

Gennep, 15 februari 2022



P2017-000/320183
535 241

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Gennepmolen

Aan de gemeenteraad van Gennep
Postbus 9003
6590 HD Gennep

Beste leden van de gemeenteraad,

Langs deze weg willen wij gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Wij zijn tegen de voorgestelde bebouwing. Onze zienswijzen zijn:

1. In tegenstelling tot het vermeld in het ontwerp bestemmingsplan is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, zoals vermeld in paragraaf 6.2 van de Omgevingsvisie (pagina 110), wel van toepassing. In de omgevingsvisie en het kwaliteitsmenu staat namelijk dat een bijdrage is vereist voor alle woningbouwinitiatieven die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen (waaronder de wijzigingsbevoegdheid) zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde.
Duidelijk is dat hier thans sprake is van een bestemmingsplanprocedure waarbij beoogd wordt meer woonenheden te bouwen dan het maximum zoals vermeld in het op dit moment geldend bestemmingsplan.
2. Door vaststelling van dit bestemmingsplan gaat de gemeente handelen in strijd met het verbod op détournement de pouvoir, dat is neergelegd in artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeente heeft de bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan. Dit ten behoeve van het algemeen belang. Deze bevoegdheid wordt nu misbruikt. De vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt niet ten behoeve van het algemeen belang met ten behoeve van het individueel belang van [REDACTED] een dochteronderneming [REDACTED]. Een andere dochteronderneming van [REDACTED] zou eerder een plan overeenkomstig de huidige bestemmingsplan uit gaan voeren en daarvoor een meer reelere grondprijs betalen dan thans geschiedt. Nu slechts [REDACTED] terwijl dat voorheen [REDACTED] was.
3. Door vaststelling van dit bestemmingsplan gaat de gemeente handelen in strijd met het verbod op détournement de pouvoir, dat is neergelegd in artikel 3:3 van de Algemene wet. Het college is een overeenkomst aangegaan, waardoor de gemeenteraad gedwongen wordt om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen teneinde te voldoen aan de overeenkomst. Het vaststellen van een bestemmingsplan is ten behoeve van het algemeen belang en niet ten behoeven van het individueel belang van [REDACTED].

4. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet of in elk geval onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Met het oog op het algemeen belang, de financiële positie van de gemeente, is het noodzakelijk en vereist dat de in de afgelopen jaren gemaakte kosten van dit plangebied en opbrengsten volledig inzichtelijk. In de afgelopen jaren zijn een behoorlijk aantal financiële mutaties gedaan, die ten laste zijn gekomen van de inwoners van de gemeente en uiteindelijk ten faveure van [REDACTED]
5. Volgens de jaarrekening 2020 is in dat jaar een bedrag toegevoegd aan de Voorziening Gennepermolen ter grootte van [REDACTED]. De boekwaarde van de gronden was [REDACTED] en er werden nog kosten geraamd tot een bedrag van [REDACTED]. De jaarstukken vermelden ook een te verwachten tekort van [REDACTED]. Volgens de jaarrekening 2019 zijn kosten gemaakt ter hoogte van [REDACTED] die ten laste zijn gekomen van de algemene middelen. Volgens de jaarrekening 2018 waren de kosten in dat jaar [REDACTED]. De opbrengsten werden overigens tien geraamd op [REDACTED]. Volgens de jaarstukken 2017 was de boekwaarde per 1-1 van dat jaar [REDACTED] en waren de kosten in dat jaar, die ten laste kwamen van de algemene middelen, [REDACTED]. Op 31-12 was de boekwaarde [REDACTED] zodat ook deze afwaardering ad [REDACTED] ([REDACTED] minus [REDACTED] ten laste is gekomen van de algemene middelen. Volgens de jaarstukken 2016 kwam een bedrag van ruim [REDACTED] ten laste van de algemene middelen. Volgens de jaarstukken 2015 een bedrag van [REDACTED] aan kosten en een toevoeging aan de reserve van [REDACTED]. Volgens de jaarstukken 2014 werd een bedrag van [REDACTED] vanuit de algemene middelen toegevoegd aan de reserve. Volgens de jaarstukken 2013 bedroegen de kosten ruim [REDACTED] die samen met een afboeking van [REDACTED] (om de boekwaarde te verlagen naar 1,3 miljoen) ten laste kwamen van de algemene middelen. Volgens de jaarstukken 2012 bedroegen de kosten [REDACTED] die ten laste kwamen van de algemene middelen. Overigens was de boekwaarde [REDACTED]. Enz. enz. enz. voor de jaren 2011, 2010, 2009, 2008, 2007.
6. Ten onrechte ontbreekt een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:13, eerste lid, en artikel 6:18 van de Wro. Weliswaar is er een zogenaamde anterieure overeenkomst, maar deze voorziet niet in een dusdanige grondprijs dat alle gemaakte kosten, zoals onder meer hiervoor bij 4 vermeld, en de nog te maken kosten zijn verzekerd via de grondverkoop. Sterker nog de grondprijs lijkt een 'subsidie' te zijn, terwijl de gemeente elders grond verkoopt, waaronder grond voor sociale huurwoningen, met een aanzienlijke hogere prijs per m² dan dat met [REDACTED] is overeengekomen.
7. Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat het verhard oppervlakte wordt uitgebreid. Ten gevolge van de verwachte klimaatverandering zal de neerslagintensiteit aanzienlijk toenemen. Het waterschap heeft in haar Keur en/of de daarop gebaseerde (beleids)regels het lozen van hemelwater als vergunningplichtig aangeduid. Er geldt een verbod dat het hemelwater op een vanaf een nieuw verhard oppervlakte zal worden geloosd. Het gaat daarbij om zowel directe als indirecte lozing van hemelwater. Het ontwerpbestemmingsplan bevat in haar regels geen of onvoldoende waarborgen dat dit hemelwater op hetzelfde perceel zal worden geïnfilteerd. Daarnaast beschikt noch de gemeente noch [REDACTED] over de vereiste vergunning van het waterschap om het hemelwater in voorkomende situaties (indirect) te lozen.

Evenmin is een dergelijke vergunning aangevraagd en valt niet uit te sluiten dat een dergelijke vergunning zal worden geweigerd vanwege het ontbreken van specifieke en handhaafbare regels in het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld een verbod bepaalde gedeelte meer dan een bepaald percentage te verharderen of daarop een dergelijke verharding te hebben/houden.

