

VOORSTEL

tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011”

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

De geldende bestemmingsplannen voor het grondgebied van Gennep worden (voor zover nodig) geactualiseerd. Reden hiervoor is dat een gedeelte van de bestemmingsplannen van de gemeente thans zodanig verouderd zijn, dat zij zorgen voor rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. Daarnaast geldt dat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Door het gemeentebestuur is een bestuursopdracht gegeven om, in navolging van de eerdere actualiseringstrajecten, de thans geldende bestemmingsplannen naar aantal en actualiteit terug te brengen tot een adequaat aantal. Het resultaat moet zijn dat de gemeente op een zo kort mogelijke termijn beschikt over een overzichtelijk aantal onherroepelijke bestemmingsplannen welke het grondgebied van de gemeente Gennep beslaan en die in een continue proces blijven voldoen aan de wettelijke planregels. Dit bestemmingsplan vervangt zeven bestaande bestemmingsplannen.

Het plangebied betreft een overwegend bestaand woongebied. De vigerende bestemmingsplannen ‘Uitbreidingsplan in onderdelen Ottersumseweg-Kleineweg’, ‘Kern Ottersum 1997’, ‘Partiële herziening bestemmingsplan Kern Ottersum 1997 Sint Janstraat 22’, ‘Omgeving Hoenderweg’ en ‘Vlasroot 2006’ worden samengevoegd tot één bestemmingsplan voor de kern Ottersum. Daarnaast worden enkele percelen die nu nog ondergebracht zijn in het bestemmingsplan Buitengebied, maar wel binnen de provinciale rode contouren vallen, aan het plangebied toegevoegd.

De regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter en is met name gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Daarnaast is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen in dit bestemmingsplan. Aan de Hoenderweg 4 is nieuwbouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt door herprojectie van een vigerende bouwtitel. Aan de oostzijde van de Hoenderweg is een uit te werken woonbestemming voor maximaal 25 woningen opgenomen. Voor het perceel Ottersumseweg 64 is herontwikkeling in de vorm van splitsing van de bestaande woning en realisering van een kantoorgebouw mogelijk gemaakt. Op het perceel Bredeweg 2 is uitbreiding van de bestaande woning mogelijk gemaakt op gronden die in het vigerende bestemmingsplan een groenbestemming hebben. Voor de locaties Ottersumseweg 64 en Bredeweg 2 zijn anterieure overeenkomsten afgesloten.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening en de vigerende bestemmingsplannen die voor het gebied van toepassing zijn.

Doel van het bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” 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;
- een juridisch systeem wordt gekozen dat past in deze tijd, inclusief digitale raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid alsook de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). “Bestemmingsplan Kern

Ottersum 2011” maakt als zogenaamd inhaalslagplan deel uit van het meerjarenproject “actualisering bestemmingsplannen gemeente Gennep”. “Bestemmingsplan Kern Ottersum 2011” is derhalve een overwegend conserverend bestemmingsplan. Alleen die nieuwe ontwikkelingen, die voldoende concreet en ruimtelijk onderbouwd zijn, zijn opgenomen in het plan.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

I. Beknopte planbeschrijving

Het plangebied is gelegen in de kern Ottersum. Opvallend is dat het westelijk deel van het plangebied (waaronder de Nijmeegseweg, de Ottersumseweg en Kleineweg) binnen de bebouwde kom van Gennep ligt. Vanwege de wens om logische begrenzingen voor de bestemmingsplannen aan te houden, maken deze gronden deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan ‘Kern Ottersum 2011’. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Kleineweg, de bebouwde percelen aan ’t Zand, ’t Stepke en de Sint Janstraat en de zuidelijke begrenzing van het sportpark. In het oosten volgt de plangrens de perceelsgrenzen van de woningen aan de Eikenwal. De noordelijke plangrens ligt op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. In het westen is een aantal percelen aan de Nijmeegseweg opgenomen in het plangebied. Voor een uitgebreide omschrijving van de doelstellingen en uitgangspunten die aan het nieuwe bestemmingsplan ten grondslag liggen, verwijzen wij naar de desbetreffende paragrafen van de plantoelichting.

II. Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 20 oktober 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijke en mondelinge zienswijzen indienen. In totaal zijn er veertien zienswijzen ingediend.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld en bekend te worden gemaakt met het bestemmingsplan. Met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen grond anderszins verzekerd is. De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 besluit ruimtelijke ordening. Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan onder meer wordt verstaan de bouw van een of meer woningen, de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen of de bouw van kassen, allen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m². Is het kostenverhaal verzekerd dan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan. De kosten van het bestemmingsplan komen ten laste van en passen binnen het budget Ruimtelijke Ordening (Kern Ottersum FCL 48.100.062). Voor de ontwikkeling van de locaties Ottersumseweg 64 en Bredeweg 2 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Wij stellen de raad derhalve voor om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

III. De ingediende zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging zijn er veertien zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen werden tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn - ingediend. De reclamanten kunnen in hun zienswijzen worden ontvangen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en anderen niet. Dit kan als volgt worden weergegeven:

Tegemoetgekomen aan zienswijzen:	5 zienswijzen
Ten dele tegemoet gekomen aan zienswijzen:	4 zienswijzen
Niet tegemoet gekomen aan zienswijzen:	3 zienswijzen
Neutraal:	2 zienswijzen

In de bijlage bij het raadsbesluit zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Geadviseerd wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De reclamanten worden na vaststelling van het bestemmingsplan bericht. De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt op de website van de gemeente, in de Maas- en Niersbode, in de Staatscourant en op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen worden voor vaststelling per brief op de hoogte gebracht van de ontwerp reactie op hun zienswijzen.

DUURZAAMHEIDS PARAGRAAF

Het betreft in hoofdzaak een actualisatie bestemmingsplan. Er zijn daardoor geen voorwaarden te stellen aan duurzaamheid.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na vaststelling in de Raad zal het plan nogmaals zes weken ter visie liggen. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht kan een ieder in beroep gaan. Verder staat beroep open voor degene die aan kan tonen dat hij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om zienswijzen in te dienen. Daags na deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij om een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd. In dat laatste geval zal de Raad van State eerst op deze voorlopige voorziening moeten beslissen en ontstaat dan duidelijkheid over het moment van in werking treding.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De stedenbouwkundige product- en proceskosten van het nieuwe bestemmingsplan komen ten laste van en passen binnen het budget Ruimtelijke Ordening: Kern Ottersum (FCL 48.100.062). Voor de locaties Ottersumseweg 64 en Bredeweg 2 zijn anterieure overeenkomsten getekend. Deze kosten worden daarmee gedekt via een anterieure overeenkomst.

VOORSTEL

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

Afd. LO, nr. 2012/1128

Gennep, 20 maart 2012

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
Mevr. Mr. E.M.A.A. de Loo, burgemeester
Dhr. W. Goedmakers, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” inclusief bijbehorende stukken

De volgende stukken zijn reeds digitaal toegezonden aan raads- en commissieleden:

- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kern Ottersum 2011, gemeente Gennep

De gemeenteraad van de gemeente Gennep:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 20 maart 2012;

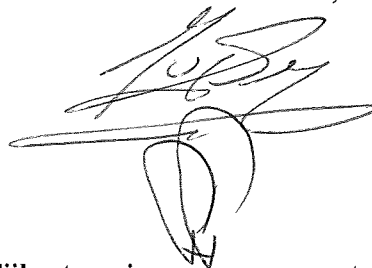
gelezen het voorstel van het presidium d.d. 10 april 2012;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 24 april 2012;

Besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage “Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kern Ottersum 2011, gemeente Gennep” en de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop al dan niet aan te passen, inclusief voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals in de bijlage is aangegeven;
2. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
3. het bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0907.BP11020KERNOTT-VA01 en GML-bestand NL.IMRO.0907.BP11020KERNOTT-VA01.gml als onderdeel daarvan, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier met bijbehorende regels en vergezeld gaande van een toelichting, vast te stellen;
5. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 Wro, geen exploitatieplan vast te stellen, gelet op het feit dat voor een belangrijk deel van het plan geen kostenverhaal nodig is en voor het overige deel het verhaal van kosten anderszins, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd;
6. 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 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 14 mei 2012
De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier

Voorstel geamendeerd aangenomen.

Amendement A3 van fracties D66 en KERN zonder hoofdelijke stemming aangenomen met aantekening van CDA en PvdA tegen.

Amendement A4 van fractie VVD overgenomen door college van burgemeester en wethouders.

Amendement A5 van fractie VVD verworpen met 2 stemmen voor (VVD) en PvdA, CDA, KERN en D66 tegen.

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

bestemmingsplan

Kern Ottersum 2011

Gemeente Genneep

14 maart 2012

INHOUD

1. Inleiding

2. Zienswijzen

3. Ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

Conform artikel 1.3.1 Bro hebben Burgemeester en Wethouders op 6 januari 2010 kennis gegeven van het voornemen om het voorontwerpbestemmingsplan Kern Ottersum voor te bereiden. Vervolgens is in de Maas- en Niersbode van 20 april 2011 bekend gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan van 21 april 2011 tot en met 1 juni 2011, in het kader van de inspraak, ter inzage ligt. Tijdens de periode van ter inzage legging is eenieder in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Op 28 april 2011 is er een informatieavond georganiseerd in de vorm van een inloopbijeenkomst. Deze bijeenkomst is door circa 60 belangstellenden bezocht. Meer informatie hierover is terug te vinden in bijlage 1 van de Nota Inspraak en Overleg. Er zijn 29 inspraakreacties en 5 overlegreacties ontvangen. In de Nota Inspraak en Overleg zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de reacties aanleiding zijn geweest om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Vervolgens is in de Staatscourant en in de Maas- en Niersbode van 19 oktober 2011 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan van 20 oktober 2011 tot en met 30 november 2011 ter inzage ligt. Tijdens de periode van tervisielegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. Er zijn 12 zienswijzen en 2 reacties van overleginstanties ontvangen. Alle reacties zijn schriftelijk en binnen de gestelde termijn ingediend. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding zijn om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Tot slot wordt aangegeven of het plan ambtshalve op onderdelen wordt aangepast.

