waterplan. Dit nieuwe beleidsstuk dient te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is abusievelijk niet het nieuwe beleid in verband met externe veiligheid opgenomen. Dit nieuwe beleidsstuk dient te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de toelichting op een drietal punten en de verbeelding van het bestemmingsplan op één punt aangepast.

3. *Zienswijze reclamant 3*

Merkt op:

- a. Gezien de grote cultuurhistorische en monumentale waarde en de hiermee samenhangende emotionele aspecten van de gemeentelijke bevolking bij het Oude Raadhuis, dient de wijzigingsbevoegdheid alleen aan de gemeenteraad toe te komen.
- b. De bestaande bebouwing van Zuidwal 23 is niet correct ingetekend. Bovendien staat de nieuwgebouwde garage met bovenwoning in de achtertuin van Zandstraat 25, grenzend aan de achtertuin van Zuidwal 23, niet ingetekend.
- c. In de toelichting staat vermeld dat het Chinees restaurant aan de Niersweg 33 een functie heeft op wijkniveau. Dit is volgens de reclamant onjuist.
- d. In de toelichting staat vermeld dat in het Oude Raadhuis de VVV gevestigd is. Dit is onvolledig en onjuist; het Oude Raadhuis is de vergaderruimte van de gemeenteraad en andere gelegenheden en wordt tevens gebruikt als trouwlocatie. De VVV is er niet gevestigd.
- e. De nieuwe doorsteek van Zandstraat naar Zuidwal, gelegen naar het pand Zuidwal 23, geeft in de toekomst veel overlast voor de bewoners van Zuidwal 23. Het peil van Zuidwal 23 ligt ruim 1 meter lager dan het nieuw aangebrachte peil van de passage. Daarnaast zal door het openstellen van deze passage de kans op vernielingen en beschadigingen (vooral in de nachtelijke uren) zeer reëel zijn. Reeds eerder is een passage tussen de Zandstraat en Bleek/Oliestraat afsluitbaar gemaakt vanwege overlast.

Standpunt:

- a. Ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het bestemmingsplan gegeven voorwaarden het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze zogenaamde binnenplanse bevoegdheid is alleen voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad kan deze bevoegdheid op basis van de Wro niet verkrijgen.
De gemeenteraad heeft uiteraard op basis van de Wro de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen. De gemeenteraad beslist eveneens of de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders al dan niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Als gevolg van het besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen wordt aan de binnenplanse bevoegdheid als bedoeld in artikel 26.2.3 van de planregels een derde voorwaarde verbonden, luidende 'voorafgaande aan toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de gemeenteraad gehoord'.
- b. De kadastrale ondergrond maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en heeft geen juridische status. Eventuele fouten in deze ondergrond behoeven derhalve niet te worden aangepast in het kader van het op te stellen bestemmingsplan.
- c. De bedoeling van de reclamant met deze zienswijze is onduidelijk. Momenteel is aan de Niersweg 33 een Chinees restaurant gevestigd, welke voorzien is van een passende horecabestemming. Het restaurant is de enige horecafunctie die buiten het eigenlijke centrumgebied van Gennep is gelegen. Het restaurant zit er volkomen legaal, waardoor deze positief bestemd dient te worden. Wel is aan het perceel een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld, waarmee de bestemming gewijzigd kan worden tot 'Wonen'. Het restaurant wordt voornamelijk door inwoners van Gennep en omgeving gebruikt, vandaar dat het restaurant een wijkfunctie heeft, waarmee gedoeld wordt op een bredere functie dan alleen gericht op de onmiddellijke lokale omgeving van het restaurant.
- d. Abusievelijk is in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen dat in het Oude Raadhuis alleen de VVV gevestigd is. Dit is onjuist. De door reclamant genoemde wel aanwezige functies dienen in de toelichting genoemd te worden en de VVV dient verwijderd te worden.
- e. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Gennep" heeft de doorsteek geen verkeersbestemming, maar de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. In de "Visie Kern Gennep" is de bedoelde doorsteek wel als voetgangersgebied opgenomen in de gewenste verkeersstructuur en het gewenste eind-

beeld. Bovendien heeft de gemeente Gennep inmiddels met de betreffende grondeigenaren overeenstemming bereikt over aankoop van de voor realisering van de doorsteek benodigde percelen. Hoe de exacte invulling van de doorsteek wordt, kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Uiteraard is het de bedoeling om vernielingen en overlast ter plaatse te voorkomen. Hoe dit vorm gegeven wordt (bijvoorbeeld door een afsluiting in de nachtelijke uren) valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan op één punt aangepast.

Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 26.2.3 van de planregels, worden de planregels aangepast.

4. *Zienswijze reclamant 4*

Merkt op:

- a. In de toelichting is een lijst met historische objecten opgenomen. Reclamant vraagt zich af van wanneer deze lijst dateert (volgens de reclamant uit 1990) en heeft de reclamant graag inzicht in de exacte besluitvorming van de gemeentelijke monumentencommissie. De lijst met historische objecten dient te worden geüpdate. Het valt tevens op dat het pand Niersweg (stadsboerderij) niet als historisch object genoemd wordt. Ook in de Visie Kern Gennep besluit de gemeenteraad om dit pand als historisch waardevol object te behouden. In de Kansen voor Gennep is dit pand echter genomineerd voor de sloop. Hoe verhoudt zich dat tot elkaar? Daarnaast zijn er meerdere panden of objecten in Gennep die behouden moeten worden omwille cultuurhistorische redenen.
- b. In het eindverslag wordt vermeld dat de gemeente nieuw monumentenbeleid in voorbereiding heeft. Wat is hier inmiddels de status van?
- c. In de Leefmilieuverordening Gennep Centrum van 16 oktober 1995 heeft de gemeente aan het pand Houtstraat 13 de functies Wonen en Maatschappelijk gegeven. In het ontwerpbestemmingsplan heeft Houtstraat 13 enkel een woonbestemming. Er is echter ook een onderneming en stichting aanwezig. De onderneming richt zich op de productie van kunst, de stichting op het verwezenlijken van een ideëel doel. De beroepen en bedrijven-aan-huis-regeling is niet toereikend voor deze functies, aangezien het oppervlak daarvoor te groot is. Reclamant verzoekt om ook een maatschappelijke functie toe te staan voor Houtstraat 13.
- d. Aan de Nieuwstraat kunnen via een wijzigingsbevoegdheid 5 nieuwe grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 7 meter. Dat betekent dat een klein flatgebouw wordt gerealiseerd, waarbij de bovenste verdieping zich op 8-9 meter bevindt. Dit gaat ten koste van de privacy van omliggende panden.

Standpunt:

- a. De oorspronkelijke lijst van historische objecten – totaal 91 voor de gemeente Gennep – dateert van ongeveer 1990. Door de gemeentelijke Monumentencommissie is in haar vergadering van 26 april 2001 de nominatie van genoemde panden uitgesproken. Deze nominatie heeft echter nog niet geleid tot bescherming van deze panden, zodat van een officiële monumentenstatus van de panden ook niet kan worden gesproken. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder a.

- b. Het nieuwe monumentenbeleid van de gemeente Gennep zal dit jaar nog aan de gemeenteraad worden aangeboden. Vervolgens zullen in 2011 de gemeentelijke monumenten worden aangewezen.
- c. Het pand Houtstraat 13 is inderdaad opgenomen op de toenmalige functiekaart behorende bij de "Leefmilieuverordening Gennep Centrum 1995". Het bestaande gebruik van het pand is destijds geïnventariseerd en als volgt op de functiekaart vastgelegd: wonen en maatschappelijke doeleinden op begane grond van het pand; wonen op de eerste verdieping van het pand. Onder maatschappelijke activiteiten worden verstaan medische, sociale, onderwijskundige, religieuze, culturele en daarmee gelijk te stellen activiteiten.
De huidige maatschappelijke activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd zijn te groot in oppervlak, zodat ze niet onder de beroepen en bedrijven-aan-huis-regeling kunnen vallen. De woonbestemming uit het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden aangevuld met een aanduiding 'Maatschappelijk', zodat maatschappelijke activiteiten ter plaatse op de begane grond mogelijk blijven.
- d. Aan de Nieuwstraat mogen volgens de wijzigingsbevoegdheid maximaal 5 grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 7 meter. Grondgebonden wil zeggen dat er geen appartementen gerealiseerd mogen worden, enkel woningen bereikbaar vanaf de openbare weg.

