

## Zienswijze Gennepermolen

### Samenvatting Indiener 1

1. De bouwhoogte van gebouwen is vastgesteld op 13 meter. Dit is een flinke afwijking van de gebouwen in de omgeving. Vooral het appartementengebouw oogt hoger vanwege het verschillend straatniveau van het plangebied.
2. Het plan leidt tot aantasting van bestaande weidse uitzichten. Indiener stelt voor om meer kleinere afzonderlijke bebouwing te realiseren om een gevoel van ruimte lucht en licht te bewerkstelligen.
3. De bouwstijl is niet in lijn met de karakteristieke bouwstijl van de kern Gennepe. Indiener stelt voor om een afwisselender ontwerp te realiseren meer in lijn met de bebouwing in de omgeving.
4. De bouwvolume leidt tot aantasting van bovengenoemde kwaliteiten.

### Reactie gemeente Indiener 1.

1. Ten aanzien van afwijkingen van hoogte van bebouwing wordt als volgt overwogen. Ten eerste is de maximale bouwhoogte van een groot gedeelte van de bebouwing ten opzichte van het thans geldend plan teruggebracht van maximaal 16 meter naar maximaal 13 meter. Daarnaast refereert het beoogde planvoornemen met de vormgeving en de positionering van de massa volumes met flauwe schuine daken aan het oude fabrieksterrein van de houtzagerij. [Nadere onderbouwing foto / beeld fabriek](#)



- 1.2. Ten aanzien van de opvatting van indiener dat het plan leidt tot aantasting van bestaande weidse uitzichten wordt als volgt overwogen. De gemeente hecht veel waarde aan de ontwikkeling van de projectlocatie. Hierdoor krijgt deze kenmerkende, en thans braakliggende, 'toegang' tot Gennepe met de bijbehorende cultuurhistorische en natuurlijke waarden juist de ruimtelijke uitstraling die zij verdient. Dit geldt te meer nu, zoals hiervoor in de reactie onder 1 is aangegeven, de ontwikkeling is geïnspireerd door het vroeger in het plangebied aanwezige fabrieksterrein. Aantasting van uitzichten, voor zover hiervan sprake is, wordt volledig gecompenseerd door de versterking van de ruimtelijke kwaliteit die deze ontwikkeling met zich meebrengt.

2.3. Het plangebied is gelegen buiten de oorspronkelijke vestigingsmuren. In zoverre kan dit worden gezien als een apart gebied waarin een beeldkwaliteit kan worden neergezet dat zich onderscheidt van de vestigingsstad en waarin plaats is voor meer moderniteit. Ten aanzien van de beoordeling van het uiterlijk, waaronder begrepen de bouwstijl, van het beoogde gebouw, zal dit nader worden beoordeeld in het kader van de redelijke eisen van de welstand in het kader van de behandeling van de bouwomgevingsvergunning. Dit aspect is niet relevant voor het bestemmingsplan.

3.4. Zoals hiervoor is aangegeven leidt het plan niet tot aantasting van de genoemde kwaliteiten van de gemeente. Het plan leidt juist tot invulling van een braakliggend terrein op één van de belangrijkste toegangswegen naar Gennep. Hierdoor wordt de uitstraling van de gemeente juist versterkt in plaats van aangetast. Zoals hiervoor is aangegeven worden de genoemde kwaliteiten niet aangetast.

