

## VOORSTEL

tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gennep Noord"

### 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 18 bestaande bestemmingsplannen.

Een van de gebieden waar bestemmingsplannen zijn gelegen die ouder zijn dan 10 jaar, is voor het noordelijk gedeelte van de kern Gennep. Recente ontwikkelingsplannen (zoals De goede Herder, Op de Logte, Logterberge en Uitbreiding Albert Heijn) zijn hierin meegenomen. Aangezien het hier overwegend bestaand woongebied betreft, wordt dit gebied gevat in één nieuw bestemmingsplan "Gennep Noord".

#### BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

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

#### NADERE UITWERKING /OPLOSSING

##### **I. Beknopte planbeschrijving**

Het plangebied is gelegen in de kern Gennep.

Het plangebied wordt in zuidelijke richting gedeeltelijk begrensd door de Brabantweg, die samen met de N271, de hoofdontsluitingsweg vormt van Gennep. Ten zuiden van de Brabantweg maakt de wijk 'Logterberge' nog deel uit van het plangebied. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de rivier de Niers en de historische kern van Gennep. In westelijke richting wordt de plangrens grofweg gevormd door de N271. De oostelijke plangrens wordt bepaald door een gedeelte van het natuurgebied Looier Heide.

Voor een uitgebreide omschrijving van de doelstellingen en uitgangspunten die aan het nieuwe bestemmingsplan ten grondslag liggen, verwijzen wij uw raad naar de desbetreffende paragrafen van de plantoelichting.

## **II. Bestemmingsplanprocedure**

Het voorontwerp bestemmingsplan “Gennep Noord” heeft in het kader van de inspraak vanaf 16 oktober 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het plan naar diverse overleginstanties toegestuurd. De reacties zijn verwerkt en het plan is op onderdelen aangepast. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage 2.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan “Gennep Noord” met ingang van 10 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

Alle zienswijzen werden tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn – ingediend. Zodoende kunnen reclamanten in hun zienswijzen worden ontvangen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bijlage bij het raadsbesluit zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

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. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente te zorgen voor het up to date houden van haar bestemmingsplannen. Het actualiseren van bestemmingsplannen vloeit voort uit een actualiseringstraject waarvoor eerder budgetten beschikbaar zijn gesteld. Voor 2010 komen de kosten ten laste van het totale budget ruimtelijke ordening. Wij stellen de raad derhalve voor om bij het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

## **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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De indieners van zienswijzen worden per brief op de hoogte gebracht van de reactie op hun zienswijzen.

## **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

Voor het bestemmingsplan Gennep-Noord is voor 2010 geen apart budget begroot. De gemaakte kosten (in totaal naar verwachting € 21.500,-) komen zodoende ten laste van het totale budget ruimtelijke ordening (4810.000). Bij de 2<sup>de</sup> trimesterrapportage 2010 wordt ingegaan op de financiële consequenties van alle bestemmingsplannen op het totale beschikbaar en benodigde budget ruimtelijke ordening 2010 (inclusief het bestemmingsplan buitengebied).

#### VOORSTEL

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

Afd. SenL, nr. 2010/3793  
Gennep, 28 september 2010

Hoogachtend,  
Burgemeester en Wethouders van Gennep,  
Mevr. Mr. E.M.A.A. de Loo, burgemeester  
Mevr. Mr. H.R. de Lange, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- bestemmingsplan “Gennep Noord” inclusief bijbehorende stukken

De volgende stukken zijn als bijlage meegezonden:

- zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen

**De gemeenteraad van de gemeente Gennep:**

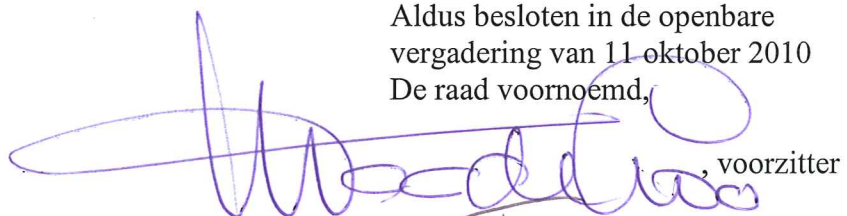
gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 28 september 2010;

gehoord de commissie Grondgebied van 11 oktober 2010;

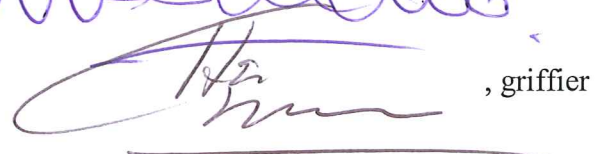
**Besluit:**

1. in te stemmen met de beoordeling van zienswijzen zoals verwoord in de bij dit raadsbesluit behorende bijlage “Zienswijzenrapport en ambtshalve wijzigingen, tervisielegging ontwerp bestemmingsplan Gennep Noord” van de gemeente Gennep en de zienswijzen gegrond danwel ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop al dan niet aan te passen zoals in de bijlage is aangegeven;
2. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKNkaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
3. het bestemmingsplan “Gennep Noord” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0907.BP10010NOORDGNP-VA01 en GML-bestand NL.IMRO.0907.BP10010NOORDGNP-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;
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 11 oktober 2010  
De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier

## Zienswijzenrapport en : Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan “Gennep-ambtshalve wijzigingen Noord” van de gemeente Gennep

Datum : 28 september 2010  
Opdrachtgever : De heer D. van Dun, gemeente Gennep  
Projectnummer : 211x00092

Opgesteld door : De heer F. Janssen  
i.a.a. : De heer P. v.d. Ligt

---

Van de bevoegdheid om zienswijzen kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan “Gennep Noord” werd gebruik gemaakt door 19 reclamanten.

Alle zienswijzen werden tijdig – dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn (vanaf 10 juni 2010 tot en met 21 juli 2010) - ingediend. Zodoende kunnen reclamanten in hun zienswijzen worden ontvangen.