Het is gebruikelijk om lege plekken in (het centrum van) de bebouwde kom te benutten voor woningbouw, in dat geval is woningbouw ter plekke logisch en passend te noemen. Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt echter nog niet direct medewerking verleend voor nieuwbouw. Een nadere afweging, met daarbij behorende procedure, is benodigd om ter plaatse woningen te mogen bouwen. De voorwaarden daarvoor zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan.

Tussen de achtertuin van Nieuwstraat 12 en de woning Oliestraat 6 kunnen vijf grondgebonden geschakelde panden worden gerealiseerd, die vanuit de straat het uitzicht wegnemen op een 'achtergebied' waar bij voorkeur bijbehorend parkeren moet plaatsvinden. Een onopvallende, maar niettemin veilige toegangspoort naar het achtergebied is daarbij gewenst. Deze ontwikkeling is opgenomen in de "Kansen voor Gennep". Ter plaatse van Nieuwstraat 14 en 16 is een herontwikkeling dus goed mogelijk. Voor de bebouwing wordt naar een architectuur gestreefd in retro-stijl met een zorgvuldige detaillering. Ten behoeve van de gewenste stedenbouwkundige invulling is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin bovenstaande voorwaarden worden geregeld.

Het vigerende bestemmingsplan biedt overigens ruimte voor de bouw van evenveel –zo niet meer– woningen met een maximale goothoogte van 7 m op deze locatie.

Indien de reclamant schade meent te ondervinden zodra uitwerking wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, als gevolg van aantasting van privacy, kan op grond daarvan een verzoek tot planschade bij de gemeente worden ingediend.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de planregels, toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan op één punt aangepast.

5. *Zienswijze reclamant 5*

Merkt op:

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan is de maximale goothoogte van o.a. de percelen aan de Nieuwstraat verhoogd van 6 naar 7 meter. Deze toename past niet in het straatbeeld, de huidige hoogte is namelijk 6 meter. Omliggende panden met een hoogte van 7 meter zijn niet van invloed op de panden aan de Nieuwstraat.
- b. In de bijlagen van de toelichting staat opgenomen dat nieuwe grondgebonden woningen en / of appartementen zijn toegestaan ter plekke van de 'Notarispanen'. Deze plek is niet geschikt voor de plaatsing van meer woningen, laat staan een appartementencomplex.
- c. Een bebouwde ontwikkeling met een goothoogte van 7 meter ter plekke van de 'Notarispanen' gaat ten koste van de privacy van omliggende panden, vermindering van uitzicht en een verminderde daglichttoetreding. Er is sprake van een onzorgvuldige belangenafweging.
- d. Het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied betreft in beginsel een beheerplan. Dergelijke ontwikkelingen spreken dit juist tegen en moeten eruit verwijderd worden.

Standpunt:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder b.
- b. In de bijlagen van de toelichting zijn ondermeer de kaarten behorende bij de "Kansen voor Gennep" gevoegd. Op de locatie is namelijk een Romeins getal (VIII) weergegeven bij een rode kleur, het getal verwijst naar een tabel in de toelichting. In de legenda van die kaarten staat voor de kleur rood uitgelegd dat het grondgebonden woningen of appartementen betreffen.

Voor deze locatie geldt dat middels een wijzigingsbevoegdheid maximaal 5 grondgebonden woningen mogen worden opgericht. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 4, onder d. Middels het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kunnen ter plaatse woningen opgericht worden. Hiervoor dient eerst de wijziging planologisch-juridisch geregeld te worden, waarbij onder andere een stedenbouwkundige beoordeling van het bouwplan benodigd is. Indien hieruit blijkt dat het bouwplan geen verbetering van het stedenbouwkundige beeld teweegbrengt, kan de wijziging niet plaats vinden.