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 ruimtelijkeplannen.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 inspraak- en overlegreacties wordt het volgende overwogen.

2 Zienswijzen

In de onderstaande tabel zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie en voorstel voorzien.

Nr	Zienswijzen	Gemeentelijke reactie	Voorstel
1	De Gasunie heeft het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. Het bestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2	De beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3	In 1997 werd de mogelijkheid gegeven om een deel van het pand aan de Boterweg 6 als praktijkruimte in gebruik te nemen. In 2002 is het pand gekocht met bijbehorende grond. Verondersteld werd dat dit nog steeds inclusief bouwkaavel te zijner tijd verkocht zou kunnen worden. Als niet inwoner van de gemeente Gennep was men niet op de hoogte van de voorgenomen plannen van het gemeentebestuur. Het pand aan Boterweg 6 is op de kaart aangemerkt als vrijstaande woning. Tot op heden is er OZB voor	In het vigerend bestemmingsplan “Kern Ottersum 1997” zijn de betreffende gronden bestemd als ‘Woondoeleinden’, met als aanduiding ‘fysiotherapie toegestaan’. Daarbij is meer mogelijk dan de regeling in het ontwerp bestemmingsplan, waarbij fysiotherapie slechts is toegestaan als ‘aan huis verbonden beroep’ in de bestemming Wonen. De bestemming ‘Wonen-1’ ter plaatse van Boterweg 6 wordt derhalve gewijzigd in een bestemming ‘Maatschappelijk’. De gronden kunnen daardoor gebruikt worden voor onder andere medische	De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De gronden worden bestemd als Maatschappelijk. Daarnaast worden de gronden aangeduid als ‘wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 4’.

	een bedrijfspand betaald. Na overdracht van de praktijk is het pand verhuurd aan een collega als praktijk voor fysiotherapie. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat het pand aan Boterweg 6 een bedrijfspand is.	functies. Daarnaast worden de gronden aangeduid als 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 4', waardoor de gronden gewijzigd kunnen worden in wonen en/of kantoren. Hierdoor is bij een eventueel functieverlies een zinvolle invulling van de gronden mogelijk. Als ambtshalve wijziging wordt een zelfde wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het pand 't Stepke 11 dat in gebruik is als fysiotherapie.	
4	In het ontwerp bestemmingsplan van Kern Ottersum is aangegeven dat het pand van kinderdagverblijf en peuterspeelzaal het Station aan de Brink 12 maximaal 4 m hoog mag zijn. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan ruimte op te nemen om eventueel een tweede verdieping te kunnen maken in de toekomst. Gevraagd wordt om de hoogte van het oude bestemmingsplan (bouwhoogte 10 m en goothoogte 8 m) te handhaven.	Volgens het vigerend bestemmingsplan "Omgeving Hoenderweg" bedraagt de maximale goothoogte van gebouwen 7 m. Om toe te komen aan de vraag voor mogelijke uitbreiding wordt de maximale goothoogte verhoogd naar 7 m en de maximale bouwhoogte 10 m.	De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding ter plaatse van het bouwvlak Brink 12-13 door de maximale goot- en bouwhoogte te verhogen naar 7 resp. 10 m.
5	a. In april 2003 hebben de bewoners van Bonkelaar hun woningen gekocht. De woningen zijn in juli 2004 opgeleverd. Bij aankoop van de woningen is gezegd dat de eigendomsgrens zou lopen tot het groene hek, zijnde de perceelsgrens van de firma Derks. Het kadaster heeft de percelen afgekaderd met een diepte van de achtertuinen van 6,80 m. De overige grond tot het 'groene hek' bleek van de gemeente. De bewoners hebben de firma AMAK (waarvan de woningen zijn gekocht) hierop aangeschreven, echter zonder gewenst resultaat. De gemeente is de bewoners vervolgens tegemoet gekomen door een strook grond te laten pachten. De bewoners willen het stuk grond dat gepacht wordt van de	a. De eigenaren van de woningen gelegen aan de Bonkelaar 53 tot en met 73 (oneven nummers) hebben de mogelijkheid gekregen om de gemeentegrond te pachten. Alle eigenaren hebben daar gebruik van gemaakt. In de overeenkomsten, welke dateren van 8 september 2004, is onder andere bepaald dat indien de gemeente de grond nodig heeft, de grond binnen een maand door de gebruiker in goede staat opgeleverd dient te worden. De bewoners konden hiermee tijdelijk gronden in gebruik nemen als tuin. De gronden welke grenzen aan de achtertuinen van de bewoners zijn in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – uit te werken'. Zodra het plan wordt uitgewerkt, wordt er een verkaveling van het gebied	De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels. De bestemming 'Wonen – uit te werken' wordt gewijzigd in een bestemming 'Tuin'. Daarnaast wordt er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in Wonen. De regels worden aangevuld door op te nemen dat een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd dient te worden.

	gemeente kopen. b. In de Provinciale Woonvisie is bepaald dat het streven is om een goed functionerende woningmarkt te hebben, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien. De woonvisie behandelt met name de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling, zowel kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt. Belangrijke aandachtspunten zijn herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Enkele bewoners hebben hun woningen te koop staan. De grootte van de tuin vormt een obstakel bij de verkoop en dus de doorstroming. Het punt leefbaarheid en duurzaamheid komt daarmee ernstig in het geding. Bij het inleveren van de gepachte grond zal kwantiteit boven kwaliteit komen te staan. c. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor de ontwikkelingslocatie de Hoenderweg geldt dat in het kader van het uitwerkingsplan te zijner tijd een flora- en faunaonderzoek zal worden verricht. Achter het 'groene hek' staat een aantal rijen coniferen en andere groenvoorzieningen. Hier leven verschillende dieren. Gevraagd wordt om de groenvoorzieningen te behouden voor de dieren die er verblijven en voor eigen leefgenot. De groenvoorziening waarborgt de kwaliteit, privacy en behoud van flora en fauna.	gemaakt. Op dat moment wordt duidelijk of er nog ruimte over blijft om (een deel van) de gepachte strook grond te verkopen aan de bewoners. Op voorhand worden geen gronden verkocht. b. Verwezen wordt naar hetgeen onder a. is verwoord. Daarnaast wordt opgemerkt dat de provinciale woonvisie ziet op bovenlokaal en regionaal niveau en niet op perceelsniveau. Er is derhalve geen strijdigheid met provinciaal beleid. c. De bestemming 'Wonen – uit te werken' wordt gewijzigd in een bestemming 'Tuin'. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in Wonen. Hiervoor dient te zijner tijd een wijzigingsplan opgesteld te worden, in procedure te worden gebracht en te worden vastgesteld. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt een flora- en faunatoets uitgevoerd. Er wordt niet verwacht dat de resultaten van een flora- en faunaonderzoek de uitvoerbaarheid van het plan dermate negatief beïnvloeden dat het plan in zijn geheel niet gerealiseerd kan worden. d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a. en c. Verder wordt opgemerkt dat het woningtype wat wordt voorgesteld (starterswoningen) nog niet bekend is en mede zal afhangen van de behoefte op het moment van wijzigen.	
--	---	--	--

	d. Indien tegemoet wordt gekomen aan het bovenstaande blijft er voldoende ruimte voor nieuwbouw achter de groenvoorzieningen. Over een stuk van 90 meter kan een rij met 15 starterswoningen gebouwd worden.		
6	Per 1 november 2011 is aan de Grevendaal 15 te Ottersum een adviesbureau aan huis gestart. Het betreft een kleinschalig eenmansbedrijf van administratieve aard (communicatieadviesbureau). Het is de bedoeling om ongeveer 40 m2 van het huis te benutten voor kantoordoeleinden. Dit overstijgt de omvang die is toegestaan in afwijking van de gebruiksregels. Verzocht wordt om de woonbestemming aan te passen in 'bedrijf aan huis' zodat er gecombineerd woon/werk bestemming mogelijk is.	In het bestemmingsplan is in de bestemming Wonen een onderscheid gemaakt in 'aan huis verbonden beroep' en 'aan huis verbonden bedrijf'. Onder 'aan huis verbonden beroep' vallen dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Een aan huis verbonden bedrijf is veelal gericht op het vervaardigen van producten. Een communicatieadviesbureau wordt aangemerkt als een 'aan huis verbonden beroep'. In de bestemming Wonen is opgenomen dat maximaal 35 m2 van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor een 'aan huis verbonden beroep'. De regeling wordt aangepast door de maximale oppervlaktemaat te verhogen van 35 naar 50 m2. Hierdoor sluit de regeling voor beroep aan huis beter aan bij de regeling voor bedrijf aan huis. Tevens wordt hierdoor een meer bruikbare maat verkregen. Zodra meer ruimte in de woning nodig is dan 50 m2, wordt het beroep aan huis niet meer gezien als onderschikt aan de woonfunctie. Men dient in dat geval een ruimte op een andere locatie te betrekken waar kantoren zijn toegestaan.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels worden aangepast door de maximale oppervlaktemaat voor aan huis verbonden beroepen te verhogen van 35 naar 50 m2.
7	Verzocht wordt om de bouwtitels voor 3 woningen op het perceel gelegen tussen Kleineweg 15 en 27 over te nemen uit het vigerend bestemmingsplan. Voor de woningen is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze omgevingsvergunning is op 7 oktober 2011 door de gemeente verleend.	Bouwkavels uit het vigerende bestemmingsplan worden uitsluitend overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan indien er een omgevingsvergunning voor is verleend. Aangezien de omgevingsvergunning inmiddels is verleend, wordt het bestemmingsplan aangepast en zal op de betreffende gronden een bouwtitel opgenomen worden voor drie woningen, conform het geldende	De verbeelding wordt aangepast, door op het kavel gelegen tussen Kleineweg 15 en 27 bouwtitels op te nemen voor drie woningen, conform het vigerend bestemmingsplan en de verleende vergunningen.