Conform de richtlijn van het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP), gepubliceerd in de Staatscourant op 11 december 2007, zijn de namen en adresgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de digitale versie van de planstukken zoals die wordt gepubliceerd op 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 zienswijzen wordt het volgende overwogen:

### 1. *Zienswijze reclamant 1*

#### Merkt op:

- a. Dat het perceel grond, gelegen aan de achterzijde van het perceel Steendalerstraat 48 en de percelen grenzend aan de Picardie, een geldende bestemming “Erf” heeft. Thans zijn deze gronden bestemd tot “Wonen”. Daarmee is bebouwing van de gronden mogelijk en leidt dit tot aantasting van woongenot en waardevermindering van het perceel Steendalerstraat 48.
- b. Dat het genoemde onder a. overeenkomstig van toepassing is op de strook grond in de richting van de Wagenstraat.
- c. Dat de toegestane maximale goot- en nokhoogte van het fitness-centrum aan de Steendalerstraat is verruimd, hetgeen leidt tot aantasting van woongenot en waardevermindering van het perceel Steendalerstraat 48.

#### Standpunt:

- a. Op basis van de planregels is het, op de bedoelde gronden, mogelijk om aan-, uit- en/of bijgebouwen alsmede overkappingen te realiseren tot een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> per bouwperceel. Binnen de geldende bestemming “Erf” (uit het geldende bestemmingsplan “Picardie I”, vast-

gesteld door de gemeenteraad d.d. 16-09-1991 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 03-03-1992) was dit eveneens mogelijk. Derhalve is er ten opzichte van de bestaande planologisch-juridische regeling geen sprake van een verruiming.

- b. Voor de betreffende gronden wordt verwezen naar de overweging zoals opgenomen onder a.
- c. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor het betreffende gebouw een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van 10 resp. 10 m. Het vigerende bestemmingsplan laat ter plaatse een maximale goot- en nokhoogte toe van 6 m. Het betreft hier een bestaand gebouw wat past binnen de geldende planologisch-juridische regeling. De maximale bouw- en nokhoogte van het vigerend bestemmingsplan is overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. In stedenbouwkundige zin verandert er dus niets aan de situatie ter plaatse. Daarnaast geldt dat de definitie van het begrip 'peil' is vastgelegd in artikel 1, sub mm van het vast te stellen bestemmingsplan. Volgens deze definitie wordt onder het begrip 'peil' verstaan: voor gebouwen die aan de weg grenzen geldt de hoogte van de weg en in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het omliggende maaiveld. Op basis van deze definitie geldt derhalve dat, ook al ligt het perceel Steendalerstraat 56 hoger dan de rest van de omgeving, het peil van het pand niet wordt gemeten vanaf de top van de heuvel, maar vanaf de gemiddelde hoogte van het omliggende maaiveld. Dit betekent dat een excessieve bouwhoogte op de locatie voorkomen wordt.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van het genoemde onder c wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

## 2. *Zienswijze reclamant 2*

#### Merkt op:

Dat de bouwmogelijkheden op het perceel Moutstraat 6 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Logterberge" zijn komen te vervallen. Begin 2009 is hiertoe een aanvraag bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase ingediend, waarvan de bouwvergunning door het College van Burgemeester en Wethouders op 11 maart 2009 is verleend. Het bouwblok, waarop deze lopende bouwvergunning ziet is niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Verzocht wordt het geldende bouwblok hernieuwd op te nemen (gelegen op 2 percelen), danwel het bouwblok op te nemen voor uitsluitend het perceel Gennep, sectie B, nr 4537. Dit ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande bungalow.

#### Standpunt:

##### *Algemeen*

Algemeen uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan "Gennep Noord", is dat hetgeen aanwezig is binnen het plangebied, wordt voorzien van een passende planologische regeling. Bestaande bouwrechten uit de oude bestemmingsplannen worden echter niet meer actueel geacht, waardoor deze allemaal geschrapt worden in het nieuwe bestemmingsplan. Indien een initiatiefnemer op een dergelijke locatie toch wil bouwen, dan zal een zelfstandige procedure gevolgd worden na een principegoedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders.

(Grootschaligere) ontwikkelingsplannen zijn in het bestemmingsplan ook niet opgenomen.

Los van de geldende bouwrechten kunnen zich tal van locaties aandienen waar, op basis van de stedenbouwkundige situatie, best een bouwrecht opgenomen kan worden. Deze mogelijke locaties voor woningbouw zijn onderzocht in het gemeentelijk inbreidingsbeleid. Aan het direct opnemen van een nieuw bouwrecht liggen echter meerdere onderzoeksverplichtingen vast (bodem, akoestisch, luchtkwaliteit, watertoets, economische uitvoerbaarheid, archeologie en dergelijke). Tevens dient een nieuw bouwrecht ruimtelijk onderbouwd te worden (hoogte, situering en dergelijke). In het bestemmingsplan

“Gennep Noord” is ervoor gekozen om dergelijke locaties daarom niet van een bouwrecht te voorzien. Indien een locatie is opgenomen in het gemeentelijk inbreidingsbeleid is het mogelijk om deze locatie planologisch-juridisch te regelen middels een separate procedure van het bestemmingsplan;

#### *Perceel met kadastraal nummer 4537*

De zienswijze van reclamant vormt een herhaling van de inspraakreactie welke in het kader van het “Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan “Gennep-Noord” van de gemeente Gennep” (d.d. 12 maart 2010) beantwoord is. Op basis van de geldende rechten van enkel het perceel met kadastraal nummer 4537 kan geen woning opgericht worden. Het deel van het bouwrecht liggend op desbetreffend perceel is daarvoor te klein. Op het perceel met kadastraal nummer 4536 is de ruimte wel aanwezig om twee woningen op te richten, op basis van de geldende bouwrechten. Het bouwrecht op het perceel met kadastraal nummer 4537 is derhalve van het perceel gehaald.

Aangezien er in dit geval echter sprake is van een (tijdige en ontvankelijke) bouwaanvraag op basis van het geldende bestemmingsplan, worden de geldende bouwrechten (voor kavels 4536 en 4537) teruggebracht in het bestemmingsplan, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

### 3. *Zienswijze reclamant 3*

#### Merkt op:

- a. Te willen verzoeken om het pand Brugstraat 14 te bestemmen voor het uitoefenen van osteopathie (de praktijkruimte is in 1961 als artspraktijk gebouwd). Het pand heeft thans in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Centrum”.
- b. Te willen verzoeken voor de praktijk osteopathie aan de Brugstraat 14 een bebouwingspercentage van maximaal 80% op te nemen. Een bouwaanvraag zal spoedig worden ingediend.
- c. Te willen verzoeken de rooilijn tussen de panden Brugstraat 12 en 14 naar voren op te schuiven in het verlengde van de voorgevel(s). Dit overeenkomstig, zoals opgenomen voor de woningen Brugstraat 20-22-24.

