



Gemeente Gennep

**Zienswijzenverslag bestem-
mingsplan Keramiek Experience**

April 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

Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Keramiek Experience'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Keramiek Experience' heeft met ingang van 6 maart 2014 gedurende zes weken, tot en met 16 april 2014, 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 of haar zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. In navolgend verslag worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen van natuurlijke personen worden geanonimiseerd, van bedrijven en overheidsinstanties niet.

Zienswijzen

	Zienswijze 1, 20 maart 2014
Samenvatting	a. Volgens reclamante neigt een hotelfunctie naar een Horeca 3 inrichting, terwijl in het plan wordt uitgegaan van Horeca 1 en 2. Volgens reclamante komt de hotelfunctie niet terug in de bijlage horeca-inrichting. Daarom is het niet duidelijk in welke mate deze hotelfunctie in het plan voorkomt dan wel wordt toegestaan. b. Het plan geeft geen duidelijkheid over de zwaarte van de horeca, de omvang van het aantal te verwachten kamers en de oppervlakte van zalen. Voor de druk op de omgeving is dit wel degelijk van belang. c. In artikel 3.4 wordt nadrukkelijk een regeling opgenomen voor het toestaan van andere horeca. Nergens in het plan wordt duidelijk in welke richting wordt gedacht, maar gezien het feit dat Horeca 1 en 2 is toegestaan is het blijkbaar de bedoeling om ook zwaardere horeca toe te staan. Dit is een aantasting van de rechtszekerheid die het plan zou moeten bieden. Met deze regels wordt de directe omgeving volstrekt onvoldoende beschermd tegen de aantasting van het leefgenot. 2. Het is volgens reclamante onduidelijk waar de in- en uitgang van de parkeergarage wordt gesitueerd. Verwezen wordt naar enkele pagina's uit de parkeernota, maar nergens wordt duidelijk in welke mate verkeersbewegingen zijn te verwachten als gevolg van bezoekers en toekomstige bewoners. De invloed van het plan op de parkeerdruk en verkeersveiligheid is onderbelicht en onvoldoende gemotiveerd. 3. Voor de verbindingen (loopbruggen e.d.) tussen de bouwblokken is er, behalve de maximale hoogte, geen maatvoering opgenomen. Hier is het alsnog mogelijk dat er in de uitwerking sprake kan zijn van een aangesloten wand van bebouwing. Om de gewenste transparantie te behouden is een duidelijke maatvoering gewenst. 4. Het maaiveld is op het hoogste punt (centrumzijde) tenminste 3-5 meter hoger dan

