

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan “Zandstraat 43, Gennep”

Reacties op het ontwerp d.d. Augustus 2017

*Gemeente Gennep
Februari 2018*

Toelichting op de Nota van Zienswijzen

De gemeente Gennep werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Zandstraat 43 te Gennep. Het pand dat plaatselijk bekend is als Zandstraat 43 te Gennep wordt verbouwd tot een winkelruimte met daarboven in twee bouwlagen 4 appartementen. Aan de zijde van de Zuidwal op genoemd perceel zal een woonblok met 5 appartementen worden gebouwd. Deze plannen passen niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Gennep". Het nieuwe bestemmingplan "Zandstraat 43, Gennep" maakt deze ver- en nieuwbouwplannen wel mogelijk.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Zandstraat 43, Gennep", gedateerd augustus 2017, heeft vanaf 31 augustus 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met 11 oktober 2017. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voorgenoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De direct omwonenden en belanghebbenden zijn bij brief van 28 augustus 2017 geïnformeerd omtrent deze terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente heeft het ontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze instanties konden gedurende de eerder genoemde termijn van zes weken een reactie leveren.

Gedurende genoemde termijn hebben drie overleginstanties gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Limburg, 8 september 2017
2. Grondzaken-Zuid, 28 augustus 2017
3. Rijkswaterstaat, 8 september 2017.

Daarnaast zijn er drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan:

In deze Nota van zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen reacties en zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De reacties en zienswijzen zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijzen veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Met de beantwoording van de reacties en zienswijzen wordt de ontwerpfase van het bestemmingsplan afgesloten. De veranderingen die uit de zienswijzen voortkomen, worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

OVERLEGREACTIES

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Provincie Limburg, 8 september 2017		
	Het plan is beoordeeld op de provinciale belangen. De provincie ziet geen aanleiding een zienswijze in te dienen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
2.	Grondzaken-Zuid, 28 augustus 2017		
	Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn geen TenneT assets aanwezig. In dit gebied heeft deze vennootschap geen ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
3.	Rijkswaterstaat, 8 september 2017		
	Het plangebied maakt deel uit van een 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 vergunningplicht 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. Er wordt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid gebouwd. Dit dient aan de plantoelichting te worden toegevoegd.	De TL is naar aanleiding van deze reactie aangepast.	De TL is overeenkomstig aangepast.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

ZIENSWIJZEN

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.			
a.	<p>Door de planontwikkeling wordt volledig voorbij gegaan aan het woongenot van mensen die reeds woonachtig zijn in de oude kern. In het voortel staat dat u een ontheffing van de parkeernorm wilt gaan verlenen. Volgens het Parkeerbeleidsplan zou slechts bij hoge uitzondering ontheffing verleend kunnen worden. De reden is in dit geval de fysieke omstandigheden van de bouwlocatie in relatie tot het bouwvoornemen. In dit geval mag het perceel bebouwd worden. Reclamant vraagt zich af hoeveel parkeerplaatsen dan gerealiseerd kunnen worden en suggereert de aanleg van een parkeerkelder. Naar het oordeel van reclamant zou het financiële aspect niet doorslaggevend moeten zijn.</p>	<p>Met betrekking tot parkeren zijn de Nota parkeernormen 2015 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 september 2015) en het Parkeerbeleidsplan 2016 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juli 2016) van toepassing. Uitgangspunt is een duurzame inrichting van de openbare ruimte, waarbij het uitgangspunt is om initiatiefnemers 'parkeren op eigen terrein' te laten realiseren. Indien dit niet mogelijk is, biedt de nota parkeernormen 2015 aan initiatiefnemer de mogelijkheid om hiervan ontheffing aan te vragen. In de TL is uitgelegd welke procedure vervolgens doorlopen wordt. Het college van burgemeester en wethouders kan in specifieke gevallen besluiten om ontheffing te verlenen van de parkeereis, als het algemene belang van de realisatie van het ruimtelijk initiatief zwaarder weegt dan de (mogelijke) parkeergevolgen. In dit specifieke geval is het verlenen van ontheffing naar het voorlopige oordeel van het college aanvaardbaar omdat door de uitvoering van het bouwplan het vervallen pand aan de Zandstraat kan worden herbouwd, waardoor deze beeldbepalende plek weer op een duurzame wijze wordt ingevuld.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting
 RE = regels
 VB = verbeelding