#### Standpunt:

- a. De praktijk osteopathie is, volgens de planregels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming “Centrum” niet toegestaan. Omdat de praktijk ter plaatse reeds meerdere jaren gevestigd is en er derhalve sprake is van een bestaande situatie, is er sprake van een omisatie op de verbeelding en in de planregels. Voor de osteopathiepraktijk wordt dan ook een aparte aanduiding opgenomen op de verbeelding en nader geregeld in de planregels.
- b. Het bebouwingspercentage van 80%, zoals aangegeven binnen de bestemming “Centrum” is van toepassing op alle percelen binnen het gebied Brugstraat-Pr Bernhardlaan-Europaplein-Zandstraat. Dit geldt derhalve ook voor het perceel Brugstraat 14.
- c. Uitgangspunt is om voor wat betreft de bestaande bebouwing zoveel mogelijk de bestaande voorgevelrooilijnen te volgen. Dit vooral om uitbreidingen voor de voorgevel te voorkomen, alsmede een nog verder toenemende bouwmassa te voorkomen. Aanpassing van de voorgevelrooilijn wordt voor wat betreft het perceel Brugstraat 14 dan ook niet wenselijk geacht.

Conclusie:

Naar aanleiding van het genoemde onder a worden de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan aangepast.

4. *Zienswijze reclamant 4*

Merkt op:

Op het perceel Spoorstraat 108 2 woningen te willen bouwen. Daartoe is reeds vanaf 1999 correspondentie met de gemeente gevoerd en zijn de, bij de gemeente bekende, voorgenomen bouwplannen nog steeds van toepassing (en onveranderd). De overweging die in het kader van de ingediende inspraakreactie ("Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Gennep-Noord" van de gemeente Gennep" (d.d. 12 maart 2010)) heeft plaatsgevonden is in dit kader niet afdoende, omdat de voorgenomen bouwplannen volgens reclamant voldoende concreet zijn om te worden opgenomen/vertaald in het bestemmingsplan "Gennep-Noord".

Standpunt:

De zienswijze van reclamant vormt een herhaling van de inspraakreactie welke in het kader van het "Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Gennep-Noord" van de gemeente Gennep" (d.d. 12 maart 2010) beantwoord is.

In het geldende bestemmingsplan "Picardie I" heeft de betreffende locatie, zijnde de tuin van het pand Spoorstraat 108, de bestemming 'Horeca Dh'. Op basis van de vigerende voorschriften is geen woningbouw mogelijk in de vorm waarin dit gevraagd wordt.

Verwezen wordt naar hetgeen gesteld is onder het standpunt op inspraakreactie 2 "Algemeen". Conform de algemeen gevolgde lijn wordt op onderhavige locatie geen bouwrecht opgenomen.

Conclusie:

Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

5. *Zienswijze reclamant 5*

Merkt op:

Te willen verzoeken de bestemming van het perceel Picardie 16 te wijzigen in een woonbestemming, met aanduiding "maatschappelijk" (ter plaatse van de bestaande praktijkruimte fysiotherapie. De oppervlakte van de praktijk bedraagt 85 m<sup>2</sup> op de begane grond en circa 60 m<sup>2</sup> op de verdieping. Een en ander in ambtelijk overleg en conform voorstel van de gemeente.

Standpunt:

De bestemming doet geen recht (meer) aan de bestaande (en gewenste) situatie en zal derhalve overeenkomstig het besproken voorstel worden aangepast.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan aangepast.



6. *Zienswijze reclamant 6*

Merkt op:

- a. Dat in het pand Heijenseweg 11-13 een kantoor met een woning is gevestigd. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in “Woning met kantoor”.
- b. Op de ondergrond van het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt de bestaande garage ter plaatse van het perceel Moutstraat 8. Verzocht wordt deze alsnog in te tekenen.

Standpunt:

- a. De woning met kantoor (kantoor met maximale oppervlakte van 53 m<sup>2</sup>) is in het verleden vergund. Deze vergunde situatie wordt dan ook in het bestemmingsplan verwerkt.
- b. De kadastrale ondergrond maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en heeft geen juridische status. Ondanks fouten in deze ondergrond behoeven derhalve geen wijzigingen aangebracht te worden.

Conclusie:

Naar aanleiding van het genoemde onder a worden de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan aangepast

7. *Zienswijze reclamant 7*

Merkt op:

Dat de huisnummers Zandstraat 73 en 73a buiten het aangegeven kader van het bestemmingsplan vallen. Daarnaast wordt om uitleg gevraagd inzake de kadering rondom 75-77-81-83-85.

Standpunt:

De kadering geeft aan dat er binnen deze lijn zich kantoren bevinden, danwel zijn toegestaan. In voorliggende situatie in concreto derhalve ter plaatse van de huisnummers 75-77-81-83 en 85 (en tevens doorlopend tot en met het perceel Europaplein 6 en 6a). Het perceel ter plaatse van de huisnummers Zandstraat 73 en 73a valt hier derhalve buiten en hier zijn dan ook geen kantoren toegestaan. Het gegeven dat de huisnummers niet (allen) specifiek op de verbeelding zijn benoemd, komt voort uit de kadastrale ondergrond, deze maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en geen juridische status heeft. Fouten in deze ondergrond behoeven derhalve niet gewijzigd te worden.

Conclusie:

Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

8. *Zienswijze reclamant 8*

Merkt op:

- a. Dat de locatie Duivenakkerstraat 41a in aanmerking zou dienen te komen voor woningbouwontwikkeling in combinatie met opslag. Aan het perceel is in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming “Wonen 1” toegekend (overigens ontbreekt de, naast de woning gelegen, schuur op de ondergrond van het ontwerp-bestemmingsplan). Verzocht wordt om de schuur (voormalige champignonkwekerij) te voorzien van een bestemming “opslagdoeleinden”, om verdere invulling te kunnen geven aan een opslag – en distributiefunctie.

- b. Als alternatief voor het gestelde onder a., is reclamant van mening dat het realiseren van woningen op deze locatie een kans biedt voor zowel gemeente, omwonenden als eigenaar van het perceel. Hiermee zou een oude bedrijfsfunctie kunnen komen te vervallen en een ingeruild kunnen worden voor een mensvriendelijke en leefbare woonomgeving voor senioren.

