

Gemeente Gennep

**Inspraakverslag bestemmings-
plan Keramiek Experience**

Februari 2014

Deze uitgave is tot stand gebracht door
Gemeente Gennep
Postbus 9003, 6590 HD Gennep
tel. 0485 494 141
gemeente@gennep.nl
www.gennep.nl

Inspraakverslag bestemmingsplan 'Keramiek Experience'

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Keramiek Experience' heeft met ingang van 22 augustus 2013 gedurende zes weken, tot en met 2 oktober 2013, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor. Ook was het bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.gennep.nl en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn inspraakreactie over dit voorontwerpbestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Inspraakreacties

Gedurende de inzageperiode zijn 2 inspraakreacties ontvangen. In navolgend verslag worden de ingebrachte inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien.

Vooroverlegreacties

Gedurende de inzageperiode zijn 4 vooroverlegreacties ontvangen. In navolgend verslag worden de ingebrachte vooroverlegreacties samengevat en van een reactie voorzien.

Inspraakreacties

Naam	1. De heer E. Martens namens mevrouw A. Wijnhoven Gennepershuisweg 10 6591 BS Gennep
Samenvatting	Inspreker heeft –samengevat- de volgende inspraakreactie gegeven. 1. De toelichting, de verbeelding en de bestemmingsplanregels van het voorontwerpbestemmingsplan komen niet overeen. De toelichting geeft aan dat de bebouwing over meerdere blokken verdeeld zal worden, terwijl dit in de regels en de verbeelding niet wordt gewaarborgd. In het ergste geval kan op basis van het voorliggende bestemmingsplan in één hoek een bouwvolume worden gerealiseerd van 40% van de oppervlakte tot een hoogte van 18 meter. Hierdoor zal het aanzicht vanaf de Niers anders zijn dan verbeeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze regels wordt de omgeving niet beschermd tegen aantasting van het karakteristieke beeld van Gennep en wordt het woongenot van inspreker aangetast. 2. Inspreker is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan afbreuk doet aan de, in het bestemmingsplan "Kern Gennep" opgenomen, opvatting "<i>De ruimtelijke structuur van de binnenstad, vanuit de Markt op de uitvalswegen, is nog intact met specifieke bebouwing in schaal en maat, afnemend in bouwhoogte en dichtheid naar de randen</i>". Het gebied achter de historische lintbebouwing is qua maatvoering nog intact." Afloop van de bebouwing naar de buitenranden is niet zichtbaar in de verbeelding en er wordt uitgegaan van 4 min of meer gelijke bouwblokken waarvan de maatvoering nog volstrekt onduidelijk is met een mogelijke hoogte van 18 meter. 3. Het aangegeven bouwblok gaat over de grenzen van de bestaande kademuur. De