#### Samenvatting Indiener 2

heeft opmaak toegepast: Markeren

1. Het Gemeentelijk kwaliteitsmenu is van toepassing aangezien sprake is van een procedure waar meer wooneenheden worden toegestaan.
2. Er is sprake van détournement de pouvoir (gebruik van een bevoegdheid die ergens anders voor bedoeld is) nu het bestemmingsplan dient ten behoeve van het bedrijfsbelang van [redacted] en niet voor het algemeen belang.
3. Zie zienswijze 2.
4. De financiële uitvoerbaarheid is niet inzichtelijk gemaakt.
5. De waarde van de gronden is in de afgelopen jaren enorm verlaagd.
6. Er is geen exploitatieplan. Er is wel een anterieure overeenkomst, maar deze voorziet niet in voldoende dekking voor alle kosten die in de afgelopen jaren zijn gemaakt.
7. Niet blijkt dat hemelwater op hetzelfde perceel zal worden geïnfiltreerd. Dit is in strijd met de keur van het Waterschap.
8. Er had een waterdoorlatenheidsonderzoek uitgevoerd moeten worden.
9. Het is verboden om te bouwen binnen de kernzone van de waterkering. Ten onrechte is geen advies gevraagd aan Waterschap Limburg.
10. Het bestemmingsplan bevat een onjuiste toepassing van de geldende parkeernorm. Er is een tekort van 15 parkeerplaatsen.
11. Door het vervallen van de parkeerplaatsen zal onvoldoende uitvoering kunnen worden gegeven aan de Centrumvisie en uitvoeringsprogramma Gennep 2019 – 2023.
12. Het plan voldoet niet aan de in voorbereiding zijnde woonvisie. Vanwege het algemeen belang is het juist wenselijk dat huurwoningen en huurappartementen worden gebouwd ter plaatse.
13. Het plan voldoet niet aan de huidige woonvisie.
14. Er is geen onderzoek verricht naar de behoefte van de voorgestelde bebouwing.
15. Het flora- en faunaonderzoek is niet volledig en de aannames zijn te kort door de bocht.
16. Het plan wordt niet gedragen door deugdelijke onderzoeken. Ook bevat het plan onvoldoende waarborgen dat het straatpeil zal worden verhoogd.
17. Een advies van de Veiligheidsregio ontbreekt. Indiener vraagt zich af of het plan voldoet aan het regionaal beleid inzake bluswater en bereikbaarheid.
18. Het plan is financieel onhaalbaar zonder ongeoorloofde staatssteun. Daarnaast is het plan discriminerend omdat andere partijen niet in de gelegenheid zijn gesteld om het gebied te ontwikkelen.
19. Er wordt gehandeld in strijd met het gemeentelijk grondbeleid omdat niet de vastgestelde grondprijs wordt gehanteerd.

20. Er bestaat in de gemeenschap grote weerstand tegen de hoogte van de bouwwerken. Daarnaast ontbreken een aantal stukken en onderzoeken.
21. De verkeerstoename, de verkeersveiligheid en het parkeren zijn onvoldoende onderzocht. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met voertuigen bij laadpalen.
22. De gekozen ontwikkeling past stedenbouwkundig en functioneel niet in de omgeving. De hoogte van de bebouwing doet afbreuk aan het historisch karakter van de omgeving en de stad Gennep.
23. Er is ten onrechte geen Bibob onderzoek uitgevoerd.
24. Bepaalde werkzaamheden zoals het woonrijp maken worden niet overeenkomstig het beleid aanbesteed.

#### Reactie gemeente indiener 2.

1. In dit geval is sprake van de verkoop van bouwrijpe grond van de gemeente aan een derde. In zoverre wordt een eventuele kwaliteitsbijdrage geacht te zijn vervat in de verkoopprijs. Ten overvloede wordt overwogen dat op grond van het voorheen geldend plan reeds woningen en commerciële functies zijn toegestaan.
2. Wij kunnen ons niet vinden in de zienswijze van indiener 2. Het tot ontwikkeling brengen van de Gennepmolen leidt in onze optiek juist tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Door ontwikkeling van de projectlocatie krijgt deze, thans braakliggende, kenmerkende 'toegang' tot Gennep met de bijbehorende cultuurhistorische en natuurlijke waarden eindelijk de ruimtelijke uitstraling die zij verdient. Dit bestemmingsplan wordt in zoverre volledig en uitsluitend vastgesteld in verband met het algemeen belang. Daarnaast is van dwang vanuit de overeenkomst geen sprake. Noodzakelijke naleving van de overeenkomst is volledig afhankelijk van medewerking door de gemeenteraad die moet instemmen met de wijziging van het bestemmingsplan.
3. Zie reactie onder 2.
4. Wij kunnen ons niet vinden in de opvatting van indiener dat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is gemotiveerd. Bij financiële uitvoerbaarheid gaat het om de vraag of er voldoende financiële middelen zijn om een bestemmingsplan ook daadwerkelijk binnen de planperiode te realiseren. Het bestemmingsplan en bijbehorende stukken en onderzoeken zijn opgesteld door initiatiefnemer en komen volledig voor zijn rekening. Voorts wordt overwogen dat initiatiefnemer een grote en professionele ontwikkelende partij is. In zoverre valt op geen enkele wijze te verwachten dat het plan niet financieel uitvoerbaar is. De nadere informatie die indiener ten aanzien van de waarde van de gronden heeft aangeleverd, doet op geen enkele wijze af aan deze conclusie.
5. Zie reactie onder 4.
6. Een exploitatieplan is niet nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd in een anterieure overeenkomst. De opmerking van indiener dat de anterieure overeenkomst niet voorziet in voldoende dekking voor alle kosten die in de afgelopen jaren zijn gemaakt maakt niet dat het financieel onuitvoerbaar is. Verder wordt verwezen naar de reactie onder 4.
7. Zoals in de toelichting op het plan staat vermeld is een initiatiefnemer in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van hemelwater op zijn perceel. Zoals staat vermeld in paragraaf 4.2 geldt hiervoor een zorgplicht. [Nb. Nadere motivering in dit geval haalbaar.](#)
8. Zie beantwoording onder 7. [Verder ingaan op waterdoorlatendheidsonderzoek.](#)
9. In tegenstelling tot hetgeen indiener stelt, is het plan in het voortraject besproken met het waterschap. Dit overleg duurt thans nog voort. Daarnaast is het plan ook in het kader van