Standpunt:

- a. Ter plaatse vindt momenteel opslag plaats ten behoeve van een volleybalvereniging. Volgens het geldende bestemmingsplan is er opslag toegestaan. Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij voor wat betreft de opslag wordt aangesloten op het vigerend bestemmingsplan.
- b. De zienswijze van reclamant vormt een herhaling van de inspraakreactie welke in het kader van het "Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Gennep-Noord" van de gemeente Gennep" (d.d. 12 maart 2010) beantwoord is. Verwezen wordt naar hetgeen gesteld is onder het standpunt op inspraakreactie 2 "Algemeen". In het geldende bestemmingsplan "Gennep West '91" heeft de locatie aan de Duivenakkerstraat 41a een bedrijvenbestemming. Dit is overeenkomstig het vroegere gebruik als champignonkwekerij. De locatie is echter reeds jaren in gebruik als bijgebouw bij de woning Duivenakkerstraat 41. Conform het huidige gebruik is de woonbestemming aan het perceel toegekend. Bedrijfsactiviteiten kunnen ter plaatse derhalve niet meer uitgeoefend worden, hetgeen gewenst is binnen de woonomgeving. Indien uit volkshuisvestelijk en stedenbouwkundige aard het wenselijk zou zijn om op een locatie in te breiden, dan kan dit via een separate procedure mogelijk gemaakt worden. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2. Indien de gemeente positief instemt met een verzoek, kan een separate procedure worden opgestart.

Conclusie:

Naar aanleiding van het genoemde onder a worden de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan aangepast.

9. *Zienswijze reclamant 9*

Merkt op:

Dat de bouwmogelijkheden op het perceel aan de achterzijde van Heijenseweg 7 (Gennep, sectie B, nummer 4536) ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Logterberge" zijn komen te vervallen. Reeds vanaf 1993 is regelmatig geprobeerd het terrein geheel of gedeeltelijk te verkopen, danwel hierop bouwplannen te ontwikkelen. Begin 2009 is hiertoe een aanvraag bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase ingediend, welke door het College van Burgemeester en Wethouders op 11 maart 2009 is verleend. Het bouwblok, waarop deze lopende bouwvergunning ziet is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De aanvraag 2<sup>e</sup> fase wordt op korte termijn ingediend.

Het huidige gemeentelijk beleidsuitgangspunt, waarin bestaande bouwrechten worden geschrapt, staat in contrast met de beleidsregel inzake woningbouw op inbreidingslocaties in de gemeente Gennep. Een wijziging van dit beleid is nooit gepubliceerd/kenbaar gemaakt. Sinds wanneer is het nieuwe beleid van toepassing? Wanneer is hierover door gemeenteraad besloten? Speelt de Provincie hierin een rol? Daarnaast bestaat de indruk dat het schrappen van de bouwmogelijkheden op het perceel 4536, rechtsreeks relatie hebben met de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte-kavels verderop (uitbreiding in plaats van inbreiding).

Verzocht wordt de geldende bouwmogelijkheden hernieuwd op te nemen.

Standpunt:

Verwezen wordt naar hetgeen gesteld is onder het standpunt op de zienswijze van reclamant 2.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

10. *Zienswijze reclamant 10*

Merkt op:

Het bouwvlak van de woning Maaskempweg 6 aan de zijde van de Stamelbergerdijk te willen uitbreiden ten behoeve van een carport/schuur/garage. Dit omdat:

- uitbreiding aan de andere zijde van de woning niet mogelijk is, als gevolg van beperkte ruimte
- het aanwezige hoogteverschil aan de achterzijde
- de verkeersveiligheid aan de zijde van de Stamelbergerdijk niet wordt aangetast als gevolg van de aanwezigheid van bomen en struiken
- de bestaande oprit parallel gelegen is aan de Stamelbergerdijk

Standpunt:

Aan-, uit- en bijgebouwen, alsmede overkappingen mogen (overeenkomstig de planregels) ook buiten het aangegeven bouwvlak (en op het zij- of achtererf) worden gebouwd. Dit vanzelfsprekend mits voldaan wordt aan de overige bepalingen uit de planregels, te weten maximale goothoogte (3,30 meter), maximale bouwhoogte (5 meter), maximale gezamenlijke oppervlakte (70 m<sup>2</sup>) en maximaal bebouwingspercentage van het erf (40%). Een aanpassing van het bestemmingsplan is hiertoe derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie:

Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

11. *Zienswijze reclamant 11*

Merkt op:

- a. Dat de vigerende plannen niet zijn opgenomen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en dit de inzage in de geldende bepalingen bemoeilijkt. Dit wordt als een omissie gezien.
- b. De geldende rechten uit het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Moutstraat niet geheel zijn overgenomen in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan. Concreet gaat het daarbij om:
  1. De percelen GNP00B 5971 en GNP00B 6007, welke zijn bestemd als "Groen". In het vigerende bestemmingsplan waren deze percelen bestemd als "Bedrijventerrein".
  2. De panden, thans aangewezen als woning W1 [aeg] en woning W2 [tae], welke in het geldende bestemmingsplan een bestemming "bedrijfswoning" hadden. Het omzetten naar de bestemming "Wonen" werkt negatief uit op de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein.
  3. De onder 2 genoemde woningen, welke verwisseld zijn. De als W1 aangemerkte woning betreft een bovenwoning, terwijl de als W2 aangemerkte woning een grondgebonden woning is.
  4. Het pand (perceel GNP00B 4019), dat in het geldende bestemmingsplan deels de functie detailhandel heeft. De functie detailhandel komt in het ontwerp-bestemmingsplan echter niet terug, hetgeen een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand betekent.

5. Het aangegeven bouwvlak. De bebouwingsmogelijkheden van de percelen dienen plaats te vinden binnen het bouwvlak en dit is, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, verkleind.

Verzocht wordt de geldende rechten uit het vigerende bestemmingsplan in het ontwerp-bestemmingsplan te herstellen.

Standpunt:

- a. Op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (welke op 1 juli 2008 in werking is getreden), is het verplicht om (per 1 januari 2010) alle nieuwe ruimtelijke plannen (waaronder dus ook bestemmingsplannen) te publiceren op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor de, voor dat tijdstip vastgestelde en goedgekeurde, vigerende bestemmingsplannen is dit derhalve niet verplicht. Daarnaast zijn deze plannen grotendeels nog niet digitaal beschikbaar (en in zijn geheel niet in de juiste, thans wettelijk vereiste, digitale formaten). Het is daarom ook technisch niet mogelijk om de vigerende bestemmingsplannen op de site te zetten. Dat deze digitale werkwijze op dit moment nog praktische nadelen bevat inzake het raadplegen van geldende planologische rechten, wordt onderschreven. Er is echter geen sprake van een omissie en de publicatie heeft dan ook, op de wettelijk juiste basis, plaatsgevonden.