		<p>Doordat het onderhavige bestemmingsplan kleinere appartementen mogelijk maakt, dan die op grond van het geldende bestemmingsplan "Kern Gennep" zijn toegestaan, is naar verwachting wel sprake van een haalbare exploitatie. Er worden woningen toegevoegd waaraan volgens de lokale woonvisie een stijgende behoefte is in de kern Gennep. Daarnaast maakt de planontwikkeling een gedeeltelijke afronding van de gewenste/voorgestelde lintbebouwing aan de Zuidwal mogelijk conform de uitgangspunten van de 'Kansen voor Gennep'.</p> <p>Het voorstel van reclamant om bijvoorbeeld ondergronds te parkeren is uit financieel-economische overwegingen niet haalbaar. Daardoor zou het niet mogelijk zijn om op deze locatie de spiraal van verval te stoppen.</p>	
--	--	---	--

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

b.	<p>Wanneer er 9 appartementen plus een winkelpand gebouwd gaan worden dienen 12 extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit worden er meer wanneer er horeca in het pand gevestigd wordt. Binnen een afstand van 500 meter ,moet de gemeente dan parkeerplaatsen aanleggen. Daar is 5 jaar de tijd voor. De Pottenhoek is de oudste buurt van Gennepe. De meeste huizen zijn gebouwd in een tijd dat auto's nog geen gemeengoed waren. Hierdoor hebben de meeste woningen geen toegang tot een parkeerplek op eigen terrein of zelfs in de eigen straat. Doordat de huidige beschikbare parkeerplaatsen ook worden gebruikt door winkelend publiek en winkelpersoneel, zijn er nu altijd problemen. Het gebied kenmerkt zich in sociale zin als een buurt met een aantrekkelijk leefklimaat. Dat geldt vanwege de omgeving echter niet voor het woon- en leefklimaat. Deze problemen zijn bij u bekend in combinatie met het verzoek om verbetering van de uitstraling en daarmee de leefbaarheid van de Pottenhoek. Wanneer de nieuwe winkel/horecazaak en appartementen geen parkeerplaatsen bij of onder het eigen pand hebben, zal de verkeers- en parkeerdruk in nog groter worden. Zelfs wanneer de gemeente binnen 5 jaar parkeerplaatsen aanlegt, dan zullen de toekomstige bewoners van het nieuwe complex aan de Zandstraat/Zuidwal zo dicht mogelijk bij hun appartementen parkeren.</p>	<p>Deze conclusie is correct. Indien het college de ontheffing verleent, heeft het college de verplichting om het tekort aan parkeerplaatsen, waarvoor een bijdrage in het parkeerbonds is gedaan, aan te vullen. Mogelijke locaties waar deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, zijn aan het Martinushof, 't Straatje (parkeerplaats bij Jan Linders) of zelfs het Melkstraatje.</p> <p>Aanvullend daarop kan worden opgemerkt dat wonen in de binnenstad voor- en nadelen heeft. Voordeel is uiteraard de nabijheid van voorzieningen. Een van de nadelen is dat bewoners in bepaalde gevallen wat verder moeten lopen naar een parkeerplaats, dan inwoners die in één van de woonwijken buiten de binnenstad wonen.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
----	--	--	---

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

c.	<p>Om appartementen te kunnen realiseren verwachten wij dat elke centimeter in hoogte en oppervlakte gebruikt zal gaan worden. Daar wordt door u alle ruimte voor gegeven. Het gebouw wordt ruim 10 meter hoog. De hellingsgraad van het dak is minimaal waardoor wij vrezen voor een hoog, kolossaal gebouw, dat niet past in de oude winkelstraat. Vanuit de Molenstraat hebben reclamanten zicht op het pand en reclamanten zien graag dat een gebouw voldoet aan de door u bepaalde beeldkwaliteit en een uitstraling heeft die past bij het oude Gennepe. Aan de achterzijde van het pand, de Zuidwal, zijn 5 appartementen gepland. Daar zouden volgens het huidige bestemmingsplan woningen in lintbebouwing gewenst zijn, zoals de stadswoningen verderop op de Zuidwal en ook op de Noordwal. Ook hier wordt van afgeweken, waardoor het stedenbouwkundig beeld rondom de oude stadsmuur niet de door u gewenste uitstraling zal krijgen.</p>	<p>In het onderwerpelijke bestemmingplan is de maatvoering overgenomen uit het vigerende bestemmingplan. De dakhelling wordt weliswaar steiler dan het vigerende plan toestaat, maar door het opnemen van een maximum bouwhoogte in het onderwerpelijke plan wordt de maximale bouwmassa aanzienlijk beperkt. De bebouwing zal daardoor zeker niet groter worden dan de bebouwing die gebouwd kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden getoetst aan het geldende beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
d.	<p>Verder is een meer gevarieerde bewoning van de oude kern gewenst. Stadswoningen, bestemd voor gezinnen of starters, zouden een mooie variatie kunnen zijn op de vele appartementen, nu meestal bewoond door 60-plussers. Bewoning door gezinnen, komt de levendigheid in de oude kern ten goede en dat is voor iedereen fijn.</p>	<p>De gemeente heeft geen invloed op de toewijzing van woningen. Gelet op de omvang van de appartementen en de daarbij behorende prijsklasse lijkt het niet onaannemelijk dat er zich ook starters in de appartementen zullen vestigen.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