		bestemmingsplan en de verleende vergunningen.	
8	Bedankt wordt voor de aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Een van de ingediende reacties heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de locatie Nijmeegseweg 16-24 staat een strook gemarkeerd met daarin 'WS-WK'. Het is onduidelijk wat de impact van het toekennen van deze strook op lange termijn is voor de bedrijfsvoering op deze locatie. Verzocht wordt om de aanduiding van het perceel te halen.	De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen voor de gronden die ingevolge de legger van het Waterschap deel uitmaken van de beschermingszone van de Niers. In deze zones geldt op grond van de Keur van het waterschap een vergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden, waaronder bouwwerkzaamheden. De Keur respectievelijk de Waterwet geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Op grond van artikel 2.10 van de Wabo wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen namelijk slechts getoetst aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening, het geldende bestemmingsplan en (indien van toepassing) redelijke eisen van welstand. Als wordt voldaan aan de eisen uit deze toetsingskaders, mag een omgevingsvergunning niet worden geweigerd. Om deze reden is het noodzakelijk om het verbod tot bouwen uit de Keur te vertalen in het bestemmingsplan. Anders zou een situatie kunnen ontstaan waarin op grond van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen zou moeten worden verleend, terwijl een watervergunning vervolgens kan worden geweigerd. Bouwen zou hierdoor alsnog onmogelijk worden. Door het opnemen van een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid ontstaat een moment waarop de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen en de verlening van de watervergunning op elkaar kunnen worden afgestemd: het waterschap zal uitsluitend instemmen	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden wordt verwijderd. Er wordt een verwijzing naar de Keur van het waterschap opgenomen. Voor het overige blijft het betreffende artikel gehandhaafd.

		met een bouwaanvraag als ook een watervergunning kan worden verleend. Het bouwverbod geldt dan ook voor dezelfde gronden als waarvoor ingevolge de Keur een watervergunning voor werkzaamheden benodigd is, oftewel de gronden die deel uitmaken van de beschermingszone. Het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden is niet zinvol, omdat voor elke activiteit binnen een beschermingszone reeds een watervergunning benodigd is. Op grond van de Keur van het Waterschap is het niet toegestaan om zonder (water)vergunning werkzaamheden te verrichten. Geconcludeerd moet worden dat het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel leidt tot onnodige dubbele regelgeving. Het omgevingsvergunningenstelsel wordt dan ook uit de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' verwijderd.	
9	Verzocht wordt om de bouwtitels uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen voor het perceel 653, aangezien er concrete plannen zijn voor de realisatie van 2 tot 3 woningen.	Bouwkavels uit het vigerende bestemmingsplan worden uitsluitend overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan indien er een omgevingsvergunning voor is verleend. Aangezien de omgevingsvergunning voor twee vrijstaande woningen inmiddels is verleend, wordt het bestemmingsplan aangepast en zal op de betreffende gronden een bouwtitel opgenomen worden voor de twee woningen, conform het geldende bestemmingsplan en de verleende vergunningen.	De verbeelding wordt aangepast, door op het kavel gelegen tussen Kleineweg 42 en 50 bouwtitels op te nemen voor twee woningen, conform het vigerend bestemmingsplan en de verleende vergunningen.
10	Het kerkbestuur is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie E, nummers 1843, 2646 en 2647. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het gedeelte dat thans in gebruik is als tuin behorende bij de pastorie plaatselijk bekend Raadhuisplein 3 te Ottersum. Het kerkbestuur is van	In het voorontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum was een gedeelte van het perceel van de pastorie buiten het plangebied gelaten. Dat viel in het bestemmingsplan voor de Niersdalbrug. De betreffende gronden van de pastorie zouden worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum om te voorkomen dat	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	mening dat de tuin een integraal onderdeel vormt van de pastorie en als zodanig gehandhaafd dient te blijven. Een gedeelte van de tuin heeft een woonbestemming waarbij een woning gerealiseerd kan worden. Het kerkbestuur ziet geen reden dat een gedeelte van haar eigendom buiten het voorgesteld plangebied wordt gehouden en ziet geen reden voor de in het ontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum gestelde wijziging van de bestemming. Te meer nu blijkt dat de realisatie van het oorspronkelijke plan Niersdalbrug niet langer haalbaar is binnen de door de gemeente vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders. Verzocht wordt om de eigendommen binnen het plangebied Kern Ottersum te leggen en om de eigendommen te handhaven zoals deze voorheen golden.	er op enig moment geen actueel bestemmingsplan zou gelden. Volgens de 'Nota inspraak en overleg' behorend bij het ontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum kunnen de gronden gebruikt blijven als tuin bij de pastorie. Het kerkbestuur is van mening dat de tuin een integraal onderdeel vormt van de pastorie en als zodanig gehandhaafd dient te blijven. Aan dit verzoek wordt gezien het bovenstaande dan ook voldaan. Voor wat betreft het vervallen van de bouwtitel wordt het volgende gesteld. De gronden zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan "Kern Ottersum 1997". Dat bestemmingsplan is goedgekeurd op 21 juli 1998. Daarmee bestaat reeds meer dan 13 jaar de mogelijkheid om er een woning te bouwen. Tot op heden is er van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Er bestaat geen aanleiding om te verwachten dat dit de komende planperiode van 10 jaar wel zou gebeuren. Er is voor gekozen om niet benutte bouwtitels uit het plan te halen aangezien hierdoor elders geen woningen gebouwd kunnen worden. Dat betekent niet dat er nooit meer een woning gebouwd kan worden. Indien er een concreet plan bestaat, kan dat ingediend worden. Het plan wordt dan door diverse disciplines bekeken. Zo wordt onder andere gekeken of het past binnen het aantal te bouwen woningen voor de kern. Indien aan alle voorwaarden is voldaan, kan de gemeente meewerken via een aparte planologische procedure. Verder wordt opgemerkt dat het ontwerp bestemmingsplan Niersdalbrug met ingang van 21 oktober 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. In dat ontwerp bestemmingsplan is de bouwtitel voor een woning op het betreffende perceel komen te vervallen. Na de tervisielegging van een	
--	---	--	--

		bestemmingsplan dient de raad binnen 12 weken een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 25 februari 2011 verliep de 12 weken termijn. Het gevolg daarvan is dat de voorbereidende bescherming is komen te vervallen en gebouwd kon worden op basis van het geldende 'oude' bestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is door het kerkbestuur geen gebruik gemaakt. Er is in het ontwerp bestemmingsplan Niersdalbrug aangegeven dat de betreffende bouwtitel komt te vervallen. Daarnaast is in het voorontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum aangegeven dat bouwtitels voor woningen vervallen. Tot slot is in een publicatie in de Maas en Niersbode van 16 november 2011 aangegeven dat bouwtitels voor woningen in Kern Ottersum komen te vervallen en dat de raad het bestemmingsplan niet tijdig gaat vaststellen. Hierdoor is er opnieuw een mogelijkheid om bouwtitels op basis van het geldende bestemmingsplan te benutten. Ook van deze mogelijkheid is door het kerkbestuur geen gebruik gemaakt. Er zijn gezien het bovenstaande meerdere mogelijkheden gedurende langere tijd geweest om de bouwtitel te benutten. Van al deze mogelijkheden is geen gebruik gemaakt. Er is daarmee voldoende duidelijk gemaakt dat op enig moment de bouwtitel daadwerkelijk komt te vervallen.	
11	Op het perceel gelegen aan St. Janstraat 8 wordt een zeer specifieke bestemming, Grafisch Drukwerk Bedrijf (SB, GDB) gelegd. Het pand is jarenlang voor dit doel gebruikt. Deze activiteiten zijn inmiddels gestaakt. Verzocht wordt om in het pand detailhandel mogelijk te maken. Op 3 oktober 2011 is door middel van een brief het college verzocht om duidelijkheid te verschaffen over de planologische	In het geldende bestemmingsplan "Kern Ottersum 1997" zijn de gronden bestemd voor 'Ambachtelijke en verzorgende bedrijven B(a)'. Ter plaatse zijn bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan welke voorkomen in de bij dat bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst. In het ontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum is aan de gronden eveneens een bedrijfsbestemming gegeven waarbij bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 en 2 van	De verbeelding en de regels worden aangepast, door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grafisch/drukwerkbedrijf' te verwijderen. De gronden worden aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2'. In de bestemming Bedrijf wordt een