verplicht vooroverleg vanuit het Besluit ruimtelijke ordening aan het Waterschap voorgelegd. Deze overleggen hebben er niet toe geleid dat het Waterschap van oordeel is dat de ontwikkeling geen doorgang kan vinden vanwege de kernzone van de waterkering.

10. Ten aanzien van het aspect parkeren wordt overwogen dat in paragraaf 4.4.1. van de toelichting uitgebreid op dit onderwerp is ingegaan. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling vanuit parkeren aanvaardbaar is en voldoet aan de 'Nota parkeernormen Gennep 2015'. Indien er heeft niet nader aangegeven of aangetoond dat de in de toelichting opgenomen motivering ontoereikend of anderszins onaanvaardbaar zou zijn.

10-

11. Zoals bij de reactie onder 10 is aangegeven, leidt het plan niet tot een onaanvaardbare verandering in de parkeersituatie. Indien er heeft ook op geen enkele manier aannemelijk gemaakt dat dit wel het geval is. In zoverre heeft indiener ook niet aannemelijk gemaakt dat om die reden onvoldoende uitvoering kan worden gegeven aan de Centrumvisie en uitvoeringsprogramma.

11.

12. Afhankelijk van stand van zaken woonvisie bij vaststelling Het plan is getoetst aan het geldend beleid en regelgeving. Ten aanzien van de zienswijze over sociale woningbouw wordt overwogen dat er al sociale woningbouw in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig is. Dit project leidt juist tot meer woningdiversiteit in de omgeving.

13. In paragraaf 3.4.3. van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de huidige lokale woonvisie. Hieruit blijkt dat het plan hieraan voldoet. Indien er heeft niet nader toegelicht waarom het plan niet aan deze woonvisie zou voldoen.

14. Er is in het voortraject een haalbaarheids- en marktonderzoek uitgevoerd. Uitkomst van het onderzoek is dat er behoefte is naar geschakelde woningen en appartementen (geen behoefte aan startersappartementen). Behoeft Vanaf het begin van het project hebben mensen die belangstelling hadden voor een woning zich kunnen aanmelden. Hier hebben zich toen meer dan 30 mensen ingeschreven. Inmiddels heeft SDK een eigen inschrijfpagina geopend en hebben zich al XX-96 mensen via de projectwebsite aangemeld.

15. Wij het flora- en faunaonderzoek. Indien er heeft op geen enkele wijze toegelicht of gemotiveerd waarom het flora- en faunaonderzoek dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, zodanige gebreken bevat dat deze om die reden niet aan het plan ten grondslag had mogen worden gelegd.

16. Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot onvoldoende onderzoeken, wordt overwogen dat indiener deze stelling, wat daarvan zij, niet nader heeft onderbouwd of gemotiveerd. Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot straatpeil, wordt overwogen dat er geen sprake is van een ingrijpende aanpassing van het straatpeil. Dit is niet alleen praktisch gezien onuitvoerbaar, maar ook financieel gezien geen reëel risico. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het begrip peil is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze is gelijk aan het begrip zoals deze ook in het bestemmingsplan 'Keramiek experience' is opgenomen.