2.			
	<p>Reclamanten constateren dat er aan de Zuidwal in 3 lagen gebouwd gaat worden. Hierdoor vermindert de zonlichttoetreding op hun perceel en neemt de privacy af.</p>	<p>In het onderhavige bestemmingsplan "Zandstraat 43 Gennepe" zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Kern Gennepe" geen ruimere bebouwingsmogelijkheden opgenomen, zoals bij de beantwoording van de zienswijze van de buurtvereniging is gemotiveerd. Ook op grond van het laatstgenoemde bestemmingsplan kan met gebruikmaking van de in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid een vergelijkbare bouwmassa gerealiseerd worden. Het bouwplan voldoet echter aan artikel 5:50, eerste lid, Burgerlijk Wetboek. Op grond van dit artikellid is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen 2 meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Daarvan is in dit geval geen sprake. Gelet op constante jurisprudentie op dit gebied kan echter worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onaanvaardbare beperking van de privacy en het uitzicht van omwonenden. Ook de zonlichttoetreding zal door de realisatie van het bouwplan veranderen.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
		<p>De afname is echter niet groter dan de afname die op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zou zijn.</p>	

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

3.			
a.	<p>Reclamant stelt dat de gemeente aan de projectontwikkelaar dient te vragen zijn plannen zodanig aan te passen dat ze wel binnen de bestaande voorschriften passen.</p>	<p>De initiatiefnemer heeft een ontwikkeling voorgelegd die niet past in het vigerende bestemmingsplan. Naar de mening van de gemeente biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid het vervallen pand aan de Zandstraat te herbouwen, waardoor deze beeldbepalende plek weer op een duurzame wijze wordt ingevuld. Doordat het onderhavige bestemmingsplan kleinere appartementen mogelijk maakt, dan die op grond van het vigerende bestemmingsplan Kern Gennep zijn toegestaan, is er naar verwachting wel sprake van een haalbare exploitatie. Er worden woningen toegevoegd waaraan volgens de lokale woonvisie een stijgende behoefte in de kern Gennep is. Daarnaast maakt de planontwikkeling een gedeeltelijke afronding van de gewenste/voorgestelde lintbebouwing aan de Zuidwal mogelijk conform de uitgangspunten van "Kansen voor Gennep".</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

b.	<p>In de toelichting op het nu van kracht zijnde bestemmingsplan staat: "Om aan de in het beeldkwaliteitsplan genoemde kwaliteitsverbetering te voldoen, is tevens voor een deel van deze centrumbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot wonen. Aan de achterzijde van de winkelpanden aan de Zandstraat wordt de mogelijkheid geboden woningbouw te realiseren aan de Zuidwal en de Oliestraat (net zoals de reeds gerealiseerde woningen aan de Zuidwal)". Die "reeds gerealiseerde woningen aan de Zuidwal" zijn eengezinswoningen. Geen appartementen. Door nu toch appartementen toe te staan, worden verkeersdruk, parkeerdruk en in het algemeen (over)last voor aanwonenden onevenredig verhoogd.</p>	<p>In tegenstelling tot wat reclamant suggereert, zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan niet alleen eengezinswoningen toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid staat ook appartementen toe. Omdat deze appartementen echter kleiner zijn dan op grond van die wijzigingsbevoegdheid is toegestaan, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
c.	<p>Om de bouw van de gepande appartementen mogelijk te maken, zou het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd voor wat betreft inhoud en oppervlakte van de woningen. Volgens toelichting van de gemeente, omdat de verhouding van 175 m3 inhoud en 95 m2 oppervlakte strijdig met elkaar zijn. Bebouwing overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is mogelijk. Er kunnen dan minder appartementen worden gebouwd, waardoor er ook minder overlast is voor omwonenden.</p>	<p>De kleinere appartementen, waaraan volgens de lokale woonvisie behoefte is, zijn meer marktconform. Hierdoor is het plan beter financieel-economisch uitvoerbaar. Hierdoor is er meer ruimte om het bestaande pand te herbouwen.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