	aan de zijde van het Melkstraatje. Er wordt gesproken over 4 bouwlagen, maar door het hanteren van de nokhoogte van de brandweerkazerne als hoogtemaat ontstaat er aan de noordelijke kant ruimte voor zeker 5 bouwlagen. Gezien de ontheffingsmogelijkheid die het college heeft is het niet denkbeeldig dat in de uitwerking van het bouwplan alsnog een extra bouwlaag wordt geplaatst. Het plan biedt onvoldoende bescherming tegen een dergelijke ontwikkeling. 5. Reclamante is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan afbreuk doet aan de, in het bestemmingsplan "Kern Gennep" opgenomen ruimtelijke opvatting en gemeentelijke visie <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". Het gebied achter de historische lintbebouwing is qua maatvoering nog intact."</i> In onderhavig bestemmingsplan is er geen sprake van een afnemende bouwhoogte en dichtheid naar de randen toe. Het karakteristieke beeld van Gennep en het zicht op Gennep wordt visueel beperkt door 4 gelijke bouwblokken met dwarsverbindingen. Een aflopende bouwhoogte, rekening houdend met het peil van de Gennepershuisweg/Melkstraatje zou recht doen aan de kenmerkende contouren van Gennep en de zichtlijnen richting binnenstad daadwerkelijk behouden. De bestaande uitgangspunten en opvattingen worden volstrekt niet vertaald in dit bestemmingsplan. 6. 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 reclamante. In het voorliggende bestemmingsplan zijn onvoldoende waarborgen opgenomen om deze natuurwaarden te beschermen. Met name de mogelijkheid van het plaatsen van een bovenproportioneel gebouw tot aan de rand doet afbreuk aan de beleving van natuurwaarden aan de rand van Gennep en daarmee aan het woongenot van reclamante. Nog los van de toenemende verkeersdruk in een tot nu toe verkeersarm gebied respectievelijk de onduidelijkheid omtrent de parkeerdruk naar de omgeving. 7. Reclamante is van mening dat er sprake is van een stevige aantasting van de omgeving terwijl nut, noodzaak en impact op de omgeving onvoldoende zijn vastgesteld danwel gemotiveerd.
Reactie gemeente	Ad 1a. In tegenstelling tot hetgeen reclamante stelt, is een hotel wel degelijk opgenomen in de Staat van inrichtingen (horeca), welke als bijlage bij de regels is opgenomen. Een hotel staat genoemd in categorie 1b. Vervolgens is in categorie 2 bepaald dat bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bruto vloeroppervlak groter dan 250 m² in categorie 2 vallen. Het bestemmingsplan staat horeca toe in de categorieën 1 en 2. Een hotel groter of kleiner dan 250 m² past hiermee binnen de toegestane categorieën. Ad 1b. Zoals onder 1a reeds aangegeven staat het bestemmingsplan qua zwaarte alleen lichte- (categorie 1) en middelzware (categorie 2) horeca toe. De specifieke inrichting van de toegestane functies (oppervlakte zalen, aantal hotelkamers ed.) is op dit moment nog niet bekend en zal nader uitgewerkt worden in een bouwplan (aanvraag om omgevingsvergun-

ning). In dit bestemmingsplan is wel het bouwvlak vastgelegd plus de maximale bouwhoogte waaruit een globale gebruiksoppervlakte af te leiden is. Een dergelijk bouwplan zal moeten voldoen aan de (als bijlage bij de regels opgenomen) vigerende Gennepse parkeernormen, waarbij als uitgangspunt geldt dat het parkeren binnen het plangebied dient te worden opgevangen. De benodigde parkeerplaatsen worden berekend op basis van de Gennepse parkeernormen, het aantal woningen, het aantal hotelkamers en de bruto vloeroppervlakte van de betreffende functies. Ook de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan is afhankelijk van de omvang van de verschillende functies. Voor het project is een Verkeersproductie opgesteld met een 'worst case scenario' als uitgangspunt. Hieruit volgt de verwachting dat de omliggende wegen (Gennepershuisweg, Niersweg, Nijmeegseweg) de verkeersbewegingen van en naar de Keramiek Experience zonder problemen kunnen verwerken.

Ad 1c.

Volgens artikel 3.1 onder a is horeca in de categorieën 1 en 2 zoals genoemd in de Staat van inrichtingen (horeca) rechtstreeks toegestaan. Een andere vorm van horeca dan genoemd in categorie 1 of 2 van deze Staat van inrichtingen is niet rechtstreeks toegestaan. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.4 ziet dus niet op het toestaan van horeca in een zwaardere categorie, maar van een andere vorm van horeca die (conform de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering') valt onder categorie 1 en 2 die niet in deze specifieke bij de bestemmingsplanregels opgenomen Staat van inrichtingen is genoemd. Ter verduidelijking zal de formulering van artikel 3.4 worden aangepast.

Op dit moment is er geen concrete behoefte aan een andere vorm van horeca. Het is echter niet ongebruikelijk om in een bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling zoals artikel 3.4 op te nemen, zodat er ook enige ruimte is voor (kleinschalige) toekomstige ontwikkelingen.