- c. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 4, onder d.
- d. Het bestemmingsplan betreft grotendeels een beheerplan. Dat wil niet zeggen dat alle ontwikkelingen zijn uitgesloten. In hoofdstuk 4 van de toelichting worden de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt uitgelegd.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

6. *Zienswijze reclamant 6*

Merkt op:

- a. Tussen de panden Nieuwstraat 12 en 14 ligt conform het vigerende bestemmingsplan een bouwrecht. Dit recht is uit het ontwerp-bestemmingsplan verdwenen. Op de locatie is in het ontwerp-bestemmingsplan deels een wijzigingsgebied gelegd. De reclamant is de betekenis hiervan onduidelijk. De huidige rechten zijn verdwenen en zijn vervangen door de wijzigingsbevoegdheid wat betekent dat de gemeentelijke overheid bij ontwikkeling nogmaals moet beslissen over het bouwplan. De reclamant wil graag het bouwrecht terug die met de naar de weggekeerde bouwgrens op circa 2 meter van de perceelsgrens ligt.

Standpunt:

- a. In 2007 is de ontwikkeling van een woning op het perceel aan de Nieuwstraat ter sprake geweest. Destijds is aangegeven dat een ontwikkeling op het perceel goed mogelijk is. Daarbij is aangegeven dat het terrein aan de achterzijde van Nieuwstraat 12 niet in aanmerking komt voor de bouw van een woning. Het hoekpand heeft een karakteristieke uitstraling en vraagt om enige ruimte. De hoektuin van het pand Nieuwstraat 12 dient onbebouwd te blijven. Met de realisatie van een woning aan de achterzijde verdwijnt nagenoeg de bestaande buitenruimte bij een tweetal woningen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de aanwezige bouwtitel er daarom afgehaald. De ruimtelijke kwaliteit die met de voorgestelde herstructurering van de bebouwingsstructuur van bedoelde locatie wordt beoogd, is van groot belang voor het welslagen van het programma Gennep Vitale Vesting. Dit houdt o.a. in dat op de locatie van de bestaande tweekapper Nieuwstraat 14-16 met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid onder bepaalde voorwaarden vier grondgebonden geschakelde woningen kunnen worden gebouwd, en dat de hoektuin van het markante en behoudenswaardige pand Niersweg 7-Nieuwstraat 12 onbebouwd dient te blijven. Het stedenbouwkundig schetsvoorstel Nieuwstraat e.o. van 25 juni 2007 is hiervoor leidend. Dit schetsvoorstel is met reclamant en diens architect op 5 juli 2007 besproken, en over dit schetsvoorstel bestond overeenstemming.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

7. Zienswijze reclamant 7

Merkt op:

- a. Het Melkstraatje heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een breedte van 11 meter. De gemeente heeft aangegeven hier graag parkeerplaatsen te willen realiseren (grachtparkeren). Reclamant vraagt zich af of daarvoor het gehele Melkstraatje een breedte dient te hebben van 11 meter. Het grachtparkeren gaat ten koste van de groen/blauwe gracht, maar ook bestaat de kans dat de bestaande bomenrij langs de weg daardoor verdwijnt. De huidige breedte van het Melkstraatje is circa 3 meter. Er bestaat grote onduidelijkheid waarom de nieuwe breedte 11 meter moet bedragen. Dit dient te worden verduidelijkt, net zoals bij het Bolwerk en Martinushof is gebeurd. Als alternatief kunnen beter de gronden die aan de overkant van het Melkstraatje liggen worden gebruikt, dan is er geen afbreuk aan de landelijke sfeer die er nu is.
- b. Bij de ter visie gelegen bestemmingsplanstukken ligt een stedenbouwkundige visie. In deze visie is een verbinding tussen de blauwe gracht en de Niers getekend ter hoogte van de Gennepershuisweg. Het stedenbouwkundige advies is niet gevolgd in het ontwerp-bestemmingsplan en daar maakt de reclamant bezwaar tegen omdat er geen natuurlijke afronding van de kern gerealiseerd wordt. Het Gennepmolencomplex is te ver naar achteren verschoven en beschadigt als het ware de contouren van het stadje Gennep. Juist op de plek waar een oude stadsingang in ere wordt hersteld.