- b. *Algemeen*

Algemeen uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan "Gennep Noord", is dat hetgeen aanwezig is binnen het plangebied, wordt voorzien van een passende planologische regeling. Bestaande bouwrechten uit de oude bestemmingsplannen worden niet meer actueel geacht en zijn allen opnieuw bezien op basis van voortschrijdend (beleids)inzicht en nieuwe wettelijke en beleidskaders. Dat betekent dat mogelijkerwijze bestaande rechten (deels) kunnen zijn komen te vervallen. Mocht een initiatiefnemer op een dergelijke locatie toch willen bouwen, dan wel een andersoortige functie willen realiseren, dan bestaat de mogelijkheid tot het voeren van een zelfstandige procedure, nadat hiertoe een principegoedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders is verkregen.

1. De betreffende percelen zijn thans in gebruik als groen. Gezien echter het feit dat beide percelen in eigendom zijn van reclamant, is het niet bezwaarlijk deze (hernieuwd) bij de bedrijvenbestemming te betrekken. Dit heeft ook geen milieutechnische consequenties voor het naastgelegen appartementencomplex.
2. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven onder het kopje "Algemeen" in het standpunt op deze zienswijze. Eén van beide woningen (de bovenwoning) is thans in gebruik als bedrijfswoning bij de, op de begane grond gevestigde, bedrijfsruimte. Dit wordt dan ook, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan aangepast. De andere woning is in gebruik als burgerwoning. Er is in dit laatste geval dan ook geen sprake (meer) van een koppeling met een bedrijf. Derhalve kan deze woning dan ook niet (meer) aangemerkt worden als bedrijfswoning en is de bestemming omgezet naar "Wonen". Daarnaast is ook op basis van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Moutstraat" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 02-12-1985 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24-06-1985), slechts maximaal 1 bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan en dan ook slechts uitsluitend middels vrijstelling van het College van Burgemeester en Wethouders.
3. De geconstateerde "verwisseling" zal op de verbeelding worden hersteld, waarbij tevens het aanwezige bedrijf (op de begane grond, met daarboven de bovenwoning) zal worden voorzien van een bedrijfsbestemming.
4. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven onder het kopje "Algemeen" in het standpunt op deze zienswijze. Concreet is ter plaatse een "verkooppunt motorbrandstoffen" (tankstation) aanwezig. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze vorm van detailhandel derhalve nader gespecificeerd. Andere vormen van detailhandel zijn ter plaatse ook niet gewenst. In het geldende

de bestemmingsplan “Bedrijventerrein Moutstraat” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 02-12-1985 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24-06-1985) wordt overigens in het geheel geen detailhandel mogelijk gemaakt. Er is “slechts” een vrijstellingsmogelijkheid voor het College van Burgemeester en Wethouders opgenomen ten behoeve van detailhandel in ter plaatse vervaardigde/bewerkte producten. Daarnaast geldt dat, blijkens het door de gemeenteraad vastgestelde RES (Ruimtelijk economisch structuuronderzoek), detailhandel dient te worden geconcentreerd aan de Spoorstraat (aangemerkt als uitloper van het kernwinkelgebied van Gennep) en de Zandstraat (kernwinkelgebied).

5. Verwezen wordt naar wat is beschreven onder het kopje “Algemeen” in het standpunt op deze zienswijze. In het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Moutstraat” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 02-12-1985 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24-06-1985) bestond de mogelijkheid om grote bouwmassa’s aan de Brabantweg te realiseren. Dit wordt thans uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet meer wenselijk geacht. Derhalve zijn de ruimtelijke kaders in het ontwerp-bestemmingsplan dan ook aangepast door middel van het opnemen van een kleiner bouwvlak (overeenkomstig de bestaande situatie), maar met een hoger bebouwingspercentage per bouwperceel (80% in plaats van 60%).

#### Conclusie:

Naar aanleiding van het genoemde onder b1, b2 en b3 wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

#### 12. *Zienswijze reclamant 12*

#### Merkt op:

Dat het perceel Steendalerstraat 67 in het geldende bestemmingsplan een detailhandelsbestemming heeft en in het verleden altijd in gebruik is geweest als bakkersbedrijf met winkel. Thans wordt er uitsluitend nog gewoond en zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt. De bedrijfsruimte wordt thans (op basis van een gemeentelijke vrijstelling) verhuurd aan een tandtechnicus. Verzocht wordt dan ook de bestemming te verruimen van uitsluitend “Wonen” naar “Wonen met detailhandel” danwel “bedrijven”.

#### Standpunt:

De zienswijze van reclamant vormt een gedeeltelijke herhaling van de inspraakreactie welke in het kader van het “Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan “Gennep-Noord” van de gemeente Gennep” (d.d. 12 maart 2010) beantwoord is.

Blijkens het door de gemeenteraad vastgestelde RES (Ruimtelijk economisch structuuronderzoek) wordt de Spoorstraat aangemerkt als uitloper van het kernwinkelgebied van Gennep. Winkels hebben daardoor de mogelijkheid zich te vestigen aan de Spoorstraat door het opnemen van de bestemming ‘Gemengd’ in het nieuwe bestemmingsplan. De bewinkeling in het plangebied dient zich dus te concentreren in de Spoorstraat. Het gebruik van panden in de aansluitende straten (zoals de Steendalerstraat) ten behoeve van winkelruimte dient dan ook zoveel mogelijk te worden voorkomen.

De bestaande woning met tandtechnisch laboratorium is in het verleden als zodanig vergund. Deze bestaande situatie wordt dan ook in het bestemmingsplan verwerkt.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze worden de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

13. *Zienswijze reclamant 13*

Merkt op:

- a. Dat op het perceel Steendalerstraat 56, naast de sportschool, ook nog een ander bedrijfsgebouw aanwezig is. Alleen de bestemming sportschool doet dan ook afbreuk aan de feitelijke situatie en betekent een inperking van de gebruiksmogelijkheden (in het verleden waren alle categorie I en II-bedrijven ter plaatse toegestaan).
- b. Dat er concrete plannen zijn tot het realiseren van woningbouw ter plaatse. Dit betekent dat een rechtstreekse woonbestemming op zijn plaats is, in tegenstelling tot de thans opgenomen vrijstellingsmogelijkheid tot woondoeleinden.