Mocht er in de toekomst behoefte zijn aan een andere vorm van horeca dan genoemd in de betreffende staat van inrichtingen, dan kan het college van burgemeester en wethouders hieraan medewerking verlenen door gebruikmaking van de in artikel 3.4 opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarbij zal gemotiveerd aangetoond moeten worden dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en daarbij zal tevens een zorgvuldige belangenafweging plaatsvinden. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de verleende omgevingsvergunning. De rechtszekerheid wordt hiermee geborgd.

Ad 2.

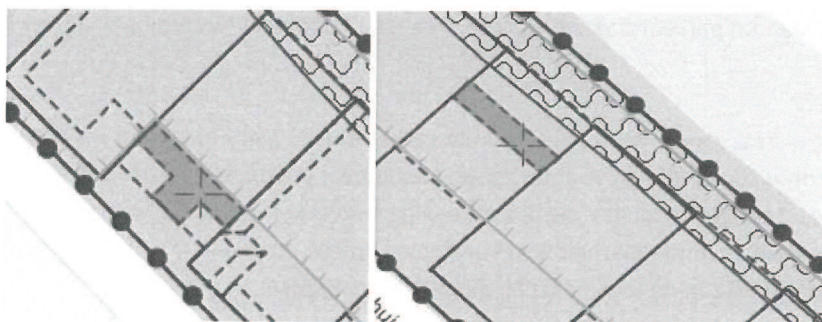
Op pagina 22 van de toelichting is een situatietekening opgenomen van het voorlopige ontwerp, met daarop de positionering van de bouwvolumes. De in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage wordt gesitueerd tussen het meest noordelijk gelegen bouwvolume en de bestaande kadewand/keermuur. De situatietekening op pagina 22 van het bestemmingsplan zal worden verduidelijkt.

Uitgangspunt wat betreft parkeren is dat de benodigde parkeervoorzieningen (op basis van de parkeernormen) gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied zelf. De 16 bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied blijven bestaan, de overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de ondergrondse parkeergarage.

Zoals ook aangegeven in paragraaf 5.10 van de toelichting, vind de ontsluiting van het gebied plaats via bestaande wegen die grenzen aan het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen neemt weliswaar toe gezien de bestaande situatie (braakliggend), maar deze zal naar verwachting niet tot problemen leiden. Het voormalige gebruik als brandweerkazerne en gemeentewerf met bijbehorende verkeersstromen hebben voor zover bekend niet tot onevenredige hinder geleid.

Ad 3.

De loopbruggen en/of liftschachten die worden toegestaan zijn naast de maximale bouwhoogte in de regels, verder gemaatvoerd op de verbeelding door de specifieke intekening van de bouwaanduiding "sba-4, specifieke bouwaanduiding 4" (zie hieronder de roodgekleurde vlakken). De loopbruggen en/of liftschachten mogen alleen binnen deze bouwaanduidingsvlakken worden opgericht. Daarmee is de oppervlakte van de ingetekende bouwaanduidingsvlakken tevens de maximale oppervlakte van de te realiseren loopbruggen en/of liftschachten. De loopbruggen en liftschachten zijn hiermee voldoende gemaatvoerd.



Ad 4.

Het klopt dat het maaiveld aan de centrumzijde hoger is gelegen dan ter hoogte van het Melkstraatje. In het bestemmingsplan is 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. De raad heeft bij de vaststelling/bepaling van deze randvoorwaarde naar een acceptabele bouwhoogte gekeken vanuit het perspectief ter hoogte vanuit de centrumzijde. De bouwhoogte wordt niet gemeten vanaf het maaiveld, maar vanaf het peil, welk begrip in het bestemmingsplan nader is bepaald tot "13,12 meter boven NAP, zijnde ter hoogte van de bestaande brandweerkazerne aan De Gennepermolen". De bouwhoogte gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van het Melkstraatje zal inderdaad hoger zijn dan de bouwhoogte op basis van het peil. Zoals verder aangegeven in ad 5. is er gekozen voor een gelijkblijvende bouwhoogte in plaats van een aflopende bouwhoogte. Verder is het ons niet duidelijk welke ontheffingsmogelijkheid reclamante bedoelt op basis waarvan een, gezien de door de raad gestelde randvoorwaarde van maximaal 4 bouwlagen onwenselijke, vijfde bouwlaag zou kunnen worden toegestaan.