	mogelijkheden voor het gebruik van het pand. Bij brief van 20 oktober 2011 heeft het college de brief beantwoord. Aangegeven is dat de nieuwvestiging van detailhandel op plaatsen waar dat nog niet mogelijk is, niet wordt toegestaan. Volgens gemeentelijk beleid dient detailhandel zich te concentreren in het centrum van Gennep. Dit om leegloop van het centrum te voorkomen. Aangegeven is dat daarom geen medewerking wordt verleend aan het initiatief. Gevraagd is of er beleid is dat dit standpunt onderbouwd. Indien er geen sprake is van door het bevoegd gezag vastgesteld beleid over detailhandel, wordt verzocht aan de raad om duidelijkheid te verschaffen over dit punt. Verzocht wordt om rekening te houden met de ingediende zienswijze.	de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens is ter plaatse een grafisch/drukwerk bedrijf toegestaan. Dergelijke activiteiten vallen onder categorie 1 en 2. Nu er ter plaatse geen grafisch/drukwerk bedrijf meer is gevestigd en deze onder categorie 1 en 2 vallen, worden de gronden aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2'. Gevraagd wordt of er beleid is op het gebied van detailhandel. De raad van de gemeente Gennep heeft op 31 mei 2010 de Strategische Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar vastgesteld. In de visie is aangegeven dat de afname van maatschappelijke voorzieningen en detailhandel in de kleinere kernen, die de afgelopen decennia is opgetreden, verder zal doorzetten. De keuze voor het bundelen en concentreren van voorzieningen in de hoofdkernen Mook, Gennep en Nieuw-Bergen moet er voor zorgen dat goede, hoogwaardige voorzieningen gehandhaafd blijven. Voor de kernen moet voorzien worden in de bereikbaarheid van de basisvoorzieningen, zoals basisonderwijs, huisartsenhulp en de dagelijkse levensbehoefte. Detailhandel in wit- en bruingoed waarover eerder met initiatiefnemer is gecommuniceerd, valt daar niet onder. In bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen wordt in de regels een ontheffing opgenomen voor ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf, waarvan de totale vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsoppervlakte met een maximum van 150 m². Deze ontheffing wordt eveneens in de bestemming Bedrijf van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. In het kader van het project Centrumontwikkeling kern	ontheffing opgenomen voor aan het bedrijf ondergeschikte detailhandel zoals in de gemeentelijke reactie is beschreven. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	---	--	---

		Gennep wordt aangegeven welke vormen van detailhandel de gemeente voorstaat in het kernwinkelgebied Gennep en welke typen daar minder wenselijk zijn. De typen detailhandel die om ruimtelijke motieven niet in het kernwinkelgebied wenselijk zijn, kunnen mogelijk wel een plek in de overige kernen, de bedrijventerreinen en/of het buitengebied krijgen. Op basis van de afweging in de centrumontwikkeling kan nader locatiebeleid ten aanzien van detailhandel (hele gemeente) worden ontwikkeld. Vooruitlopend op dit nieuwe locatiebeleid wordt in het bestemmingsplan Kern Ottersum bovenstaande regeling opgenomen.	
12	Het woonhuis gelegen aan St. Janstraat 22a heeft de bestemming Wonen met een aanduiding 'Archeologische waarde 3'. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de aanduiding 'Archeologische waarde 3'. Gevraagd wordt waarom de aanduiding op deze gronden wordt gelegd. Voor het perceel geldt dat de betreffende grond in het verleden uitsluitend is gebruikt voor agrarische doeleinden (melkveehouderij) en dat het onduidelijk is of en zo ja, welke archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn. Verzocht wordt om de aanduiding van het perceel te halen aangezien men wordt beperkt in uitbreidingsmogelijkheden.	De Wet op de Archeologische Monumentenzorg gaat uit van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m2. Gemeenten kunnen van die norm afwijken als daarvoor een deugdelijke motivering wordt aangevoerd. Op 25 mei 2009 heeft de gemeenteraad van Gennep archeologisch beleid voor de gemeente vastgesteld. In het vastgestelde beleid is ervoor gekozen om een goede balans te vinden tussen het zo min mogelijk belasten van vergunningaanvragers en een verantwoorde omgang met het kostbare bodemarchief. Dat betekent het kiezen van ondergrenzen die passen bij de vastgestelde archeologische waarden en de verwachtingen. Dit beleid wordt vertaald in bestemmingsplannen. Het betreffende perceel is volgens de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Waarde archeologie 3'. Dat betekent dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld. Hieruit komt naar voren dat er al dan geen archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Indien	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn, wordt afgewogen hoe hier mee om te gaan.	
13	a. Een groot deel van het perceel heeft de bestemming verkeer gekregen. Het betreft de oprit vanaf de St. Janstraat tot het woonhuis gelegen aan St. Janstraat 22b. In het huidige bestemmingsplan heeft de oprit geen verkeersbestemming. Onduidelijk is waarom de bestemming is gewijzigd. De oprit is privé eigendom en dient geen publieke verkeersbestemming te krijgen. De enige auto's die er af en toe staan zijn die van gasten van Imagro BV. b. De grupstal heeft de bestemming Kantoor gekregen. In het huidige bestemmingsplan heeft de grupstal zowel de bestemming Wonen als Kantoor. Verzocht wordt om die bestemmingen te behouden aangezien men anders in de toekomstmogelijkheden wordt beperkt en financieel benadeeld. De bestemming wonen is destijds met veel moeite en na duidelijke bindende afspraken verkregen. Daarnaast bestaat het voornemen om een deel van het kantoor bij de privé woning te betrekken. c. Het huidige pand (door bezwaarmaker aangeduid als De Stal) is niet met een dubbele bebouwingslijn en bestemming ingetekend, terwijl deze stal in het huidige bestemmingsplan een lichte bedrijvenbestemming kent. In het ontwerp bestemmingsplan is deze bestemming verdwenen en heeft de stal voor de helft	a. In het vigerend bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Kern Ottersum 1997 ex art. 30 WRO/actualisering St. Janstraat 22" heeft de inrit een openbare verkeersbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan "Kern Ottersum 2011" krijgen de gronden eveneens een verkeersbestemming. Het enige verschil is dat de verkeersbestemming tot de woning met nummer 22a doorloopt. De verbeelding wordt aangepast waardoor het laatste stukje van de verkeersbestemming gewijzigd wordt naar de bestemming 'Wonen-1' waardoor beter aangesloten wordt op het vigerend bestemmingsplan. b. De 'Grupstal' is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Ottersum 1997". In dat bestemmingsplan zijn de gronden van het pand gelegen achter St. Janstraat 20 bestemd voor wonen en kantoor. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor "Kantoor", waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in 'Wonen-1'. Voor het opnemen van een directe bestemming voor wonen gelden tal van onderzoeksverplichtingen, wat de nodige kosten voor de grondeigenaar met zich meebrengt. Daarnaast worden door de gemeente niet benutte woningbouwmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen gehaald. Dit aangezien hierdoor elders geen of minder woningen gebouwd kunnen worden. In het	De verbeelding wordt aangepast door het laatste stukje van de verkeersbestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen-1' en daardoor beter aansluit op het vigerend bestemmingsplan. De maximale goot- resp. bebouwingshoogte van de twee panden die zijn bestemd als Kantoor (Sint Janstraat 22 en 22c) wordt verhoogd naar maximaal 6 en 10 m. De verbeelding ter plaatse van de woning gelegen ten oosten van en aansluitend aan de begraafplaats wordt aangepast door de aanduiding te wijzigen van 'vrij' naar 'tae'.

	een woonbestemming met archeologische waarde 3 gekregen en voor de andere helft een kantoorbestemming zonder bebouwing. Uit de bestemmingsregels blijkt dat de stal niet herbouwd mag worden terwijl een deel van de stal nu in gebruik is voor het bedrijf en een deel voor privé. Het is onduidelijk of de mogelijkheid behouden blijft de grond waarop de stal is gelegen in de toekomst te kunnen herbouwen. Men vindt het ongepast om de lichte bedrijfsbestemming van de grond en het gebouw af te halen en er grond met archeologische waarde en kantoor zonder bebouwing voor terug te krijgen. d. Onduidelijk is waarom het gebied een bestemming archeologische waarde 3 dient te krijgen. De betreffende grond is in het verleden uitsluitend voor agrarische doeleinden gebruikt en het is voor bezwaarmaker niet duidelijk welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Men vreest beperkt te worden in uitbreidingsmogelijkheden. e. De grupstal mag bij herbouw maximaal 8 m hoog en een goothoogte van maximaal 4 m hebben. De huidige nok- en goothoogte zijn hoger. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen en aan te sluiten bij de huidige goot- en nokhoogte. Dit geldt eveneens voor de Vlaamse schuur met een hoogte van 13,5 m, waar volgens het bestemmingsplan maximaal tot 9 m	bestemmingsplan is voor de onderhavige gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in Wonen-1. c. In het bestemmingsplan “Kern Ottersum 1997” kent het pand een lichte bedrijfsbestemming. In 2003 is het bestemmingsplan herzien en is het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Kern Ottersum 1997 ex art. 30 WRO/actualisering St. Janstraat 22” vastgesteld. De regeling van dat bestemmingsplan is grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011”. Het herzieningsplan wat in 2003 is vastgesteld is opgesteld naar aanleiding van ingesteld beroep bij de Raad van State. In het bestemmingsplan “Kern Ottersum 1997” was onvoldoende rekening gehouden met de monumentale status van de landbouwschuur gelegen achter Sint Janstraat 24. Na de uitspraak van de Raad van State heeft de eigenaar van het terrein samen met de overige gebruikers van het terrein een herinrichtingsplan opgesteld. Uitgangspunt was de restauratie van de schuur. In het herinrichtingsplan is voorzien in behoud van de schuur en kreeg de schuur een kantoorbestemming. De voormalige ‘brouwerij’ achter op het perceel zou op dezelfde plaats worden herbouwd. De functie zou gewijzigd worden in wonen. De ligboxstallen (door de bezwaarmaker aangeduid als De Stal) worden na realisatie van de plannen voor de schuur en het brouwershuis gesloopt. De stallen maken plaats voor parkeergelegenheid ten behoeve van het	
--	---	--	--