	haakse muur op de kademuur staat, vanuit het centrum gezien, ruim voor het Melkstraatje. Op de verbeelding is het bouwblok ingetekend tot ver na het Melkstraatje. Deze verschuiving van de bouwgrens in noordelijke richting is onwenselijk en past ook niet in de gewekte verwachting toen de kademuur werd geplaatst. 4. Het maaiveld op het hoogste punt (centrumzijde) is tenminste 3 meter hoger dan aan de zijde van het Melkstraatje. In het plan is onduidelijk op welke hoogte het maaiveld voor het bouwblok wordt gelegd. Volgens inspreker is het wenselijk dat het maaiveld in het natuurlijke verloop van de Gennepershuisweg mee gaat en in noordelijke richting dan ook lager ligt dan richting het centrum te laten meegaan, zodat de bebouwing niet op bepaalde plekken 21 meter hoog wordt. 5. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende waarborgen ter bescherming van het woongenot en privacy van inspreker. Daarbij wordt het uitzicht op het Niersdal ernstig belemmerd, terwijl dit volgens inspreker gewaarborgd zou moeten zijn. Volgens inspreker kan dit gewaarborgd worden door het opnemen van solistische en bescheiden bouwvolumes in afzonderlijk gemaatvoerde en nader te bepalen bouwvlakken, met een noordelijke grens eindigend voor het Melkstraatje tot aan de bestaande kademuur. Daarbij een beperking van de bouwhoogte van het meest noordelijk gelegen gebouw tot een bouwhoogte van maximaal 11 meter. 6. Volgens inspreker wordt in de fasering van het plan het meest noordelijke gelegen bouwblok waarschijnlijk als laatste ontwikkeld. Het bestemmingsplan biedt nu de ruimte om hier in een latere fase een heuse 'woontoren' van 18 (of 21) meter, met 6 of meer bouwlagen, te plaatsen. Dit is verontrustend en past niet bij de verbeelding van het plan waarover de raad zich in juni 2012 positief heeft uitgesproken. Het bestemmingsplan zou een bescherming moeten bieden tegen een dergelijke ontwikkeling. 7. De natuurwaarden aan de noordelijke zijde van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in het huidige bestemmingsplan "Kern Gennep" vastgelegd en vormen een belangrijk onderdeel van het woongenot van inspreker. In het voorliggende bestemmingsplan zijn onvoldoende waarborgen opgenomen om deze natuurwaarden te beschermen. Met name de mogelijkheid van het plaatsen van een gebouw tot aan de rand van het bouwblok met een hoogte van 18 (of 21) meter doet afbreuk aan de beleving van natuurwaarden en daarmee aan het woongenot van inspreker. 8. Inspreker stoort het dat zij niet is uitgenodigd voor de informatieavond over het voorontwerpbestemmingsplan.
Reactie gemeente	Ad 1. Op het moment van opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was er nog geen ontwerp<u>bouw</u>plan voor handen waarvoor een concrete bestemmingsregeling opgenomen kon worden. Daarom is in het voorontwerpbestemmingsplan gekozen voor een globale bestemmingsregeling die de voor dit project gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk maakt. Inmiddels is er een ontwerp<u>bouw</u>plan gereed. Op basis van dit ontwerp<u>bouw</u>plan wordt in het ontwerpbestemmingsplan een meer concrete, op het ontwerp<u>bouw</u>plan toegespitste, regeling opgenomen. Er worden afzonderlijke bouwvlakken opgenomen voor de geplande gebouwen waarmee de mogelijke situering van de bebouwing wordt vastgelegd op de

