

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Brugstraat 8-10 Gennep”

Geanonimiseerde internetversie

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Brugstraat 8-10 Gennep”

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Brugstraat 8-10 Gennep” heeft met ingang van donderdag 30 januari 2020 gedurende zes weken, tot en met woensdag 12 maart 2020 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerp-bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.gennep.nl, alsmede via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerp-bestemmingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In navolgend verslag worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

Naam	Indiener 1
Samenvatting	1. Indiener heeft bezwaren tegen het toevoegen van een extra woonlaag op het bestaande pand. In de huidige situatie zijn er maar twee bouwlagen aanwezig. 2. Indiener wijdt uit over destijds aangekocht appartement in het Bolwerk op de eerste verdieping. Draagt aan dat destijds tijdens aankoop van het appartement het bestemmingsplan geen extra woonlaag toestond. Door het toevoegen van een extra woonlaag zijn er zorgen omtrent de privacy van indiener. Naast de zorgen omtrent privacy heeft indiener ook zorgen omtrent lichtinval in het appartement. De extra woonlaag zou kunnen leiden tot minder lichtinval wat vervolgens zijn weerslag zal hebben op de waarde van het appartement en het woongenot. 3. Indiener sluit af dat aanvullend op deze zienswijze een planschadeclaim wordt ingediend.
Reactie gemeente	Ad. 1 Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om een extra bouwlaag toe te voegen. Op de verbeelding en in de planregels (artikel 6.2.1) is ter plaatse van de locatie Brugstraat 8-10 in de bestemmingsplannen “Gennep Noord” en “Gennep Noord, herziening 2012” opgenomen dat ter plaatse een maximum bouwhoogte van 10 m is toegestaan. Dit is aangegeven met een aanduiding ‘Maatvoering – maximum

	bouwhoogte 10 m en maximum goothoogte 7m'. In het nieuwe bestemmingsplan is de goothoogte komen te vervallen. De goothoogte van 7 m impliceert een andere, meer schuine kapvorm met een maximale bouwhoogte van 10 m. De totale bouwhoogte wordt hierdoor niet anders maar de kapvorm kan hierdoor anders worden vormgegeven. Hoewel gerefereerd wordt naar de bestaande situatie in vergelijking tot de nieuwe beoogde situatie, leidt de nieuwe situatie niet tot 'meer rechten'. In het huidige en nieuwe bestemmingsplan is de maatvoering van de maximum bouwhoogte niet gewijzigd. Ad. 2 Indiener vreest voor verlies van lichtinval en van privacy vanwege inkijk in de woning. De nieuwbouw kan leiden tot een beperking van het uitzicht vanuit de woning van indiener. Er bestaat echter geen recht op een blijvend ongestoord vrij uitzicht. Daarnaast heeft het bestemmingsplan reeds de mogelijkheid binnen de bouwregels om te bouwen tot een hoogte van maximaal 10 m. Zoals gezegd onder ad. 1 is, wijkt het nieuwe bestemmingsplan daar niet substantieel vanaf. Gelet op de ruime afstand vanaf het bouwvlak van de Brugstraat 8-10 tot het bouwvlak van het Bolwerk (ca. 21 m) brengt de nieuwe situatie geen verslechtering ten opzichte van de bestaande planologisch, niet eerder benutte, bouwmogelijkheden. Hiermee is de vrees voor verlies van privacy en een afname van lichtinval niet anders ten opzichte van de reeds bestaande planologische bouwmogelijkheden. Daarnaast betreft het hier het centrum van Gennep waar gebouwen dicht op elkaar staan, de afstand van het Bolwerk tot de Brugstraat 8-10 is niet ongebruikelijk en komt elders binnen het centrum van Gennep voor. Ad. 3 De waardevermindering zal moeten blijken uit een planschadeprocedure die door indiener ook is ingediend bij de Gemeente Gennep. Eventuele planschadeverzoeken worden afgehandeld in een aparte procedure. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 2
Samenvatting	1. Indiener geeft aan positief gestemd te zijn over de kwaliteitsverbetering door de beoogde plannen ten aanzien van de bestaande situatie. Indiener is eigenaar van een appartement op de tweede en derde verdieping van het Bolwerk. Vervolgens is indiener van mening dat door het toevoegen van de bouwlaag inkijk in zijn woning ontstaat waardoor zijn privacy wordt aangetast en dat dit volgens hem leidt tot waardevermindering van de woning. 2. Indiener stelt voor om in de planregels een bepaling op te nemen waarin wordt opgenomen dat voor de eerste en tweede verdieping van het gebouw een niet-doorzichtige afscheiding van de buitenruimte c.q. dakterras wordt verplicht wordt gesteld. Dit om verdere beroepsprocedure te voorkomen.
Reactie gemeente	Ad. 1 Indiener vreest voor verlies van privacy vanwege inkijk in de woning. De nieuwbouw kan leiden tot een vermindering van privacy door inkijk. Daarnaast heeft het bestemmingsplan reeds de mogelijkheid binnen de bouwregels om te bouwen tot een hoogte van maximaal 10 m. De enige wijziging in het bestemmingsplan is dat de goothoogte van 7 m is komen te vervallen. Hierdoor wordt de totale bouwhoogte niet anders maar kan de kapvorm anders worden vormgegeven. Gelet op de ruime afstand vanaf het bouwvlak van de Brugstraat 8-10 tot het bouwvlak van het Bolwerk (ca. 21 m) brengt de nieuwe situatie geen verslechtering ten opzichte van de bestaande planologisch, niet eerder benutte, bouwmogelijkheden. Hiermee is de vrees voor verlies van privacy niet anders ten opzichte van de reeds bestaande planologische bouwmogelijkheden. Daarnaast betreft het hier het centrum van Gennep waar gebouwen dicht op elkaar staan, de afstand van het Bolwerk tot de Brugstraat 8-10 is niet ongebruikelijk en komt elders binnen het centrum van Gennep voor. De waardevermindering zal moeten blijken uit een planschadeprocedure die door indiener ook is ingediend bij de Gemeente Gennep. Eventuele planschadeverzoeken worden afgehandeld in een aparte procedure. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is. Ad. 2 Aan het voorstel van indiener om de betreffende voorwaarde op te nemen in de planregels, kan niet worden voldaan. Het betreft een voorwaarde die gaat over de concrete, uiterlijke (architectonische) verschijningsvorm van het gebouw. Regels hieromtrent horen niet thuis in een bestemmingsplan, maar bij de toetsing van een concrete aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag wordt dan getoetst aan onze welstandnota en vanuit deze toetsing kunnen er aanvullende voorwaarden

	gesteld worden aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het concrete bouwplan.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen

Planregels

Artikel 3.2.1 onder b wordt gewijzigd zodat de maximale goothoogte komt te vervallen:
“bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte”.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

Wijzigingen in de toelichting kwalificeren juridisch niet als gewijzigde vaststelling. Naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen van onze ketenpartners zijn enkele paragrafen van de toelichting aangepast en een aanvullende bijlage opgenomen.

- In paragraaf 5.8 - Natuur is de conclusie van de AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase toegevoegd. Het is noodzakelijk een dergelijke berekening te maken om toename van stikstofdepositie op nabijgelegen N2000-gebieden uit te sluiten. Hierbij horend zijn de bijbehorende berekeningen in de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.
- Paragraaf 5.10 - Water is tekstueel aangepast aan de meest recente Keur Waterschap Limburg 2019.
- In paragraaf 5.10 - Water is het volgende toegevoegd: Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.