Standpunt:

- a. De bedrijfsruimte bij de sportschool is abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding. Dit zal overeenkomstig de geldende rechten worden bestemd.
- b. Om ontwikkelingslocaties rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen zijn de volgende gegevens c.q. aspecten noodzakelijk: realisatie project binnen planperiode bestemmingsplan, het bouwplan dient definitieve status te hebben en benodigde onderzoeken dienen uitgevoerd te zijn. Deze gegevens dienen uit praktisch oogpunt, voordat de procedure van het bestemmingsplan opgestart wordt, aanwezig te zijn, anders kan niet gekozen worden voor het opnemen van een directe bestemming in het bestemmingsplan. In dat geval is het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor het College van Burgemeester en Wethouders (of in voorkomende gevallen de gemeenteraad) binnen de op te nemen bestemmingen mogelijk. In de wijzigingsvoorwaarden kunnen vervolgens nadere eisen opgenomen worden over de inrichting en onderzoeksaspecten. Voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dienen de plannen reeds vastomlijnd te zijn omdat passende wijzigingsvoorwaarden opgenomen moeten worden, die aan dienen te sluiten bij de gewenste ontwikkeling. Het uiteindelijke bouwplan zal namelijk getoetst dienen te worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden. In het voorliggende geval is er nog geen sprake van een geaccordeerd, uitgewerkt bouwplan en zijn tevens de benodigde onderzoeken niet beschikbaar. Wel is aangegeven dat het op termijn wenselijk is ter plaatse tot een woningbouwontwikkeling te kunnen komen, waarin voorzien is middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie:

Naar aanleiding van het genoemde onder a wordt de verbeelding van het bestemmingsplan op één punt aangepast.

14. *Zienswijze reclamant 14*

Merkt op:

- a. Over te willen gaan tot ontwikkeling van voormalig sportpark De Groes. Het terrein ligt feitelijk braak en de gronden worden in kwalitatieve zin niet optimaal benut. Er is derhalve sprake van een achterhaalde bestemming sport, die desondanks ongewijzigd in het ontwerp-bestemmingsplan is overgenomen. In het kader van de inspraakprocedure op het voorontwerp-bestemmingsplan "Gennep-Noord" is hieromtrent reeds een inspraakreactie ingediend. In het kader van deze inspraakreactie is toentertijd verzocht om een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" op het sportpark, alsmede is een inrichtingsschets en onderbouwing aangeleverd. In het vastgestelde "Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Gennep-Noord" van de gemeente Gennep" (d.d. 12 maart 2010) is overwogen dat de plannen voor de woningbouwontwikkeling nog niet

vastomlijnd waren, wat wordt bestreden. De plannen waren (en zijn) voldoende vastomlijnd om een wijzigingsbevoegdheid aan het sportpark te kunnen toekennen. Daarnaast is er inmiddels sprake van een mogelijke ontwikkeling van het gebied middels participatie van Pantein en het Centrum voor Langdurige Ontwenning van Beademing. Een en ander zoals besproken met wethouder Jansen. Verzocht wordt derhalve niet alleen de wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" (wro-wijzigingsgebied 3) mogelijk te maken, maar eveneens een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de laatstgenoemde ontwikkeling.

- b. De bestemming "waarde-archeologie 4", welke ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan is toegevoegd, te willen verwijderen. Toekomstige ontwikkelingen worden door deze bestemming onevenredig belemmerd.

#### Standpunt:

- a. De zienswijze van reclamant vormt een gedeeltelijke herhaling van de inspraakreactie welke in het kader van het "Eindverslag inspraakprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan "Gennep-Noord" van de gemeente Gennep" (d.d. 12 maart 2010) beantwoord is. Om ontwikkelingslocaties rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen zijn de volgende gegevens c.q. aspecten noodzakelijk: realisatie project binnen planperiode bestemmingsplan, het bouwplan dient definitieve status te hebben en benodigde onderzoeken dienen uitgevoerd te zijn. Deze gegevens dienen uit praktisch oogpunt, voordat de procedure van het bestemmingsplan opgestart wordt, aanwezig te zijn, anders kan niet gekozen worden voor het opnemen van een directe bestemming in het bestemmingsplan. In dat geval is het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor het College van Burgemeester en Wethouders (of in voorkomende gevallen de gemeenteraad) binnen de op te nemen bestemmingen mogelijk. In de wijzigingsvoorwaarden kunnen vervolgens nadere eisen opgenomen worden over de inrichting en onderzoeksaspecten. Voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dienen de plannen reeds vastomlijnd te zijn omdat passende wijzigingsvoorwaarden opgenomen moeten worden, die aan dienen te sluiten bij de gewenste ontwikkeling. Het uiteindelijke bouwplan zal namelijk getoetst dienen te worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden. In het voorliggende geval is er nog geen sprake van een *geacordeerd initiatief* en is van gemeentewege nog niet aangegeven of deze ontwikkeling (in welke hoedanigheid dan ook) op termijn ter plaatse wenselijk wordt geacht. Derhalve kan op dit moment dan ook niet worden overgegaan tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de wenselijkheid van het initiatief (en in welke vorm), kan dit middels een separate procedure mogelijk gemaakt worden.

Nebuvast heeft recent een bebouwingsplan voor De Groes ingediend. Het plan voorziet in een vergroting van het parkeerterrein en de bouw van een revalidatiezorgcentrum, een zorgcentrum, patiowoningen voor senioren, 7 eengezinswoningen en een follie. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 7 september 2010 besloten om geen medewerking te verlenen aan de voorgestelde bebouwing van De Groes te Gennep. Voor wat betreft zorg kent de gemeente op dit moment voldoende alternatieve locaties die beschikbaar zijn, waaronder Op de Logte, De Heikant, Pagepark. Het ligt in de rede dat deze locaties eerst beoordeeld worden op geschiktheid voor de realisatie van de voorgestelde zorgcentra. Voor wat betreft de woningbouw zou sprake zijn van een toevoeging van woningen aan de woningvoorraad, daar waar de gemeente momenteel juist een discussie voert over het beperken van de woningbouwcapaciteit middels de in voorbereiding zijnde woonvisie. Daarnaast is de gemeente op zoek naar een geschikt terrein voor het houden van evenementen, waarvoor momenteel een inventarisatie plaatsvindt. Een van de potentiële locaties in de kern Gennep is De Groes. De uitkomsten van dit beleid en de daarin te maken keuzes ware af te wachten vooraleer eventueel nadere standpunten met betrekking tot de toekomst van De Groes kunnen worden ingenomen. Verder wordt nog opgemerkt dat het hier geen braakliggend terrein be-

treft. De betreffende gronden worden momenteel regelmatig gebruikt voor sportactiviteiten, zoals het jaarlijks volleybaltoernooi van Flamingo's en voor incidentele (recreatieve) sportactiviteiten.