Standpunt:

- a. De bestemming 'Verkeer' van het Melkstraatje is in het nieuwe bestemmingsplan verbreed naar 11 meter. Met deze verbreding is het in de nabije toekomst mogelijk het grachtparkeren mogelijk te maken. Het grachtparkeren is één van de kansen uit de notitie "Kansen van Gennep", zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld in 2004.
Op korte termijn (na vaststelling van het bestemmingsplan) staat de realisatie van circa 40 parkeerplaatsen aan het Melkstraatje op de planning. In 2008-2009 is hiervoor een studie uitgevoerd, waarna het college van Burgemeester en Wethouders op 7 december 2009 het eindrapport heeft

vastgesteld en heeft ingestemd met het nader uitwerken van variant 2.1 voor het realiseren van het parkeerterrein in de tweede helft van 2010.

Deze 40 parkeerplaatsen worden niet over de gehele lengte van het Melkstraatje aangelegd. Op de Maaskempweg worden in dit kader op dit moment geen parkeerplaatsen aangelegd. Pas als in de nabije toekomst uit onderzoek blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen rondom de gracht, is het mogelijk deze parkeerplaatsen aan te leggen. Op dit moment is dit niet aan de orde.

Het alternatief om op de gronden aan de overzijde van de weg te parkeren is meegenomen in de studie naar het parkeerterrein. Uiteindelijk is daar niet voor gekozen.

De bomenrij langs het Melkstraatje is ook mogelijk in de verkeersbestemming. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn namelijk ook groenvoorzieningen toegestaan, net zoals in de bestemming 'Groen'. De bomen worden beschermd door de aanwezigheid van een kapvergunningstelsel, die stelt dat zonder kapvergunning geen bomen mogen worden gekapt.

In het ontwerp van de parkeerplaatsen van het Melkstraatje wordt de bomenrij enkele meters verplaatst en blijft er voldoende ruimte over voor een groene of eventuele blauwe gracht.

- b. De stedenbouwkundige visie die ter visie heeft gelegen bij de bestemmingsplanstukken is "Kansen voor Gennep". In deze visie wordt een groot aantal specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voor de kern van Gennep in beeld gebracht. Het leeuwendeel van deze ontwikkelingen zijn echter niet getoetst op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Één van deze ontwikkelingen die nog niet zijn uitgewerkt is de aanleg / herstel van de groen/blauwe gracht. Doordat het ontbreekt aan concreetheid kan dit plan niet direct worden opgenomen in het bestemmingsplan. Indien in de toekomst het plan toch wordt uitgewerkt, wordt dit planologisch geregeld middels een separate procedure.

Hetzelfde geldt voor het Gennepmolencomplex, in de "Kansen voor Gennep" met een Romeins getal (I) aangeduid als 'Gennepershuisweg'.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

8. Zienswijze reclamant 8

Merkt op:

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan "Centrum Centraal" wordt aangegeven dat een erfafscheiding wordt opgericht om de privacy van de woning Picardie 4 te waarborgen. Reclamant wil geïnformeerd worden over het materiaalgebruik, de vormgeving en de afmetingen van de erfafscheiding. Welke andere maatregelen worden daarnaast getroffen om de privacy en het woongenot van de bewoners van de woning Picardie 4 te waarborgen?
- b. Door de aanleg van de ontsluitingsweg Zandstraat / Spoorstraat naar de Martinushof en de realisering van hoogbouw zal de geluidhinder voor de omliggende woningen enorm toenemen. Reclamant verzoekt aan te geven welke initiatieven / maatregelen genomen gaan worden om geluidsoverlast te voorkomen.
- c. Door de ontwikkeling van Centrum Centraal zal de waarde van de woning Picardie 4 dalen.