	hoog gebouwd mag worden. f. De Vlaamse schuur is nu bestemd voor Kantoor. In het geldende bestemmingsplan is de schuur tevens bestemd voor Maatschappelijk. Beide bestemmingen wil men behouden voor het geval men het bedrijf zou staken. Hierdoor zijn er meer mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. g. Het pand waar 'Bij Koos' in is gevestigd heeft de bestemming Horeca. Indien in het huidige bestemmingsplan het pand tevens de bestemming Wonen of bedrijfswoning heeft, wil men dat behouden. h. De wei aan de droge kant van de dijk heeft de aanduiding WS WB (waterstaat waterbergend rivierbed). Gevraagd wordt waarom dat is. Verderop heeft dezelfde grond de aanduiding WS WB (waterstaat waterkering). Het gaat over hetzelfde stuk grond en er is geen sprake van waterbergend rivierbed aangezien het de droge kant van de dijk betreft. i. Al sinds vele jaren heeft men een paardenstal en kippenstal voor hobbymatig gebruik teven de kerkhofmuur liggen. Gevraagd wordt om deze in het bestemmingsplan te bestemmen. Op andere plaatsen in het bestemmingsplan zijn ruimtes voor dieren en hobby ingetekend. j. Het woonhuis is aangeduid als 'vrij'. Dit terwijl het pand grenst aan het nu als kantoor met de bestemming K en W in	nieuwe kantoor. Er is destijds medewerking verleend aan het initiatief met de uitdrukkelijke voorwaarde dat de ligboxstallen gesloopt zouden worden. Niet wordt begrepen dat de indiener van zienswijze het 'ongepast' vindt dat de ligboxstallen niet herbouwd mogen worden. De ligboxstallen dienen gesloopt te worden. d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 12. e. Het pand gelegen achter St. Janstraat 20 (door bezwaarmaker aangeduid als De Grupstal) heeft volgens het ontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum 2011 een maximale goot- en bebouwingshoogte van 4 resp 8 m. De werkelijke hoogte is hoger. Voor wat betreft de maximale goothoogte wordt aangesloten op het vigerend bestemmingsplan en bedraagt maximaal 6 m. Voor de maximale bebouwingshoogte wordt een hoogtemaat van 10 m opgenomen. Dit geldt eveneens voor het pand Sint Janstraat 22, door bezwaarmaker Vlaamse schuur genoemd. Hiervan wordt de goot- resp. bebouwingshoogte eveneens verhoogd naar maximaal 6 resp. 10 m. f. In het vigerend bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Kern Ottersum 1997 ex art. 30 WRO/actualisering St. Janstraat 22" is het pand St. Janstraat 22 (gelegen achter St. Janstraat 24-26) bestemd als 'Kantoren'. Er is op de plankaart een aanduiding '*1' en '*2' opgenomen. In de legenda van de plankaart en in de regels is af te lezen dat dit betekent dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Tevens betekent dit dat de wijzigingsbevoegdheid om	
--	---	---	--

	gebruik zijnde grupstal. Gevraagd wordt of de aanduiding TAE dient te zijn.	kantoren te kunnen wijzigen naar wonen voor het betreffende perceel is uitgesloten. Tot slot betekent de aanduiding dat de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Kantoren' te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk' wel van toepassing is. In het ontwerp bestemmingsplan "Kern Ottersum 2011" zijn de gronden bestemd als 'Kantoor'. Er zijn ter plaatse geen bedrijfswoningen toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (WRO-zone - wijzigingsgebied 1) om de gronden te kunnen wijzigen in "Maatschappelijk". In het ontwerp bestemmingsplan "Kern Ottersum 2011" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar 'Wonen-1'. In een ambtshalve wijziging wordt het bestemmingsplan aangepast waardoor deze wijzigingsbevoegdheid voor de onderhavige gronden komt te vervallen. Gezien het bovenstaande wordt goed aangesloten op het vigerend bestemmingsplan. g. In het geldende bestemmingsplan "Kern Ottersum 1997" is het pand bestemd als horeca. In het ontwerp bestemmingsplan "Kern Ottersum 2011" is het pand eveneens bestemd als horeca. Vanwege de activiteiten van stichting Dichterbij is het pand tevens aangeduid als 'maatschappelijk'. Een bedrijfswoning is niet aanwezig en niet toegestaan. h. De aanduiding 'Waterstaat – waterkering' heeft betrekking op bescherming van het dijklichaam. De gronden die aangeduid zijn als 'Waterstaat –	
--	--	--	--

		waterbergend rivierbed’ hebben betrekking op gronden waar een watervergunning voor nodig is bij het oprichten van grotere bouwwerken. In dichtbebouwde gebieden, waaronder de kern Ottersum, zijn de gevolgen van activiteiten voor de waterhuishouding zodanig beperkt dat de vergunningverlening hier niet voor geldt. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.1 een kaart opgenomen waar de verschillende gebieden zijn aangeduid. De aanduiding op de verbeelding is derhalve juist overgenomen. i. Bij het tekenen van de verbeelding wordt gebruik gemaakt van een bepaalde ondergrond. Het al dan niet ingetekend staan van bijgebouwen heeft geen gevolgen voor de bouw mogelijkheden. De ondergrond wordt derhalve niet aangepast. j. De aanduiding ‘vrij’ wordt gewijzigd in de aanduiding ‘tae’.	
14	a. In de nota van inspraak van 12 september 2011 staat aangegeven dat de verbeelding aangepast wordt ter plaatse van St. Janstraat 43 met de functie in de achtertuin ‘bedrijf aan huis’. Dat is nog niet gebeurt. Er staat nog de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf consumptie ijsfabriek’ vermeld. b. Verder wordt verzocht om het bouwblok voor vrijstaande woningen ter plaatse uit te breiden waardoor op het belende kavel een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden voor een van de familieleden.	a. Het is juist dat in de nota van inspraak vermeld staat dat de bijgebouwen worden aangeduid als ‘bedrijf aan huis’. Bij een bedrijf aan huis dient de gebruiker van de woning werkzaam te zijn in het bedrijf. Dat is hier niet het geval. De nota van inspraak is daar abusievelijk niet op aangepast. Op de verbeelding is de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – consumptie ijsfabriek’ opgenomen en vormt een correcte aanduiding van het feitelijk gebruik. Het gebruik als consumptie ijsfabriek valt niet onder ‘bedrijf aan huis’ aangezien de bewoner er niet werkzaam is en aangezien deze bedrijfsactiviteit onder categorie 3 valt. De bebouwing krijgt behalve de	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – consumptie ijsfabriek’ wordt er een aanduiding opgenomen voor ‘bedrijf aan huis’ en voor groter bijgebouw.

		aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – consumptieijsfabriek' tevens de aanduiding 'bedrijf aan huis'. Daarnaast wordt er een aanduiding opgenomen voor een groter bijgebouw. b. Volgens het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse geen bouwtitel voor woningbouw opgenomen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt geen bouwtitel opgenomen. Op diverse plaatsen zijn bouwtitels komen te vervallen wegens strijd met de Woonvisie en het aantal te bouwen woningen in de komende 10 jaar. Er wordt geen aanleiding gezien om voor de onderhavige locatie een bouwtitel op te nemen.	
--	--	--	--

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende wijzigingen worden in het plan ambtshalve doorgevoerd.

1. Verbeelding

- a. Ter plaatse van Ottersumseweg 64 wordt het maximale bebouwingspercentage verkleind van 50 naar 45%, waardoor maximaal 200 m² bebouwing mogelijk is en daarmee beter aansluit op de regels. Daarnaast wordt expliciet opgenomen dat er maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan.
- b. Op het perceel behorend bij de woning Kleineweg 18 is een bijgebouw gelegen van 250 m². Hier zit een aan huis verbonden bedrijf. Dit wordt apart aangeduid dat dit is toegestaan, aangezien het de maximale maat aan toegestane bijgebouwen en bedrijven aan huis in de bestemming “Wonen – 1” overschrijdt. Het bijgebouw wordt dus aangeduid als groter bijgebouw én als groter aan huis verbonden bedrijf.
- c. Ter plaatse van de begraafplaats ten zuiden van het Raadhuisplein worden twee grafmonumenten aangeduid als cultuurhistorische waarden een en ander overeenkomstig de andere monumenten die in het plangebied zijn gelegen.
- d. De gronden gelegen tussen 't Stepke 1 en Raadhuisplein 3, welke onderdeel uitmaakte van het ontwerp bestemmingsplan Niersdalbrug, worden voor zover gelegen ten noorden van de dijk opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De gronden worden bestemd

conform het huidige gebruik. Een en ander conform hetgeen reeds gesteld was in de 'Nota inspraak en overleg' welke op 11 oktober 2011 is vastgesteld door het college.

- e. Ter plaatse van 't-Stepke 11 worden de gronden, gelijk met de gronden gelegen aan Boterweg 6, aangeduid als 'wijzigingsbevoegdheid-4'. Hierdoor kunnen de gronden gewijzigd worden in wonen en/of kantoor.
- f. In de bestemming "Wonen – 1" wordt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens verkleind van 3 naar 2,5 m. Dit sluit zo beter aan bij andere bestemmingsplannen in Gennep. Bouwblokken worden hier op aangepast.
- g. In de bestemming "Wonen-1" worden bouwblokken in de breedte verruimd door woningen aan de zijgevel 3 m uitbreidingsruimte te geven indien er tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 m ruimte over blijft.