17. In het kader van de planontwikkeling is advies gevraagd aan de veiligheidsregio. Overeenkomstig het advies van de veiligheidsregio zal, zoals staat vermeld in de toelichting op het plan, bij de planontwikkeling een voorstel worden gedaan voor de aanleg van een waterleidingnet inclusief brandkranen. Op verzoek van de gemeente zal het voorstel door de brandweer worden getoetst aan het beleid bluswater en bereikbaarheid. Voor deze voorziening zal initiatiefnemer in overleg te treden met de brandweer. Dergelijke aspecten van uitvoering vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

**Met opmerkingen** Sociale woningen zijn al op de locatie aanwezig waardoor er een gezonde woningmix wordt gecreëerd.

Verder, zoals er in paragraaf 3.4.3. wordt geschetst zorgt het beoogde plan voor een lokale doorstroming op de woningmarkt. Gevolg is dat meer mensen in een woning kunnen wonen die het beste past bij hun levensfase. Gericht bijbouwen draag bij aan de woningbouwopgave.

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet, Tekstkleur: Zwart, Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

18. Ten aanzien van de opmerking van indiener dat het plan financieel onhaalbaar is zonder ongeoorloofde staatssteun, overwegen wij dat geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de reactie onder 4.

19. Grondprijs De gemeente onderschrijft de stelling dat de grondprijs niet zou voldoen aan het grondprijsbeleid niet. Het grondprijsbeleid gaat uit van woonrijpe grond. Hier wordt de grond bouwrijp geleverd en maakt de ontwikkelaar de grond voor eigen rekening woonrijp. Bij elkaar levert dit de gemeente een grondprijs op die valt binnen het grondprijsbeleid.

20. Ten aanzien van de opmerking over hoogte wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven bij de reactie op zienswijze nummer 1 van indiener 1.

21. Ten aanzien van de aspecten verkeerstoename en parkeren geldt dat deze aspecten uitgebreid zijn besproken en gemotiveerd in paragraaf 4.4.1 en 4.4.2 van de toelichting op het plan. Ten aanzien van het aspect verkeersveiligheid heeft indiener op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat het plan zal leiden tot een verkeersonveilige situatie. Gehandicapten en laadpalen

22. Ten aanzien van de opmerking over hoogte wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven bij de reactie op zienswijze nummer 1 van indiener 1.

23. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een besluit van algemene strekking ten behoeve van het algemene belang. Hier hoort geen Bibob onderzoek bij. Bij een toekomstige bouw(omgevings)vergunningaanvraag kan wel een Bibob onderzoek worden uitgevoerd. Dit valt echter buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure.

24. Ten aanzien van de stelling van indiener dat bepaalde werkzaamheden zoals het woonrijp maken niet overeenkomstig het beleid worden aanbesteed, wordt overwogen dat dit gegeven, wat daarvan zij, niet relevant is voor de vaststelling van het bestemmingsplan, omdat dit een kwestie van uitvoering van het bestemmingsplan achteraf betreft.

Met opmerkingen [GG2]: Nadere onderbouwing

Met opmerkingen [GG3R2]: Voeg ik toe

Met opmerkingen [GG4]: Nadere onderbouwing SDK

Met opmerkingen [GG5R4]: Geen idee, vraag ik na

Met opmerkingen [GG6]: Welke onderbouwing wordt hier verwacht? Wij hebben hier te voldoen aan het beleid van de gemeente Gennep.

Met opmerkingen [GG7]: Het woonrijp maken wordt wel conform beleid aanbesteed. De aanbestedingsplicht is in dit geval doorgelegd naar de ontwikkelaar.

Met opmerkingen [KS8R7]: Correct

heeft opmaak toegepast: Markeren

Samenvatting Indiener 3

1. De strakke lijnen gebouwd als blokkendozen passen totaal niet in de omgeving van het landelijke en de uiterwaarden aan het riviertje de Niers.

Reactie gemeente indiener 3.

1. Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven bij de reactie op zienswijzen nummers 1 tot en met 3 van indiener 1.

Samenvatting Indiener 4

Indiener 4 dient niet zozeer zienswijzen in. Deze stelt uitsluitend vragen. Voor de volledigheid wordt wel op deze vragen ingegaan.

1. Waarom wordt er niet gekozen voor sociale woningbouw?
2. Waarom staan commerciële belangen voorop in tegenstelling tot het behoud van de historisch groene karakter van de gemeente Gennep?
3. Op welke wijze is de belasting op de groene omgeving door de komst van 28 woningen met 42 parkeerplaatsen onderzocht.

heeft opmaak toegepast: Markeren

4. Waarom is gekozen voor een vastgoedontwikkelaar uit Eindhoven in plaats van een lokale partij?
5. Hoe verhoudt de missie van SDK zich tot de wensen van de inwoners van de gemeente Gennep?
6. Waarom geen kleinschalige sociale woningbouw op de eerste etage en de bestaande middenstand de gelegenheid bieden om op de begane grond winkels of horeca te realiseren?
7. Op welke manier is omgegaan met de petitie 'Sloop de Gennepmolen niet en bouw er geen hoogbouw'?
8. Waarom zijn de alternatieve ontwerpen van de Gennepse kunstenaar Mirso Bajramovic niet leidend geweest?
9. Kan het uiterlijk van het project aangepast worden aan de omgeving door het een monumentale uitstraling te geven?
10. Is er voor de bouw van dit project uitgegaan van de meest actuele stikstofnormen?