Standpunt:

- a. In het nieuwe bestemmingsplan "Kern Gennep" is de planologische-juridische regeling van het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Centrum Centraal" geheel overgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan worden derhalve geen extra of nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die ook niet konden onder de randvoorwaarden die het bestemmingsplan "Centrum Centraal" stelt.
In het nieuwe bestemmingsplan worden onder andere de maximale bouwmogelijkheden aangegeven, waaronder die voor erfafscheidingen. In de planregels staat vermeld dat erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog mogen zijn, behalve voor de voorgevel van een gebouw, dan is een maximale hoogte van 1 m toegestaan. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet hoger zijn dan 3 meter.
In het bestemmingsplan kan niets geregeld worden over materiaalgebruik of vormgeving, hiervoor kan de gemeente eventueel beeldkwaliteitbeleid opstellen.
Lopende afspraken over de aanleg van de betreffende erfafscheiding blijven in het kader van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk. Voordat het plan daadwerkelijk in uitvoering wordt gebracht en de erfafscheiding zal worden opgericht, zal de gemeente contact opnemen met reclamant en praten over de exacte invulling van deze erfafscheiding.
- b. In het kader van het bestemmingsplan "Centrum Centraal" is onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van dat plan, waaronder een akoestisch onderzoek. Hieruit bleek dat er een beperkte toename zal zijn van geluidhinder maar dat het plan wel uitvoerbaar is. Zodra meer duidelijkheid is over het exacte bouwplan (in het bestemmingsplan zijn kaders gegeven) dient een nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om de exacte geluidwerende maatregelen te onderzoeken. De in het in 2005 vastgestelde bestemmingsplan geregelde (bouw)mogelijkheden zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Kern Gennep".
Momenteel is nog steeds geen duidelijkheid over de exacte invulling van het bouwplan zodat het nadere akoestisch onderzoek nog niet uitgevoerd kan worden. Over de te treffen geluidwerende maatregelen zal met de reclamant te zijner tijd in overleg worden getreden.
- c. Indien de reclamant schade meent te ondervinden van hetgeen geregeld is in het bestemmingsplan, kan op grond daarvan een verzoek tot planschade bij de gemeente worden ingediend.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

9. *Zienswijze reclamant 9*

Merkt op:

- a. Reclamant bezit meerdere winkelpanden aan de Zandstraat en De Poel. Bezoekers aan deze winkels dienen te kunnen beschikken over voldoende parkeerplaatsen. In het eindverslag is vermeld dat de parkeergelegenheid aan De Poel en de toegangsweg daar naartoe zal komen te vervallen. De mogelijkheid wordt hiermee geboden door een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 26.2.5). De winkeliers van de winkelpanden worden hierdoor in hun belangen geschaad omdat klanten nergens meer kunnen parkeren. Het dichtbouwen van de parkeerplaats zou er voorts toe leiden dat niet meer aan de normen van het gemeentelijk parkeerbeleid zou worden voldaan.
- b. De reclamant maakt bezwaar tegen de uitplaatsing van de winkel "SuperCoop" zoals is vermeld in het eindverslag. Volgens het Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek heeft de SuperCoop een belangrijke trekkersfunctie, waardoor het RES hetgeen vermeld is in het eindverslag tegensprekt.
- c. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt het mogelijk om de achterzijde van de winkelpanden aan de Zandstraat in te vullen met woningen (grachtenpanden) middels een wijzigingsbevoegdheid. Dit gaat volgens de reclamant ten koste van de parkeergelegenheid aan De Poel. Dit leidt tot een be-

lemmering voor parkerende bezoekers van omliggende winkels. Ten onrechte is bij het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid dan ook onvoldoende gewicht toegekend aan de reeds bestaande belangen van klanten en winkeliers in de Clarenshofpassage en Zandstraat.