2. Toelichting

- a. Paragraaf 5.1.3 wordt aangevuld met gegevens over de gevoerde procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

3. Regels

- a. In de bestemming "**Bedrijf**" komen de specifieke aanduidingen voor de bedrijven die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen te vervallen indien de bedrijven zijn opgenomen in categorie 1 of 2. Dit aangezien deze bedrijven dan toch al zijn toegestaan. Bedrijven welke in een hogere categorie vallen, worden specifiek aangeduid.

- b. De bestemming “**Gemengd-1**” wordt gewijzigd waarbij wordt aangegeven dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangeeft.
- c. De bestemming “**Kantoor**” wordt aangepast door de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te kunnen wijzigen in “Wonen-1” te laten vervallen voor de gronden gelegen aan St. Janstraat 22, overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan.
- d. De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming ‘**Tuin**’ te kunnen wijzigen in ‘Wonen’ wordt, behalve de aanvulling welke hierboven bij een ingediende zienswijze is beschreven, tevens aangevuld met de volgende regels:
- de toename van de woningbouwvoorraad in de kern Ottersum dient in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke Woonvisie.
 - het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat deze de woonomgeving onevenredig belasten;
 - voor parkeren moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
- e. In de bestemming “**Wonen – 1**” wordt de maximale hoogtemaat voor overige andere bouwwerken verhoogd van 2 naar 5 meter.
- f. In de bestemming “**Wonen – 1**” wordt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens verkleind van 3 naar 2,5 m. Dit sluit zo beter aan bij andere bestemmingsplannen in Gennep.

- g. In de bestemming '**Wonen – 1**' wordt de regeling voor 'aan huis verbonden beroep' gewijzigd door de voorwaarde 'het betreft geen bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend' te vervallen.
- h. De volgende voorwaarde wordt toegevoegd: er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Gennep.
- i. In de bestemming '**Waarde – archeologie 4**' wordt de dieptemaat van 30 cm waar het artikel betrekking op heeft gewijzigd in een diepte van 50 cm. Hierdoor sluit dit artikel beter aan op het gemeentelijk archeologiebeleid.
- j. In alle wijzigingsbevoegdheden waarbij wonen mogelijk wordt, wordt opgenomen dat de toename van de woningbouwvoorraad in de kern Ottersum in overeenstemming dient te zijn met de gemeentelijke Woonvisie.
- k. In de **Staat van bedrijfsactiviteiten** welke een bijlage vormt bij de regels, wordt als aanvulling '9302 9602 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' opgenomen. Hierdoor zijn in de bestemming Bedrijf en in de bestemming 'Wonen – 1' in een aan huis verbonden bedrijf dergelijke functies mogelijk.

A3

Zonder hoofdelijke stemming aangenomen
met aantekening van CDA en PvdA tegen.

Amendement
ingevolge artikel 33 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de gemeenteraad van
de gemeente Gennep

Voorstel no. : 8

Onderwerp: Bestemmingsplan Kern Ottersum 2011

De raad van de gemeente Gennep in vergadering bijeen d.d. 14 mei 2012

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Het perceel St. Jansstraat 8 Ottersum te bestemmen als detailhandel zonder nadere toevoeging.

Toelichting:

In het verleden is het perceel in gebruik geweest als drukkerij waar ook familiedrukwerk werd geproduceerd en verkocht werd.

Ook is eerder op dit perceel een supermarkt gevestigd geweest.

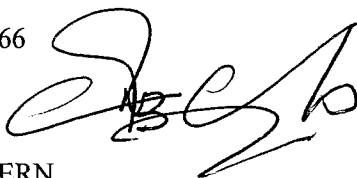
Deze ruimere interpretatie tast het aangrenzende woonmilieu niet aan. en kan wel ten goede komen aan de leefbaarheid van de kern Ottersum.

De bereikbaarheid van dit perceel is goed, het ligt immers aan de hoofdweg.

Ook beschikt dit perceel over voldoende eigen parkeergelegenheid.

Namens fractie: D66

P. Wessels



Namens fractie: KERN

J. Welles



Overgenomen door college
van burgemeester en wethouders

A4

AMENDEMENT

(amendement ingevolge artikel 33 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de gemeenteraad van de gemeente Gennep)

Voorstel nr. 2012/1128 agendapunt 8

Onderwerp: Voorstel inzake bestemmingsplan "Kern Ottersum"

De raad van de gemeente Gennep in vergadering bijeen op 14 mei 2012

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

- Het verruimen van de bestemmingsmogelijkheden door bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Kantoor' en 'Detailhandel in dagelijkse goederen' onderling te kunnen wijzigen middels wijzigingsbevoegdheid, uiteraard volgens de geldende kaders.

Toelichting:

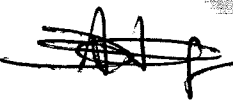
In het bestemmingsplan Ottersum wordt nu voorgesteld om de regeling van het bestemmingsplan aan te passen waarbij in de bestemmingen 'Bedrijf' (1), 'Horeca' (2) en 'Kantoor' (3) een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in 'Detailhandel in dagelijkse goederen' (4). Onder dagelijkse goederen wordt verstaan: detailhandel in voedings- en genotmiddelen, in bloemen en planten en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In het kader van een gewenst flexibeler vestigingsbeleid is het wenselijk om deze 4 bestemmingen onderling ook te mogen wijzigen en dus niet enkel 1 t/m 3 te kunnen wijzigen in 4.

Uiteraard moeten deze wijzigingen in de bestemmingen voldoen aan de voorwaarden zoals door het college gesteld in de memo van woensdag 9 mei jl.; te weten:

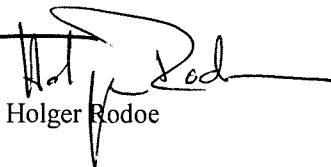
1. de kwaliteit van het aangrenzende woonmilieu mag niet worden aangetast;
2. het betreft niet zodanige verkeer aantrekkende activiteiten dat deze de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
3. voor parkeren moet voldaan worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Ondertekening en naam:

Fractie VVD:



Janine van Hulsteijn



Holger Rodoe

Memo

Aan: David van Dun
Van: Ingrid Voncken
CC:
Datum: 24 april 2012
Onderwerp: St. Janstraat 22 Ottersum

Instemming college voor wijziging raadsvoorstel en bestemmingsplan Kern Ottersum 2011

Op 16 april 2012 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen mevr. Van Bergen, haar advocaat de heer Ernst van Hatting van Faasse Van Kempen advocaten, wethouder Ingrid Voncken en David van Dun (RO jurist afd. Leefomgeving). Een van de besproken punten leidt tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan en is hieronder weergegeven.

Het pand St. Janstraat 22c (de Grupstal genoemd) is in het vast te stellen bestemmingsplan Kern Ottersum bestemd als 'Kantoor'. In het nu nog geldende bestemmingsplan Kern Ottersum 1997 is het pand bestemd als 'Woondoeleinden en kantoren'. Het pand betrof vroeger een schuur behorende bij de eraan vastgebouwde woning St. Janstraat 22b. Gevraagd wordt om de bestaande rechten te behouden en het pand te bestemmen voor wonen en kantoor. David van Dun legt uit dat bij panden die geruime tijd niet zijn gebruikt voor wonen, de woonfunctie komt te vervallen. Dit is in de lijn met het vervallen van bouwtitels om hiermee betere sturing aan het volkshuisvestingsbeleid te kunnen geven. Mevr. Van Bergen wijst op oude afspraken met de gemeente ten tijde dat haar vader het agrarisch bedrijf staakte om woningbouw mogelijk te maken aan de overzijde van de St. Janstraat. Afgesproken wordt dat David dit nagaat.

Uit dossiers blijkt dat er een overeenkomst van 28 november 1995 ligt tussen de heer J.H.M. van Bergen en de gemeente waarin bepaald is dat het agrarisch bedrijf wordt gestaakt waardoor woningbouw mogelijk is aan de St. Janstraat 15 t/m 17. In ruil hiervoor verleent de gemeente medewerking aan woningbouw op het perceel St. Janstraat 22, waarbij in de bestaande boerderij (het stalgedeelte bij de woning St. Janstraat 22, nu St. Janstraat 22c) woondoeleinden wordt toegestaan en de oude bakstenen loods wordt gesloopt waarbij twee woningen worden toegestaan. Dit laatste is door de Raad van State vernietigd wegens monumentale waarde van de schuur, welke later is herbouwd.

Voorgesteld wordt om de overeenkomst te respecteren en het pand St. Janstraat 22c te bestemmen voor 'Wonen en kantoor'.

Memo

Aan: Ingrid Voncken
Van: David van Dun
CC:
Datum: 1 mei 2012
Onderwerp: Bouwtitel ten westen van Raadhuisplein 3 in bestemmingsplan Kern Ottersum 2011

Aanleiding

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Economie van 24 april 2012 is de vaststelling van bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” behandeld. Door een fractie is opgemerkt dat de parochie benadeeld is met het onderhavige bestemmingsplan door het vervallen van een bouwtitel en door het niet volledig vergoeden van gemaakte kosten voor taxatie in verband met bestemmingsplan Niersdalbrug. Gevraagd is om hierover in overleg te gaan met de parochie. In deze memo wordt hier nader op ingegaan.