Ad 5.

Dit argument is reeds aangevoerd door reclamante in haar inspraakreactie. De door reclamante aangehaalde passage uit bestemmingsplan "Kern Gennep" betreft een beschrijving van de ruimtelijke structuur van de kern Gennep in zijn algemeenheid. Voor de ontwikkeling van deze specifieke locatie zijn door de gemeenteraad in haar besluit van 26 april 2011 nieuwe (stedenbouwkundige) kaders en randvoorwaarden meegegeven. Deze kaders en voorwaarden zijn opgesteld vanuit de visie dat het plangebied, dat buiten de oorspronkelijke vestigingsmuren is gelegen, kan worden gezien als een apart gebied waarin een beeldkwaliteit kan worden neergezet dat zich onderscheidt van de vestigingsstad en waarin plaats is voor moderniteit en innovatieve ideeën. Vanuit deze visie is er niet gekozen voor een aflopende bouwhoogte, maar voor een gelijkblijvende bouwhoogte, waardoor een onderscheidende beeldkwaliteit wordt bereikt.

Ad 6.

Ook dit argument is reeds aangevoerd door reclamante in haar inspraakreactie. Zoals

	aangegeven in onze beantwoording van de inspraakreactie vallen de in het geldende bestemmingsplan “Kern Gennep” vastgelegde natuurwaarden niet binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplan. De regels van bestemmingsplan “Kern Gennep” blijven gelden voor deze gebieden. In het kader van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan 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. Het meest noordelijke gelegen bouwvlak ligt op circa 13 meter van de grens van het plangebied. Er is dan ook geen sprake van bouwen tot aan de rand. Voor wat betreft de verkeer- en parkeerdruk wordt verwezen naar onze beantwoording onder ad 2. Ad 7. Het terrein van de voormalige brandweerkazerne en gemeentewerf wordt met dit plan herontwikkeld tot een voor de gemeente en haar inwoners aantrekkelijke centrumvoorziening. De betreffende locatie betreft een herontwikkelingslocatie waarvan het nut, de noodzaak en inpasbaarheid in de omgeving op een zorgvuldige wijze zijn gemotiveerd en onderbouwd in de toelichting bij dit bestemmingsplan.
Conclusie	De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

	Zienswijze 2, Rijkswaterstaat, 2 april 2014
Samenvatting	In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt de doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren in het spoor van de ruimtelijke ordening geregeld. U heeft daartoe de Beleidsregels rechtstreeks doorvertaald naar de planregels. Daarnaast dient in het bestemmingsplan (toelichting) te worden vastgelegd op welke wijze (eventuele) effecten op de waterstand en het (eventuele) verlies aan bergend vermogen wordt gecompenseerd. Verzocht wordt om het plan conform het Barro aan te vullen.
Reactie gemeente	De gevraagde aanvulling wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
	De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

	Zienswijze 3, Gasunie, 11 maart 2014
Samenvatting	Reclamant geeft aan het plan getoetst te hebben en concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee heeft deze leiding geen invloed op de verdere planontwikkeling.
Reactie gemeente	De zienswijze wordt ter kennisname aangenomen.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

	Zienswijze 4, Provincie Limburg, 14 maart 2014
Samenvatting	Reclamant heeft het plan beoordeeld op provinciale belangen zoals opgenomen in de

	Interim-Belangenstaat 2012-2013. Reclamant ziet geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen. Verder vertrouwt reclamant er op dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008, die niet zijn opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.
Reactie gemeente	De zienswijze wordt ter kennisname aangenomen.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.