	verbeelding en in de regels en kan de situatie die inspreker schetst zich niet meer voordoen. Ad 2. Het onderhavige project Keramiek Experience pas niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Kern Gennep”. Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn door de gemeenteraad in haar besluit van 26 april 2011 nieuwe (stedenbouwkundige) kaders en randvoorwaarden meegegeven. Deze nieuwe kaders en randvoorwaarden vormen de basis voor dit bestemmingsplan. Zoals ook uitgelegd in de beantwoording onder ad 1, wordt in het ontwerpbestemmingsplan een meer concrete bestemmingsplanregeling opgenomen waarin de situering, maximale maatvoering en bouwhoogte is opgenomen. Ad 3. In het geldende bestemmingsplan “Kern Gennep” is het <u>bestemmingsvlak</u> van de bestemming “Maatschappelijk” gelegen tot circa 5 meter na de kademuur. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit bestemmingsvlak exact overgenomen. De constatering van inspreker wat betreft het <u>bouwvlak</u> in het voorontwerpbestemmingsplan is juist, deze loopt gelijk met het bestemmingsvlak en zou daarmee bebouwing na de haakse kademuur mogelijk maken. Onder verwijzing naar onze beantwoording onder ad 1, wordt in het ontwerpbestemmingsplan een meer concrete bestemmingsplanregeling opgenomen waarin onder andere de situering van de bouwvlakken wordt vastgelegd. Deze bouwvlakken zijn, vanuit het centrum bezien, niet gelegen na de haakse kademuur. Ad 4. Het begrip ‘peil’ zal worden verduidelijkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ad 5. Zoals ook aangegeven in de beantwoording onder ad 1. wordt in het ontwerpbestemmingsplan een meer concrete, op het ontwerpbouwplan toegespitste, regeling opgenomen. Er worden afzonderlijke bouwvlakken opgenomen voor de geplande gebouwen waarmee de mogelijke situering van de bebouwing wordt vastgelegd. Tevens wordt er een maximale bouwhoogte opgenomen van 16 meter. Dit biedt de mogelijkheid tot het realiseren van de door de raad gestelde randvoorwaarde van maximaal 4 bouwlagen. Inspreker geeft aan dat het uitzicht op het Niersdal wordt belemmerd. Gezien de ligging van de recreatiewoning van inspreker is er geen direct zicht op het Niersdal, maar kijk je in eerste instantie tegen de dijk en kadewand. De betreffende ontwikkeling verandert daar niets aan. Ad 6. Onder verwijzing naar onze beantwoording onder ad 1. wordt in het ontwerpbestemmingsplan een meer concrete, op het ontwerpbouwplan toegespitste, regeling opgenomen. Er worden afzonderlijke bouwvlakken op de verbeelding en in de regels opgenomen voor de geplande gebouwen waarmee de mogelijke situering van de bebouwing wordt vastgelegd en kan de situatie die inspreker schetst zich niet meer voordoen. Ad 7. De in het geldende bestemmingsplan “Kern Gennep” vastgelegde natuurwaarden vallen niet binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplan. De regels van bestemmingsplan “Kern Gennep” blijven gelden voor deze gebieden. In het kader van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar het effect van het project op
--	---

	de aanwezige natuurwaarden op de projectlocatie en in de omgeving. Voor de eventuele effecten en de te nemen maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 5.9 van de toelichting. Zoals reeds in bovenstaande beantwoording aangegeven, zal in het ontwerpbestemmingsplan een dermate concrete regeling opgenomen worden zodat de situatie die inspreker schetst, zich niet meer kan voordoen. Ad 8. Wij betreuren het dat inspreker, per abuis, niet is uitgenodigd, waarvoor ook onze excuses. Op 5 november 2013 heeft er alsnog een gesprek plaatsgevonden met de vertegenwoordiger van inspreker waarin de mogelijkheid is geboden om vragen te stellen en waarin het verloop van de procedure is geschetst.
Conclusie	De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	2. De heer J.A. den Boer Zuid Oostwal 5 6591 DK Gennep (Niersstraat 22) Mede namens: 1. E.H. Wendela Bonga namens: • Notariaat Gennep • Mooiland Maasland p/a Niersweg 1, 6591 CT Gennep 2. Mevr. A. Breukel, Nierstraat 15, 6591 CB Gennep 3. Mevrouw M. de Best en de heer M. Hendriks, Niersstraat 12-14, 6591 CB Gennep 4. De heer L. Hoesen en mevrouw S. Nabuurs, Niersstraat 18, 6591 CB Gennep 5. De heer F. Steinmann, Haspel 5, 6591 CE Gennep 6. De heer E. Schoofs, Niersstraat 13, 6591 CB Gennep 7. Mevrouw M. van Gelder, Niersweg 3, 6591 LT Gennep 8. Mevrouw L. den Boer, Niersstraat 22 . Gennep 9. De heer F. Verbeek, Niersstraat 3, 6591 CB Gennep 10. De heer P. Martens, Niersweg 2, 6591 CT Gennep
Samenvatting	Inspreker heeft – samengevat- de volgende inspraakreactie gegeven: 1. De beoogde bebouwing van het gebied is te volumineus gezien de oppervlakte van het terrein. De hoogte van de bebouwing leidt tot horizonvervuiling en tot het wegnemen van licht en uitzicht voor de omwonenden. Het beperkt de mogelijkheid van omwonenden om zelf tot uitbouw van hun woning over te gaan. Tevens past het voorgenomen karakter van de bebouwing niet bij de – ook door uw gemeente beoogde- uitstraling van de kern Gennep als “historisch stadscentrum”. 2. De (benodigde) parkeervoorzieningen voor de bestaande bebouwing worden volledig geschrapt. Dit maakt het onmogelijk om lang te parkeren en om in de nabijheid van bedrijven kort te parkeren. Het aantal bezoekers van de bedrijven zal hierdoor afnemen en leidt het tevens tot een waardevermindering van woningen en bedrijfspanden.