Vergoeding gemaakte kosten

Er heeft overleg plaatsgevonden met de parochie over de vergoeding van deskundigenkosten als gevolg van het “stopzetten” van de onderhandelingen over aankoop van de grond voor de Niersdalbrug. Tijdens de onderhandelingen over aankoop van grond heeft de kerk op een gegeven moment aangegeven dat zij eigenlijk een groter deel van het terrein aan de gemeente wilden verkopen dan dat de gemeente gevraagd had. Dit heeft geresulteerd in een koopovereenkomst die uiteindelijk niet getekend is door de parochie. Zij wilden toch weer van de verkoop afzien. Na interne afwegingen (er is hier al sprake van pre-contractuele fase en verder) heeft de gemeente besloten hiermee akkoord te gaan, mits de gemeente wel de strook benodigd voor het fietspad aan konden kopen. Uiteindelijk is besloten om de fietsbrug in die vorm niet door te laten gaan, waardoor de gronden van de kerk en van anderen niet meer nodig waren. Vervolgens heeft de gemeente de partijen waarmee onderhandeling liepen, aangeboden wel de kosten van de door hun ingeschakelde deskundigen te betalen, conform de normale (Rijkswaterstaats)normen. De kerk vindt echter dat ook alle kosten voor de taxatie en hun planvorming/overleg inzake de verkoop van het grotere, niet door de gemeente gevraagde gedeelte, door de gemeente vergoed moeten worden.

Na veel discussie is uiteindelijk het aanbod gedaan om naast de kosten voor alleen het aan te kopen perceelgedeelte, ook de helft van de deskundigenkosten voor verkoop van het grotere deel te vergoeden. De kerk is het hier nog altijd niet mee eens. Dit traject staat los van het bestemmingsplan voor de Kern Ottersum. Volstaan wordt hier dan ook met bovenstaande mededeling.

Memo

Vervallen bouwtitel

In het voorontwerp bestemmingsplan Kern Ottersum was een gedeelte van het perceel van de pastorie buiten het plangebied gelaten. Dat viel in het bestemmingsplan voor de Niersdalbrug. Later zijn de gronden meegenomen in het bestemmingsplan voor de Kern Ottersum. Zowel in het bestemmingsplan voor de Niersdalbrug als in het bestemmingsplan voor de Kern Ottersum zou de bouwtitel komen te vervallen. In een publicatie in de Maas- en Niersbode van 16 november 2011 is aangegeven dat bouwtitels voor woningen in de Kern Ottersum komen te vervallen. Er zijn meerdere mogelijkheden gedurende langere tijd geweest om de bouwtitel te benutten. Van al deze mogelijkheden is geen gebruik gemaakt.

Aan de andere kant is de gemeente in onderhandeling geweest met de parochie om een deel van hun gronden aan te kopen, waarop de bouwtitel is gelegen. Het was op dat moment niet logisch om een bouwaanvraag in te dienen om de bouwtitel te benutten. De parochie heeft daarmee minder lang de tijd gehad om haar bouwtitel te benutten dan anderen in de kern Ottersum waarbij de bouwtitel is komen te vervallen.

Voorstel aanpassing bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan Kern Ottersum 2011 voor de locatie gelegen ten westen van Raadhuisplein 3 een directe bouwtitel op te nemen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. De bouwtitel dient binnen 2 jaar na het van kracht worden van het bestemmingsplan benut te zijn door het aanvragen en vergunnen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, bij het niet benutten van de bouwtitel, na 2 jaar het plan te wijzigen waarbij de bouwtitel komt te vervallen.

Memo

Aan: Ingrid Voncken
Van: David van Dun
CC:
Datum: 26 april 2012
Onderwerp: Detailhandel in bestemmingsplan Kern Ottersum 2011

Aanleiding

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Economie van 24 april 2012 is de vaststelling van bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” behandeld. Door verschillende fracties is aangegeven dat de mogelijkheden voor nieuwe detailhandel in de kern Ottersum te beperkt zijn en is er op aangedrongen om dit nader te bezien en te verwoorden in een notitie vóór de behandeling van het bestemmingsplan in de raad. In deze memo wordt hier nader op ingegaan.

Bestaande beleid

In 2007 is het Ruimtelijk Economisch Structuuronderzoek vastgesteld. Centraal daarin staat de verdere concentratie van winkels en andere publieksgerichte zaken in en binnen het centrum van Gennep. Vestiging van met name detailhandel buiten dit gebied dient vermeden te worden, of slechts toegestaan onder strikte voorwaarden.

De raad van de gemeente Gennep heeft op 31 mei 2010 de Strategische Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar vastgesteld. In de Strategische regiovisie is een uitspraak gedaan over maatschappelijke voorzieningen en over detailhandel in kleine kernen. In de visie is aangegeven dat de afname van maatschappelijke voorzieningen en detailhandel in de kleinere kernen, die de afgelopen decennia is opgetreden, verder zal doorzetten. De keuze voor het bundelen en concentreren van voorzieningen in de hoofdkernen Mook, Gennep en Nieuw-Bergen moet er voor zorgen dat goede, hoogwaardige voorzieningen gehandhaafd blijven. Voor de kernen moet voorzien worden in de bereikbaarheid van de basisvoorzieningen, zoals basisonderwijs, huisartsenhulp en de dagelijkse levensbehoefte.

Toekomstige beleid

In het kader van het project Centrumontwikkeling kern Gennep wordt aangegeven welke vormen van detailhandel de gemeente voorstaat in het kernwinkelgebied Gennep en welke typen daar minder wenselijk zijn. De typen detailhandel die om ruimtelijke motieven niet in het kernwinkelgebied wenselijk zijn, kunnen mogelijk wel een plek in de overige kernen, de bedrijventerreinen en/of het buitengebied krijgen. Op basis van de afweging in de centrumontwikkeling wordt nader locatiebeleid ten aanzien van detailhandel (hele gemeente)

Memo

ontwikkeld. Zodra het nieuwe beleid akkoord is, en dit leidt tot andere kaders voor bijvoorbeeld detailhandel in de kernen, zal dit worden vertaald naar alle kernenbestemmingsplannen.

Vooruitlopend op dit nieuwe locatiebeleid wordt in het bestemmingsplan Kern Ottersum als tussenoplossing dezelfde mogelijkheid voor ondergeschikte detailhandel bij bedrijven opgenomen als in andere bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

Regeling in geldende bestemmingsplan

Voor de kern Ottersum is het bestemmingsplan “Kern Ottersum 1997” van kracht, wat op 2 maart 1998 door de raad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de bestaande niet-woonfuncties bestemd volgens de functie waarvoor ze in gebruik zijn. Zo is de bestaande horeca bestemd als Horeca, de bestaande detailhandel bestemd als Detailhandel, de bestaande bedrijven bestemd als Bedrijven en de bestaande kantoren bestemd als Kantoren. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om functies te wijzigen naar detailhandel.

Regeling in vast te stellen bestemmingsplan

In het ontwerp-bestemmingsplan Kern Ottersum 2011 zoals dat ter inzage heeft gelegen zijn de bestaande niet-woonfuncties bestemd volgens het huidige gebruik. De systematiek van het nieuwe bestemmingsplan komt overeen met het geldende bestemmingsplan en is daarmee niet nadeliger voor de leefbaarheid van de kern.

Voorstel aanpassing bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen om bepaalde bestemmingen te kunnen wijzigen in detailhandel in dagelijkse goederen. Met het toestaan van detailhandel in dagelijkse goederen kan de leefbaarheid van een kern in stand gehouden worden. Bovendien sluit dit goed aan op de Strategische Regiovisie.

Voorgesteld wordt om de regeling van het bestemmingsplan aan te passen waarbij in de bestemmingen Bedrijf, Horeca en Kantoor een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in detailhandel in dagelijkse goederen. Onder dagelijkse goederen wordt verstaan: detailhandel in voedings- en genotmiddelen, in bloemen en planten en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging.

Als voorwaarden wordt gesteld:

- de kwaliteit van het aangrenzende woonmilieu mag niet worden aangetast;
- het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat deze de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- voor parkeren moet voldaan worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Aan Raadsleden en wethouder Voncken van de
Gemeente Gennep
Postbus 9003
6590 HD Gennep

Amersfoort 6 mei 2012

Betreft: correctieve wijziging plankaart bestemmingsplan Kern Ottersum 2011, perceel
Ottersumseweg 64.

Geachte raadsleden en wethouder Voncken,

Hierbij vraag ik u, ondanks het zéér late moment in de procedure, om de plankaart van het bovengenoemd bestemmingsplan voor wat betreft perceel Ottersumseweg 64 te wijzigen.

Het betreft een wijziging die het plan in 'beleidsmatige zin' ten goede komt. Voor mij als eigenaar van de betreffende perceel is het tevens een belangrijke wijziging om de financiële haalbaarheid, van de met de gemeente gemaakte afspraken, o.a. sloop bestaande bedrijfsgebouwen, te verbeteren.

Gezien het korte tijdsbestek tot vaststelling richt ik mijn verzoek zowel aan de wethouder als aan de Raad. Hierdoor kan er parallel naar mijn voorstel worden gekeken (zowel ambtelijk als bestuurlijk) en kan de raad zo nodig middels een amendement de wijziging doorvoeren.