Standpunt:

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestaande situatie van de Zandstraat en De Poel correct geregeld. Rekening is gehouden met de bestaande situatie en met de vergunde situatie op basis van de indertijd verleende vrijstelling als bedoel in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de toelichting wordt enerzijds een wenselijkheid uit de Visie kern Gennep van 2002 aangehaald – dichtbouwen van de open ruimte aan De Poel en indien mogelijk de toegangsweg tot het parkeerterrein over de groene wal opheffen – en anderzijds een wenselijkheid uit het Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek aangehaald – naar de toekomst toe is een uitplaatsing van de supermarkt te overwegen. Deze wenselijkheden kunnen echter niet zonder zorgvuldige voorbereiding, waaronder overleg met belanghebbenden, worden geëffectueerd. In onderhavig bestemmingsplan is derhalve geen enkele sprake van verplaatsing van de supermarkt of opheffing van de parkeerplaats “De Poel” en de directe toegang tot die parkeerplaats via ‘t Straatje. En zolang als er geen overeenstemming bestaat over verplaatsing van de supermarkt, kan er ook geen sprake zijn van opheffing van de parkeerplaats “De Poel” en de directe toegang tot die parkeerplaats via ‘t Straatje. Deze zaken worden ook niet mogelijk gemaakt middels de wijzigingsbevoegdheid, zoals genoemd in artikel 26.2.5 van de planregels.

Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op wijzigingsgebieden 5, 6 en 7. Deze gebieden zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding (rood gearceerd). Ter plaatse van de Clarenshof of De Poel is hier geen sprake van.

- b. Het bestemmingsplan regelt o.a. welke functies waar mogen voorkomen. Aan de supermarkt “SuperCoop” is een centrumbestemming gegeven. Deze centrumbestemming maakt het mogelijk dat meerdere, aan een stadscentrum gerelateerde, functies ter plaatse kunnen plaatsvinden. Op deze manier biedt het bestemmingsplan ultieme flexibiliteit voor wat betreft functies.

Een supermarkt is toegestaan binnen de centrumbestemming. Zij is daarmee voorzien van een passende bestemming, er is geen enkele sprake van wegbestemmen van deze functie. Van verplaatsing van de supermarkt is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook geen sprake.

- c. Nieuwe woningen aan de Zuidwal (grachtenpanden) worden inderdaad mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voordat van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

In die voorwaarden is inderdaad niet opgenomen dat nieuwe woningen geen verslechtering voor de verkeers- en parkeersituatie mogen opleveren. Dit dient ten tijde van de initiëring van een concreet wel te worden uitgezocht. In de wijzigingsvoorwaarden wordt een voorwaarde met betrekking tot parkeren en verkeer toegevoegd.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de planregels van het bestemmingsplan op één punt aangepast.

Merkt op:

In het vigerende bestemmingsplan is op een perceel, gelegen aan de Oliestraat, kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie C, nummer 1172, de bouw van een woning toegestaan. Op het perceel staat nu een oude schuur.

In het voorontwerp-bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid overgenomen en ook als zodanig op de verbeelding aangegeven, in het ontwerp-bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid plotseling verdwenen.

Reclamant verzoekt deze bouwmogelijkheid terug in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Standpunt:

In de aanloop tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan "Kern Gennep" is in het voorontwerp de bouwmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Reclamant heeft in deze wetenschap en hierop vertrouwend in juli 2009 de bewuste kavel gekocht. Op 27 mei 2010 wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, echter zonder bouwmogelijkheid voor deze kavel op te nemen. Reclamant hoefde bij de aankoop van het perceel er niet op te rekenen, dat het bouwrecht zoals dat in het voorontwerp-bestemmingsplan was opgenomen zou worden doorgehaald in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien kan de bouw van een woning op dit perceel bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. De bouw van een woning op deze locatie verdient in elk geval de voorkeur boven handhaving van de bestaande bebouwing (een oude schuur) of het laten braak liggen van het perceel. Dit houdt in dat het recht voor de bouw van 1 woning op het perceel gelegen tussen Oliestraat 2 en Oliestraat 6 wordt teruggebracht in het bestemmingsplan. De woning zal zo veel mogelijk gebouwd moeten worden conform de nieuwe bouwregels, met uitzondering van de voorgeschreven minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de breedtemaat van de woning. In de bouwregels wordt voor het bouwperceel tussen Oliestraat 2 en Oliestraat 6 opgenomen dat één zijgevel van de woning in de zijdelingse perceelsgrens met Oliestraat 2 wordt geplaatst en dat de breedte van de woning ten hoogste 6 meter bedraagt. De verbeelding, de regels en de toelichting zullen daarop worden aangepast.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan worden aangepast.