8. Uit de waterdoorlatenheidskaart van Waterschap Limburg blijkt dat de waterdoorlatendheid ter plaatse als gevolg van de eerdere asbestsanering matig is. In verband met een goede ruimtelijke ordening en afweging van alle belangen is het vereist dat voor vaststelling van dit bestemmingsplan een waterdoorlatenheidsonderzoek plaatsvindt.
9. Volgens de Keur van het waterschap is het verboden om zonder een vergunning te bouwen in de kernzone. Er is geen vergunning verleend en als een vergunning zou zijn aangevraagd dan is het onduidelijk of deze zal worden verleend. Onterecht is dan ook geen advies gevraagd aan Waterschap Limburg.
10. Het ontwerpbestemmingsplan bevat een onjuiste toepassing van de geldende parkeernormen. Onterecht worden minimaal 16 van de huidige bestaande parkeerplaatsen rekenkundig weggemoffeld en wordt gedaan alsof de ontwikkelaar gaat voldoen aan de parkeernormen.
13 woningen \times 1,6 = 20,8
14 appartementen \times 1,4 = 19,6
Totaal = 40,4 oftewel afgerond 41
Daarnaast moeten er $27 * 0,3 = 8,1$ oftewel afgerond 9 moeten openbaar toegankelijk zijn.
Er verdwijnen 16 bestaande (openbare) parkeerplaatsen. In totaal zullen dus 57 (41 + 16) parkeerplaatsen in het plan moeten worden aangelegd. Van deze 57 parkeerplaatsen zullen in totaal minimaal 25 (16 + 9) openbaar toegankelijk moeten zijn.
Verrekenen cq salderen is niet toegestaan. Zo is er bijvoorbeeld geen sprake van vervangende nieuwbouw. In het plan zijn slechts 42 parkeerplaatsen opgenomen. Een tekort van maar liefst 15 parkeerplaatsen. Een ontheffing van de parkeernorm en een financiële bijdrage aan het parkeerfonds is niet realistisch omdat de mogelijkheden van het aanleggen van parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand niet mogelijk is. Of niet mogelijk is vanwege eerder claims vanwege onder meer het bestemmingsplan Zandstraat [REDACTED]
Zie ook het artikel "Gennep subsidieert projectontwikkelaar Gennepmolen" (www.gennepnu.nl).
11. Als gevolg van het verdwijnen van parkeerplaatsen zal niet of in elk geval onvoldoende uitvoering kunnen worden gegeven aan de Centrumvisie en uitvoeringsprogramma Gennep 2019 - 2023 waarin een voldoende aantal en op acceptabele afstand gelegen openbare parkeerplaatsen een must is.
12. Het plan voldoet niet aan de in voorbereiding zijnde vernieuwde woonvisie. Blijkens de hiervoor verrichte onderzoeken is in Gennep met name een behoefte aan koopwoningen tot [REDACTED] (26%), sociale huurappartementen (22%) en sociale huurwoningen (14%). De plannen voorzien met name in dure koopappartementen en woningen. Aangezien de gemeente eigenaar is van deze gronden is het gewenst dat vanwege het algemeen belang

aldaar juist sociale huurwoningen en huurappartementen worden gebouwd. Vanwege de geldende landelijk liberalisatiegrens is het namelijk ook te verantwoorden en in het algemeen belang dat een lagere verkoopprijs wordt gehanteerd.

13. Het plan voldoet nu al niet aan de huidige woonvisie. Kortom een onzorgvuldige voorbereiding.
14. Er is geen onderzoek verricht naar de behoefte van de voorgestelde bebouwing. De mogelijkheden van bebouwing zoals nog niet zo lang is gecreeerd aan de Roggestraat en de Sint Martinusstraat is niet onderzocht.
15. Het plan voldoet niet omdat het flora en fauna-onderzoek niet volledig is. Al eerder is vastgesteld dat in de omgeving onder meer vleermuizen en marters in deze omgeving bevinden. Korthedshalve wordt verwezen naar de rapportage van Faunaconsult Belfeld uit 2013 dat in het bezit moet zijn van de gemeente Gennep. Men gaat tekort door de bocht met aannames dat in de omgeving geen beschermde planten en dieren aanwezig zijn. Kortom een onzorgvuldige voorbereiding.
16. Het plan wordt niet gedragen door deugdelijke onderzoeken. Veel onderzoeken ontbreken en bepaalde onderzoeken bevatten onjuiste gegevens. Bevat het ontwerpplan fouten en andere onjuistheden of onvolledige weergaves, zoals een vermelding dat op de nabij gelegen begraafplaats een torenstaat van waaruit een klokkenspel wordt bediend. Is de informatiebijeenkomst van 2 februari 2021 niet volledig omdat het laatste gedeelte niet is opgenomen en de toen gemaakte op-/aanmerkingen en vragen niet zijn vermeld. Zoals het al dan niet verhogen van het perceel, het straatpeil, vanwege het verhogen van de muur door het waterschap. Dat verhoging naar de mening van inspreker niet noodzakelijk is, omdat bijvoorbeeld ook in de Doelen en Maria Oord huizen staan die tegen een muur, de stadsmuur, kijken.
Het plan bevat onvoldoende waarborgen dat het straatpeil niet zal worden verhoogd. Bij een verhoging van het straatpeil zal ook de hoogte van de woningen en appartementen hoger zijn. Het aanzien en het uitzicht op de oude stadshart wordt daardoor ernstig tenietgedaan. Kortom een onzorgvuldige voorbereiding.
17. Een advies/rapport van de Veiligheidsregio brandweer ontbreekt. Voldoet het plan aan het regionaal beleid aangaande bluswater en bereikbaarheid? Kortom een onzorgvuldige voorbereiding.
18. Het plan is financieel en economisch niet haalbaar zonder ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan de ontwikkelaar zoals dit momenteel geschiedt. Aan de (Europeesrechtelijke) voorwaarden voor de inschrijvingsprocedure voor de planontwikkeling is NIET voldaan. Anderen, zoals individuele burgers of gezamenlijk middels bijvoorbeeld CPO of bijvoorbeeld toegelaten woningbouwinstellingen, zijn niet in de gelegenheid gesteld om een plan te ontwikkelen. De procedure rondom de ontwikkeling is dan ook niet transparant. Maar ook discriminerend, omdat bijvoorbeeld Destion maar ook andere inwoners en ondernemingen niet in de gelegenheid zijn gesteld om een plan te ontwikkelen.
19. Er wordt gehandeld in strijd met het gemeentelijk grondbeleid, omdat niet de vastgestelde grondprijs wordt gehanteerd. Met een gekunstelde berekening wordt een lage grondprijs aangehouden waardoor er waarschijnlijk ook nog eens sprake zal zijn van