- b. De bestemming "Waarde-archeologie 4" is aan het bestemmingsplan toegevoegd op basis van het (inmiddels geactualiseerde en) thans geldende gemeentelijk beleid en wettelijk kader. De daartoe opgenomen bepalingen in de planregels behoeven toekomstige ontwikkelingen echter geenszins te belemmeren.

Conclusie:

Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

15. *Zienswijze reclamant 15*

Merkt op:

De naam "Essent" op pagina 52 van de plantoelichting te willen wijzigen in "TenneT".

Standpunt:

De plantoelichting wordt aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

16. *Zienswijze reclamant 16*

Merkt op:

Geen aanleiding te hebben tot het indienen van een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan "Gennep-Noord".

Standpunt:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Er wordt geen aanleiding gevonden om het bestemmingsplan aan te passen.

17. *Zienswijze reclamant 17*

Merkt op:

- a. Dat de gebieden, welke in het ontwerp-bestemmingsplan "Gennep-Noord" als waterbergend rivierbed zijn aangemerkt, volgens de gewijzigde kaarten bij de Beleidsregels grote rivieren onder het stroomvoerend regime zijn geplaatst. Verzocht wordt de plantoelichting, planregels en verbeelding hierop aan te passen.
- b. Dat de plantoelichting op basis van de (bijlage van de) gewijzigde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (invoering van het Basisnet) voor het aspect externe veiligheid, geactualiseerd dient te worden.

Standpunt:

- a. De plantoelichting, planregels en verbeelding worden aangepast.
- b. De plantoelichting wordt aangepast.



Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

18. *Zienswijze reclamant 18*

Merkt op:

Dat de thans in het ontwerp-bestemmingsplan "Gennep-Noord" opgenomen bepalingen inzake de gasleiding (artikel 19 van de planregels) onvoldoende zijn om een veilig en bedrijfszeker gastransport, alsmede beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te waarborgen. Verzocht wordt om artikel 19 van de planregels aan te vullen met "het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem."

Standpunt:

De planregels worden aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast.

19. *Zienswijze reclamant 19*

Merkt op:

- a. Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is een goot- en nokhoogte van maximaal 10 meter toegestaan voor het adres Steendalerstraat 56. De huidige actuele goot- en nokhoogte bedraagt slechts 3 m. De nieuwe hoogten passen niet in de omgeving, bieden mogelijkheden om meerlaags te bouwen hetgeen leidt tot aantasting van privacy, woongenot en waardevermindering omliggende woningen. In de commissievergadering van 17 mei 2010 heeft de politiek de hoogten uit het ontwerp bestemmingsplan al bezwaarlijk geacht.
- b. Voor het perceel Steendalerstraat 56 geldt een bebouwingspercentage van 100%. Dit percentage biedt de mogelijkheid het volledige perceel ongewenst vol te bouwen. Reclamant verzoekt het vigerende percentage toe te passen en eventuele wijzigingen als gevolg van toekomstige ontwikkelingen middels daartoe bedoelde procedures te bewerkstelligen.
- c. Aan het perceel Steendalerstraat 56 is de bestemming 'Sport / wonen' gegeven in het ontwerp bestemmingsplan. Deze bestemming is in strijd met de afstandstabellen door de gemeente te hanteren richtlijnen "Bedrijven en Milieuzoneringen". De bestemming is tevens in strijd met het gemeentelijk schrijven, kenmerk 2007/1993 d.d. 27-4-2007. Graag verneemt de reclamant of deze tegenstrijdigheid het gevolg is van het met 8 jaar laten overschrijden van de vereiste update datum van het bestemmingsplan.

Standpunt:

- a. Verwezen wordt naar het standpunt op de zienswijze van reclamant 1
- b. Het bebouwingspercentage van 100% is alleen van toepassing binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht, het gehele perceel kan daarom niet bebouwd worden. Het bouwvlak is strak rondom bestaande bebouwing getrokken (conform geldende rechten uit vigerend bestemmingsplan). Toekomstige uitbreidingen van het pand Steendalerstraat 56 zijn daarom niet mogelijk.
- c. Aan het betreffende perceel is de bestemming 'Sport' gegeven, conform het huidige gebruik als sportschool. Van een bestemming 'Wonen' is geen sprake. De huidige bestemming van het per-

ceel (uit het bestemmingsplan "Picardie I") bedraagt 'Ambachtelijke en verzorgende bedrijven (B)a' en zijn bestemd voor bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 en 2. Een fitnesscentrum, zoals nu aanwezig, valt onder een categorie 2 inrichting en is daarom ter plaatse toegestaan conform het bestemmingsplan (dit is aan reclamant in het verleden ook gecorrespondeerd). Het is echter ongewenst de bedrijfsbestemming te handhaven om te voorkomen dat nieuwe (grootschalige) bedrijven zich ter plaatse kunnen vestigen. Het zomaar wegnemen van de rechten van het fitnesscentrum is ook niet mogelijk. Gekozen is daarom om aan het perceel de bestemming 'Sport' te gunnen.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

## **Ambtshalve wijzigingen**

Het bestemmingsplan wordt, behalve naar aanleiding van ingediende zienswijzen, tevens ambtshalve op bepaalde onderdelen aangepast. Hieronder zijn de aanpassingen beschreven.