	den. Door het laten vervallen van de huidige parkeervoorzieningen kunnen omwonenden en bedrijven niet langer voldoen aan de parkeernorm zoals die door de gemeente wordt gehanteerd. Dit leidt direct tot schending van normen. 3. Gelet op het tekort aan parkeervoorzieningen en de beoogde bebouwing (het gebied raakt overvol door zeer divers gebruik van het gebied) zal aandacht moeten komen voor de verkeersstromen, snelheidbeperkende maatregelen en de inrichting/ontsluiting van het gebied. 4. Insprekers vrezen voor planschade en maken hierop – ieder voor zich- aanspraak en behouden ter zake alle rechten voor.
Reactie gemeente	Ad 1. De gemeenteraad heeft in haar besluit van 26 april 2011 (stedenbouwkundige) kaders en randvoorwaarden meegegeven voor de uitwerking van het plan. Het onderliggende bouwplan is op basis hiervan verder uitgewerkt en door deskundigen als passend beoordeeld. Wat betreft de hoogte en het volume, hiervoor is de stedenbouwkundige korrelmaat van het bestaande, en te behouden, kazernegebouw richtinggevend geweest. Een recht op vrij uitzicht bestaat niet in Nederland. Vanuit bepaalde posities kan er sprake zijn van een veranderend uitzicht. Wat betreft vermindering van lichtinval, gezien de positionering van de nieuwe bebouwing, de afstand tussen de nieuwe en bestaande bebouwing en de stand van de zon, zal er nauwelijks tot geen sprake zijn van een verminderde lichtinval. Hierdoor kan er ook geen sprake zijn van een beperking van bouwmogelijkheden van omwonenden. Ad 2. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is nadrukkelijk de opdracht meegegeven om een oplossing te vinden voor de problematiek rondom de bestaande parkeerplaatsen. De 16 parkeerplaatsen op het terrein blijven allen bestaan. 12 van de 16 parkeerplaatsen blijven op de huidige locatie beschikbaar. De 4 andere plaatsen worden op een korte afstand, bij de nieuw te realiseren entree aan de achterzijde van het kazernegebouw teruggeplaatst. Hiermee is de gelegenheid gecreëerd om de beeldkwaliteit van het terrein te verbeteren en de relatie met de binnenstad te vergroten. Ad 3. Wat betreft het tekort aan parkeerplaatsen wordt verwezen naar onze beantwoording onder ad 2. De aangrenzende wegen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat er, los van deze bestemmingsplanprocedure, bij de verdere uitwerking van het plan, aandacht zal moeten zijn voor de inrichting van het omliggende openbare gebied. Ad 4. Eventuele planschadeverzoeken zullen worden afgehandeld in een aparte procedure. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.
Conclusie	De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