d.	In het bestemmingsplan is een goothoogte van 7 meter opgenomen. Aan de zijde Zandstraat wordt de goothoogte aangepast op 7,5 meter. Met daarboven nog een nokhoogte van 3 meter, wordt de totale hoogte opgerekt tot 10,5 meter. Aan de zijde Zuidwal blijft de goothoogte weliswaar 7 meter, maar wordt de nokhoogte daarboven op 3,5 meter gesteld.	Uit een inmeting blijkt dat het bestaande pand aan de Zandstraat een goothoogte heeft van 8,6 meter. Dat is derhalve hoger dan de maximum goothoogte van 7 meter die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. In dat vigerende bestemmingsplan is uitsluitend een maximum goothoogte en geen maximum bouwhoogte opgenomen. Op grond van artikel 2, lid 2.4, wordt de maximum bouwhoogte binnen de bestemming "Centrum 1, 2 en 3" en "Wonen" bepaald op basis van de gerealiseerde (feitelijke) goothoogte en mag maximaal zo hoog zijn als het snijpunt van 2 dakvlakken met een dakhelling van 45°. Er zou dus een veel hoger gebouw gerealiseerd kunnen worden. De afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast, mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
e.	De woning van reclamanten heeft maar aan één zijde lichtinval, met ramen in de badkamer, een dubbele slaapkamer en de keuken. De bestaande bebouwing heeft ter hoogte van deze ramen slechts één bouwlaag, met daarboven een wijkend dak. In de nieuwbouw aan de Zandstraat komt er tegenover deze ramen een hoge, blinde muur. Hierdoor zal de lichttoetreding verminderen. Of het lichtverlies binnen de daarvoor geldende toegestane normen valt, is nog te bezien. In verband daarmee zouden de goot- en bouwhoogte beperkt moeten worden tot 7 en 10 meter.	Door de realisatie van het bouwplan zal de lichttoetreding inderdaad verminderen. Reclamant heeft niet aangetoond dat de lichttoetreding niet meer aan de geldende normering zou voldoen. Gelet op de maximale maatvoering van de te realiseren bebouwing is het echter niet aannemelijk dat hiervan sprake zou zijn. Zoals in de beantwoording van eerdere onderdelen van de zienswijze is aangegeven, is ook op grond van het vigerende bestemmingsplan een vergelijkbare bouwmassa mogelijk.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

f.	Reclamant heeft aan de Zuidwal een ruim dakterras met naar drie zijden vrij uitzicht en zon. In het bouwplan zal naast dat dakterras een blinde muur worden gebouwd die het vrije uitzicht belemmert en vooral in de namiddag de zon op het terras blokkeert. Die blinde muur zal minimaal 6,5 meter boven het terras uittoeren. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zou dit zelfs 8 meter kunnen worden. Ook voor de Zuidwal zou de maximale goothoogte 7 meter moeten bedragen, met daarboven 3 meter nokhoogte.	Zie de beantwoording van vorige onderdelen van deze zienswijze. Op basis van constante jurisprudentie blijkt dat in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Ook voor de zonlichttoetreding geldt dat deze door de realisatie van het bouwplan zal veranderen. De afname is echter niet groter dan de afname die op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zou zijn.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
g.	In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat een afwijking voor een grotere goot- of bouwhoogte slechts wordt verleend, mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.	In het nieuwe bestemmingsplan is een vergelijkbare bepaling opgenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding

h.	<p>Naar de mening van reclamant is het nieuwe bestemmingsplan volledig aangepast aan de wensen van de projectontwikkelaar. Doordat de gemeente er in alle opzichten voor kiest de projectontwikkelaar de door hem gewenste ruimte te bieden, lijken bezwaren bij voorbaat al kansloos.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze heeft een suggestief karakter, omdat zij op dat moment nog geen zicht had op de beantwoording van de gemeente. De zienswijze van reclamant heeft overigens met name betrekking op de bouwmassa die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt. Zoals uit de beantwoording van de eerdere onderdelen van de zienswijze blijkt, zijn er slechts ondergeschikt verschillen tussen de toegestane bouwmassa op grond van het vigerende bestemmingsplan en die op grond van het nieuwe bestemmingsplan. Het wezenlijke verschil is dat ter plaatse kleinere meer marktconforme appartementen worden toegestaan. Het perceel heeft een oppervlakte van 493 m². Daarvan mag 80% worden bebouwd (= 394 m²). Door de bouwregels is het mogelijk in drie lagen te bouwen. De uiteindelijke bouwmassa is beduidend kleiner.</p>	<p>Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.</p>
----	--	--	---

TL = toelichting
RE = regels
VB = verbeelding