### Toelichting

- a. In hoofdstuk 2 is als landelijk beleid de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid opgenomen.
- b. De paragraaf externe veiligheid is aangevuld met een motivering voor het zwembad aan Picardie

### Regels

- a. In de bestemmingen Horeca en Detailhandel zijn wijzigingsbevoegdheden uitgehaald om te wijzigen naar wonen, overeenkomstig de bestemming Bedrijf waar de wijzigingsbevoegdheid al uitgehaald was naar aanleiding van inspraak.
- b. Voor het bouwplan De Goede Herder aan het Europaplein is een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd. Deze is afgerond waardoor het bestemmingsplan geïntegreerd wordt in het onderhavige bestemmingsplan.
- c. Voor het bouwplan Op de Logte is voor het zuidelijke deel (ten zuiden van de gasleiding) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met het plan is reeds ingestemd, doch het is momenteel niet concreet genoeg om als directe bestemming op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.
- d. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Groen te kunnen wijzigen in Verkeer, indien dit nodig is vanwege te nemen verkeerskundige maatregelen.
- e. In het bouwplan Logterberge is in het bestemmingsplan wat hiervoor opgesteld is een regeling opgenomen voor behoud van de houtopstand. Deze regeling wordt in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.
- f. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn aan het Wilhelminaplein is een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het plan wordt ingepast in het onderhavige bestemmingsplan.
- g. Aan Picardie 62 was een kringloopwinkel gevestigd. De gronden zijn aangekocht door de gemeente. De gronden krijgen een bestemming Maatschappelijk, overeenkomstig de omliggende gronden.
- h. Het bouwplan aan Groene Kruisstraat – Roggestraat is vergund. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

### Verbeelding

- a. Spoorstraat 151 is gewijzigd van een woonbestemming naar een bestemming Gemengd, aangezien de omliggende percelen eveneens bestemd zijn voor Gemengd.

- b. Aan de Spoorstraat 103-105, Spoorstraat 115a, Spoorstraat 123, Spoorstraat 135-139, Spoorstraat 145, Zandstraat 78, Zandstraat 82, Spoorstraat 138-140 zijn horecagelegenheden gelegen welke niet juist op de verbeelding waren aangeduid.
- c. Het bouwblok van het appartementencomplex aan de Moutstraat 25-127 is ruimer getekend en aangepast aan de situering van de parkeerkelder.
- d. Enkele garageboxen aan de Leeuwerikstraat, tussen Fazantstraat en Lijsterstraat zijn opgenomen in de bestemming Wonen in plaats van Verkeer.
- e. De woonbestemmingen gelegen aan Picardie 72-82 zijn aan de achterzijde logischer begrensd.
- f. De locomotief aan de Brabantweg is aangeduid als monument.
- g. Maasweg 47a: de begrenzing van de functieaanduiding is aangepast, zodat deze overeenkomstig de andere bouwvlakken voor wonen eveneens het bouwvlak volgt.
- h. De Verbeelding is kadastraal getekend. Bij enkele percelen is dat niet logisch doordat er hierdoor een woonbestemming komt te liggen op de openbare weg. Deze gronden zijn derhalve topografisch getekend.
- i. De hoogte van de appartementencomplexen aan de oostzijde van de Brugstraat (Brugstraat 32 – 66, Brugstraat 68 – 102, Brugstraat 104 – 150, Brugstraat 152 – 174) is aangepast en is nu conform het vigerend bestemmingsplan, namelijk een goot- en nokhoogte van maximaal 12 m.
- j. Bierbrouwersgroes 9 – 13: In het bouwvlak kwam drie keer dezelfde aanduiding voor, hiervan zijn er twee verwijderd.
- k. Burgemeester Wolterstraat 21: het bouwvlak is verruimd, conform de systematiek van het plan.
- l. Heijenseweg 5-7: De aanduiding is aangepast van W2 (gestapeld wonen) naar W1 (grondgebonden wonen).
- m. Het parkeren ten behoeve van de Bolwerklocatie wordt anders ingericht. Hierdoor wordt een deel van het plangebied bestemd ten behoeve van Verkeer en een ander deel wordt in plaats van parkeerterrein bestemd voor Groen. Tevens wordt door de andere situering van het parkeerterrein ter plaatse de plangrens beperkt aangepast.
- n. Het bouwvlak van Spoorstraat 108 is aangepast, waardoor het gebouw binnen het bouwvlak ligt.
- o. Voor het bouwplan De Goede Herder aan het Europaplein is een aparte bestemmingsplanprocedure gevoerd. Deze is afgerond waardoor het bestemmingsplan geïntegreerd wordt in het onderhavige bestemmingsplan.

- p. Voor het bouwplan Op de Logte is voor het zuidelijke deel (ten zuiden van de gasleiding) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met het plan is reeds ingestemd, doch het is momenteel niet concreet genoeg om als directe bestemming op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.
- q. In het bouwplan Logterberge is in het bestemmingsplan wat hiervoor opgesteld is een regeling opgenomen voor behoud van de houtopstand. Deze regeling wordt in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.
- r. Ten zuiden, westen en ten noorden van het plan Logterberge zijn verkeersbestemmingen opgenomen welke niet als zodanig in gebruik zijn. De gronden ten zuiden van het plan krijgen een groenbestemming, de gronden ten westen krijgen een agrarische bestemming en de gronden ten noorden van het plan krijgen een bedrijfsbestemming.
- s. Voor de uitbreiding van de Albert Heijn aan het Wilhelminaplein is een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het plan wordt ingepast in het onderhavige bestemmingsplan.
- t. Aan Picardie 62 was een kringloopwinkel gevestigd. De gronden zijn aangekocht door de gemeente. De gronden krijgen een bestemming Maatschappelijk, overeenkomstig de omliggende gronden.
- u. De Kwekerij aan Picardie 78 krijgt een bestemming overeenkomstig het huidige gebruik: het voorste deel blijft bestemd als detailhandel, het achterste deel krijgt een bestemming agrarisch met een aanduiding voor kwekerij.
- v. Het bouwplan aan Groene Kruisstraat – Roggestraat is vergund. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- w. De parkeerplaatsen tegenover Roggestraat 2-4 worden bestemd als Verkeer in plaats van Groen. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitbreiding van een aantal parkeerplaatsen.
- x. Het bebouwingspercentage van de bestemming Maatschappelijk aan de Pr. Irenestraat wordt aangepast aan de huidige situatie.
- y. De tandartsenpraktijk aan de Pr. Margrietstraat 9 wordt bestemd als Maatschappelijk.
- z. Op de hoek Emmastraat – Groene Kruisstraat is een bouwvergunning verleend voor een woning. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast.
- aa. De maximale hoogte van het middelste deel van stempel 4 van bouwplan Op de Logte wordt verhoogd van 16 naar 18 meter.