In het voortraject ben ik met het college overeengekomen dat ik de bestaande bedrijfsruimten van het voormalige Bouwbedrijf Toonen op het perceel Ottersumseweg 64 zal slopen (zie gearceerde gebouwen op bijgevoegde luchtfoto, bijlage 1). Als compensatie is mij de mogelijkheid gegeven het bestaande woonhuis in appartementen te splitsen (max. 2 appartementen). In combinatie met de bouw van een kantoor dat reeds was opgenomen in het vigerend plan ontstaat er zo een kleinschalig woon- werkcomplex. De kosten van het amoveren van de bedrijfsruimte (inclusief de asbestsanering) en de verbouwkosten van de bestaande woning (t.g.v. de splitsing in appartementen) wegen echter bij lange na niet op tegen de waardeverhoging ten gevolge van de splitsing van de woning in twee wooneenheden. Om de financiële schade voor mij te beperken ben ik voornemens om na de sloop het achterste perceeldeel te verkopen als tuinuitbreiding voor omliggende percelen. Het nu opgenomen ruime bouwvlak voor het kantoor (zie bijlage 2 en 3) zou dan deels op het verkochte perceeldeel liggen. Dit is ongewenst. Ik verzoek u daarom de plankaart (zo nodig) d.m.v. amendement te wijzigen.

Bijlage 2 geeft de plankaart weer ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan. Bijlage 3 geeft de plankaart weer van het nu voor besluitvorming voorliggend plan. Bijlage 4 geeft de hierbij voorgestelde gewijzigde plankaart weer. Ik ben gaarne bereid e.e.a. mondeling of telefonisch toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Twan Toonen
Leusderweg 295
3818 AG Amersfoort
06 4638 6229



Gemeente Gennep



Aan dit kaartje kunnen geen rechten worden ontleend

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

Schaal 1:500
0 5 10 15m

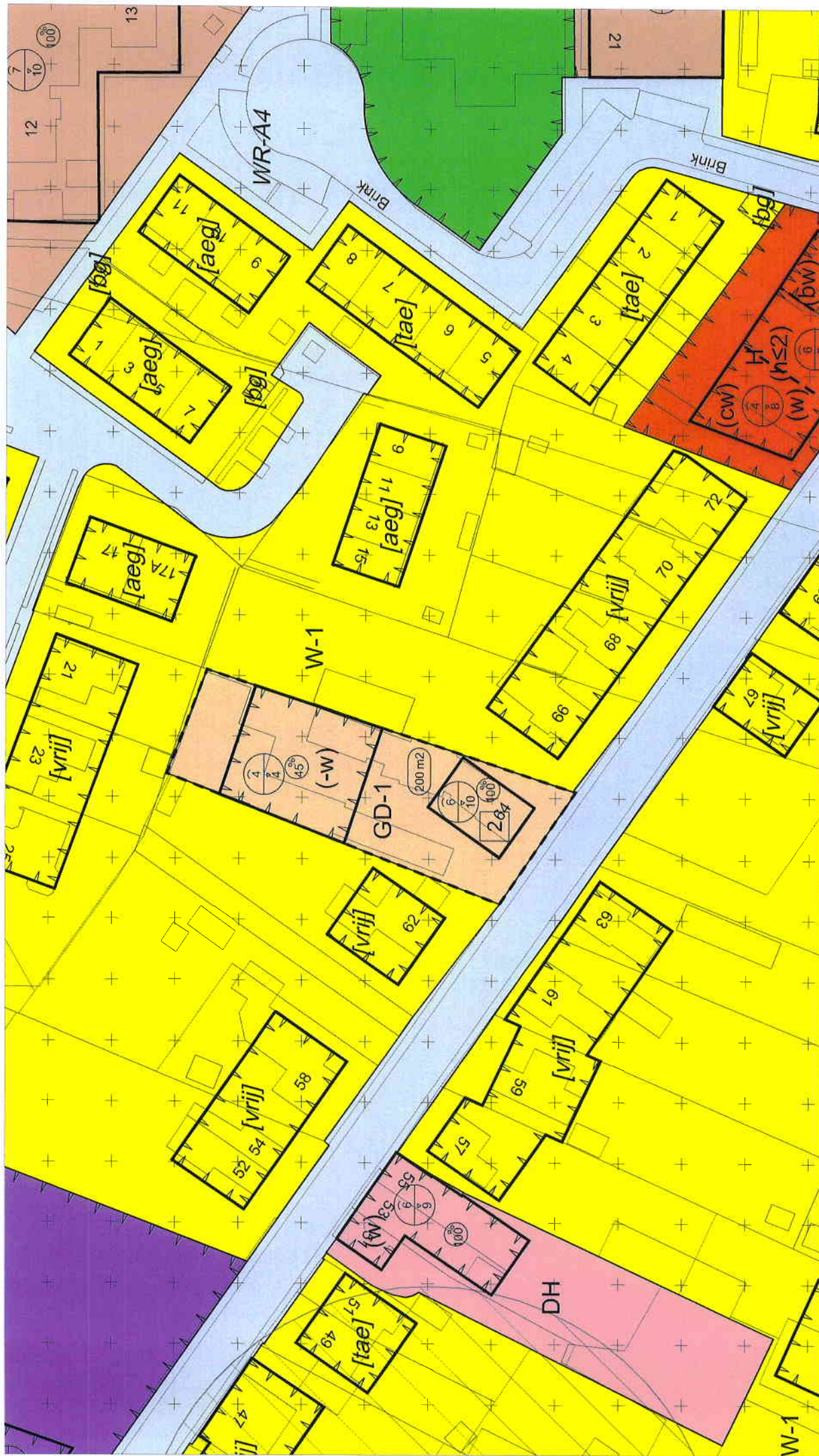
16 April 2012

Bijlage 1: Te slopen bedrijfsgebouwen

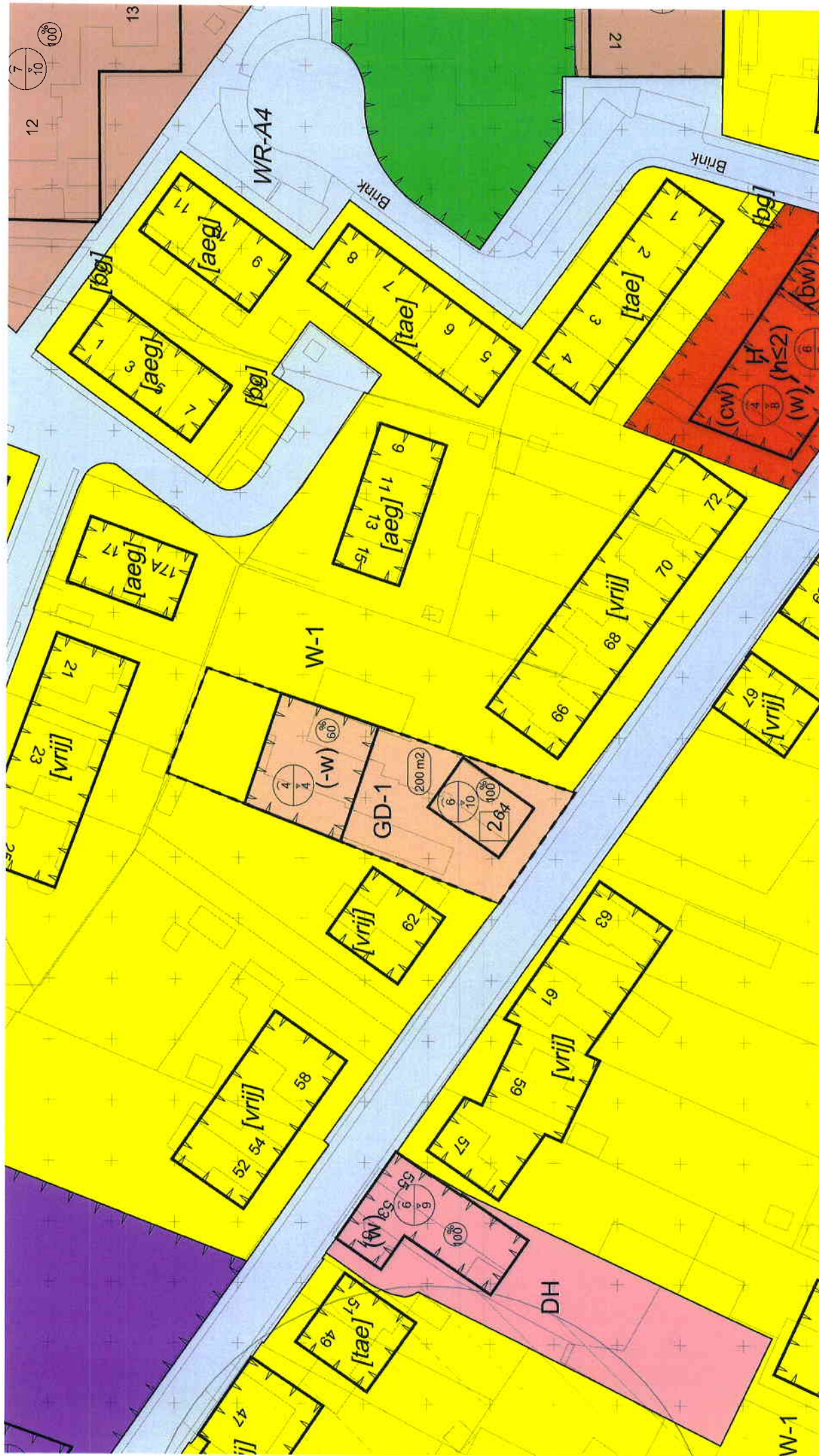




Bijlage 2 ontwerp bestemmingsplan



Bijlage 3 bestemmingsplan ter besluitvorming



Bijlage 4: voorgestelde wijziging