Naam	1. Tennet TSO B.V. t.a.v. de heer L. Crauwels Postbus 718 6800 AS Arnhem
Samenvatting	1. Tennet heeft geen op- of aanmerkingen nu in het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan geen ondergrondse hoogspanningskabels of bovengrondse hoogspanningslijnen voor komen.
Reactie gemeente	Ad 1. De vooroverlegreactie wordt ter kennisname aangenomen.
Conclusie	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	2. Enexis t.a.v. de heer W. Hovens Postbus 856 5201 AW 's-Hertogenbosch
Samenvatting	1. Enexis heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. 2. Tevens wordt verwacht dat een of meerdere transformatorstations geplaatst moeten worden. 3. Enexis verzoekt om bij de definitieve uitwerking de plannen te voorzien van kabel en leidingstroken langs de zijde(n) van de wegen.
Reactie gemeente	Ad 1. Dit onderdeel van de vooroverlegreactie wordt ter kennisname aangenomen. Ad 2. In de regels zal een regeling opgenomen worden op basis waarvan de eventueel benodigde nutsvoorzieningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Ad 3. Onder verwijzing naar paragraaf 5.7 van de toelichting zijn er geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig in het plangebied.
Conclusie	De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	3. Waterschap Peel en Maasvallei t.a.v. de heer M. Stevens Postbus 3390 5902 RJ Venlo
------	--

Samenvatting	1. De in het plan genoemde waterkering is reeds op het gewenste beschermingsniveau gebracht. Er zal nog een laatste beoordeling plaatsvinden, maar er wordt niet verwacht dat er nog wijzigingen zullen plaatsvinden. 2. De waterkering is conform het Barro bestemd met een dubbelbestemming overeenkomstig met de “Kernzone” op de Legger van Waterschap Peel en Maasvallei. De beschermingszone uit de legger is in het plan opgenomen als gebiedsaanduiding. Het Waterschap verzoekt: a. Om de tekst van de algemene aanduidingsregels aan te passen. In deze aanduidingsregels wordt bij de “vrijwaringszone – dijk” per abuis verwezen naar een “milieuzone – boringsvrije zone”. b. Om de bouwregels bij de aanduiding “vrijwaringszone- dijk” te vervangen door een verwijzing naar de Keur van het Waterschap. Vanuit de Keur van Waterschap Peel en Maasvallei worden beperkingen gesteld aan <u>alle</u> activiteiten met mogelijke gevolgen voor de waterkering.
Reactie gemeente	Ad 1. Dit onderdeel van de vooroverlegreactie wordt ter kennisname aangenomen. Ad 2. a. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen. De tekst zal worden aangepast. b. Het is niet gebruikelijk om in de bestemmingsplanregels te verwijzen naar de Keur van het Waterschap. In de toelichting, bij de beschrijving van de bestemmingen, wordt opgenomen dat naast de regels van het bestemmingsplan ook de voorschriften uit de Keur van het Waterschap gelden.
Conclusie	De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	4. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland Postbus 256 6200 MA Maastricht
Samenvatting	1. In december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet voegt een achttal bestaande waterwetten samen, waaronder de ‘natte’ delen van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr). Het op de Wbr gebaseerde Besluit Rijksrivieren is met de wetswijziging opgegaan in het Waterbesluit. Dit betekent dat voor activiteiten en/of werkzaamheden, in plaats van een Wbr-vergunning een integrale watervergunning dient te worden afgegeven. Voor toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren. Rijkswaterstaat verzoekt: a. de toelichting hier op te actualiseren. b. de meest recente kaart van de Beleidslijn op te nemen zoals te vinden op www.waterwet.nl. 2. In de planregels en verbeelding is een correcte doorvertaling gegeven van de Beleidsregels grote rivieren. Rijkswaterstaat merkt op dat ook aanlegactiviteiten vergunningsplichtig kunnen zijn in het kader van de Waterwet en verzoekt: a. Om de planregels hier op uit te breiden. b. Om inzichtelijk te maken (en eventuele consequenties hiervan door te vertalen in het plan) in hoeverre er activiteiten zijn voorzien binnen de gronden die zijn dubbelbestemd tot “Waterstaat – waterbergend rivierbed” (bergend regime).

Reactie gemeente	Ad 1. a. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen. De tekst zal worden aangepast. b. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen. De kaart wordt geactualiseerd. Ad 2 a + b In de regels behorende bij de bestemming “Waterstaat – waterbergend rivierbed” wordt een regeling opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, waarbij voorafgaand aan vergunningverlening advies zal worden gevraagd aan de rivierbeheerder.
	De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.