ongeoorloofde staatssteun. Voor deze staatssteun is geen goedkeuring gegeven door de Europese Commissie. Ook valt deze transactie niet onder een vrijstelling, zoals bijvoorbeeld de minimisverordening. Vanwege de onrechtmatige staatssteun zal ook het nieuwe bestemmingsplan onrechtmatig zijn.

Een (groepsgewijze) klacht zal worden ingediend bij de Europese Commissie. Immers zijn wij als inwoners van de gemeente belanghebbende, omdat een lagere verkoopprijs gevolgen heeft voor de hoogte van de door ons te betalen onroerende zaakbelasting en andere belastingen.

20. Vanuit de gemeenschap bestaat er grote weerstand tegen de met name hoogte van de bouwwerken. Er wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met meningen, wensen en sentimenten van inwoners. Een petitie, ondertekend door enkele honderden inwoners, wordt genegeerd. Er wordt geen raadplegend referendum gehouden, terwijl daarvoor wel de mogelijkheid bestaat.
Niet alle vermelde rapporten enz. zijn ter inzage gelegd. Zo ontbreekt een gedeelte van de inspraakbijeenkomst op 2 februari 2021 en daardoor een gedeelte van de gestelde op-/aanmerkingen en vragen.
Daarnaast ontbreekt onder meer het aanvullend rapport zoals genoemd op pagina 25 van het ontwerpplan inzake archeologie. Idem voor het op pagina 33 vermeld rapport.
21. In het bestemmingsplan is met name de verkeerstoename, de verkeersveiligheid en het parkeren onvoldoende onderzocht.
Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het parkeren met voertuigen voor personen met de beperking.
Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het parkeren van voertuigen bij laadpalen.
Door de wijze van parkeren valt niet uit te sluiten dat er meer verkeersonveilige situaties zullen ontstaan, omdat haaks op de rijbaan wordt geparkeerd.
22. De gekozen ontwikkeling past stedenbouwkundig en functioneel niet in de omgeving en doet met name door de hoogte van de bebouwing afbreuk aan het historisch karakter van de omgeving en de stad Gennepe.
23. Gehandeld wordt met het eigen Bibob-beleid. In artikel 9 van het beleid staat klip en klaar dat in geval van een hoge mate van complexiteit met betrekking tot de bedrijfsstructuur voorafgaande aan een overeenkomst er een bibob-onderzoek plaatsvindt. Maar dat integriteit ook als ontbindende voorwaarde zal worden opgenomen in de overeenkomst.
24. Gehandeld wordt met het in 2019 vastgesteld gemeentelijk aanbestedingsbeleid.
Bepaalde werkzaamheden, zoals het woonrijpmaken, worden niet overeenkomstig dat beleid aanbesteed.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