#### Reactie gemeente indiener 4.

1. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 27 wooneenheden. Waarvan 13 grond gebonden woningen en 14 appartementen. Er wordt hierin rekening gehouden met een sterke differentiatie voor verschillende doelgroepen. Het realiseren van dit plan zorgt ook voor doorstroming waardoor elders in Gennep woningen vrijkomen. In elk plan wordt gekeken naar behoefte en een mix van woningen. Doordat er al sociale woningbouw in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig is wordt juist met de toevoeging meer diversiteit gecreëerd.
2. Wij kunnen ons niet vinden in de suggestie die aan deze vraag ten grondslag ligt. Het is niet zo dat de gemeente commerciële belangen voorop stelt in tegenstelling tot het behoud van de historisch groene karakter van Gennep. Wij realiseren ontwikkelingen in het algemene belang van de gemeente en al onze inwoners. Deze ontwikkeling biedt juist nieuwe woonmogelijkheden voor onze inwoners met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
3. Het projectgebied bevindt zich bij een van de entrees van het historisch stadscentrum aan de rivier de Niers. Rondom het projectgebied liggen de cultuurhistorisch bekende Martinustoren, Gennep molen en de oude brandweerkazerne. Daarnaast heeft de gemeente enkele jaren geleden ter plaatse een honderden meters lange houten vlonder aangelegd om de ruimtelijke uitstraling en de toeristisch recreatieve beleving van de Niers te verbeteren. Door ontwikkeling van de projectlocatie krijgt deze kenmerkende 'toegang' tot Gennep met de bijbehorende cultuurhistorische en natuurlijke waarden eindelijk de ruimtelijke uitstraling die zij verdient.
4. ~~Check Erik~~ De gekozen partij is de enige partij die een sluitende business case voor dit project voor elkaar kreeg en een concreet bod gedaan heeft.
5. De missie van SDK, wat daarvan zij, is niet relevant voor de vaststelling van het bestemmingsplan en staat daar ook volledig los van. Ten overvloede wordt overwogen dat wij de missie van SDK niet in strijd achten met de wensen van de gemeente ten aanzien van de locatie Gennepmolen.
6. Het voorheen geldende bestemmingsplan 'Keramiek experience' bevatte een soortgelijke invulling. In de afgelopen jaren is echter gebleken dat deze invulling van het plangebied niet exploitabel is. Om die reden is gezocht naar een alternatieve invulling van het perceel.

Met opmerkingen [GG9]: Aanvulling [ ]

Met opmerkingen [GG10R9]: Vul Ik aan

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

7. ~~Check~~ De petitie is door de wethouder in ontvangst genomen. Een petitie is echter geen juridisch bindend instrument en vormt geen onderdeel van een bestemmingsplanprocedure.
8. Voor de gemeente is het van groot belang dat de locatie van de Gennepermolen tot ontwikkeling wordt gebracht. [REDACTED] heeft aan de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de door hun beoogde invulling hiervan. De gemeente vindt deze ontwikkeling passend, heeft vertrouwen in de uitvoerbaarheid ervan en werkt hieraan mee. Dit betekent echter niet dat er niet ook andere mogelijke ontwikkelingen zijn voor de betrokken locatie. Ten aanzien van de suggestie van alternatieve ontwerpen van de Genneperse kunstenaar [REDACTED] wordt overwogen dat niet is gebleken dat deze ontwerpen, wat daarvan zij, gekoppeld zijn of kunnen worden aan een financieel uitvoerbaar bestemmingsplan.
9. Ten aanzien van de beoordeling van het uiterlijk van het beoogde gebouw, zal dit nader worden beoordeeld in het kader van de redelijke eisen van de welstand in het kader van de behandeling van de bouwomgevingsvergunning. Dit aspect is niet relevant voor het bestemmingsplan.
10. Er is volledig gerekend met de meest actuele stikstofnormen. In dit kader is ook een berekening uitgevoerd die bij de toelichting van het plan hoort.

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

