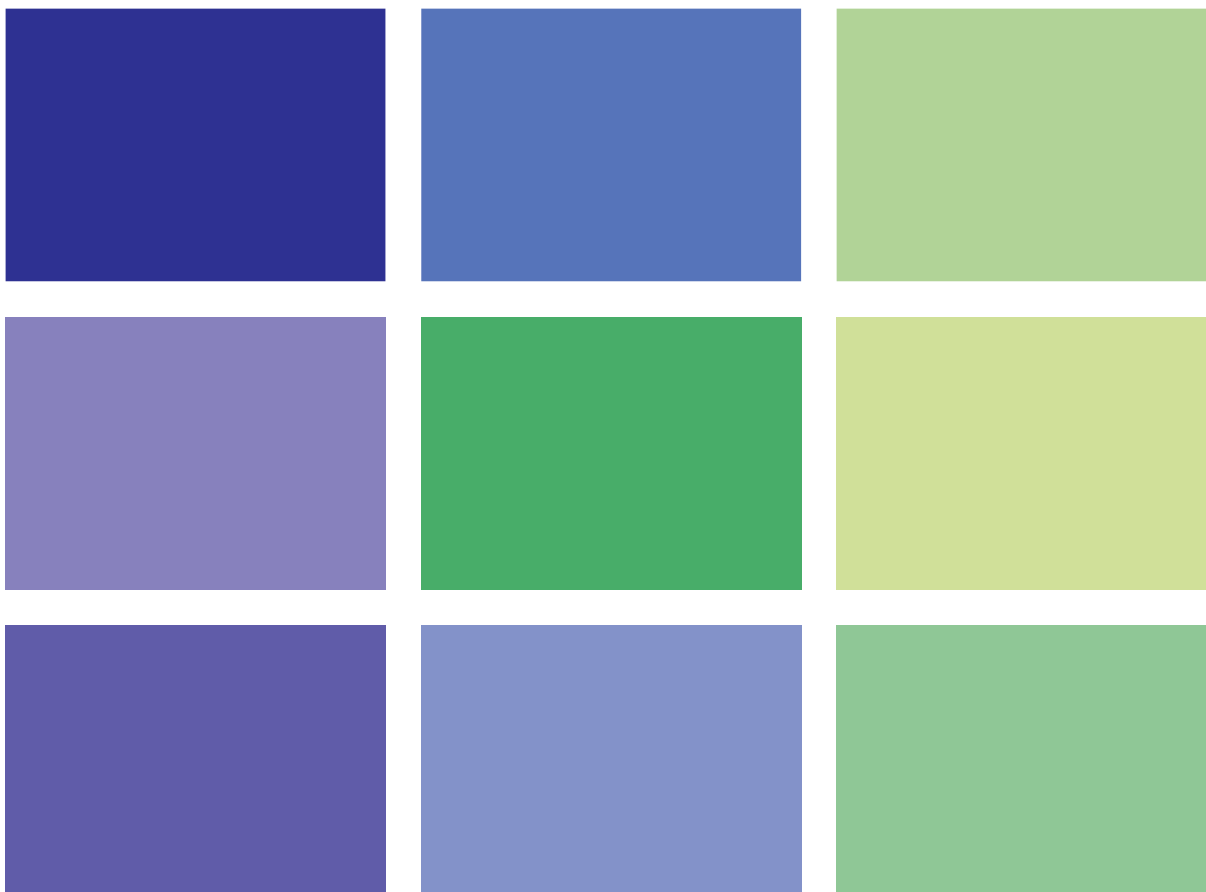


Bestemmingsplan

Gennep-Noord, herziening Steendalerstraat 56

Gemeente Gennep



Bestemmingsplan

Gennep-Noord, herziening Steendalerstraat 56

Gemeente Gennep

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

November 2012

Datum vaststelling:

29 oktober 2012

Projectgegevens:

TOE02-252033-02a

REG02-252033-02a

TEK02-252033-02a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0907.BP12031STEEN56GNP-VA01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Steendalerstraat 56	5
2.2	Actualisatie bestemmingsplanregels	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Regionaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.4	Conclusie	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
5	Haalbaarheid	13
5.1	Financieel	13
5.2	Maatschappelijk	13



Ligging plangebied binnen Gennep (bron: Google Maps, 2012)



Begrenzing plangebied binnen Gennep (bron: BING Maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een reparatie van het bestemmingsplan Gennep Noord, zoals door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld op 11 oktober 2010. Hiertegen is beroep ingesteld tegen het besluit tot vaststelling. Bij besluit, d.d. 14 september 2011, heeft de Raad van State een uitspraak gedaan op de hierop ingediende bezwaren en deze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

Hierbij is het bestemmingsplan op twee onderdelen nietig verklaard. Het besluit van de gemeente is vernietigd voor een deel van het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' aan de Brabantweg/Moutstraat en de bestemming 'Sport' gelegen aan de Steendalerstraat 56. Het bestemmingsplan Gennep-Noord, voor zover niet vernietigd, is met ingang van 14 december 2011 onherroepelijk geworden. Het is de wens van de gemeente Gennep om voor deze locaties een herzieningsplan op te stellen. De reparatie met betrekking tot de locatie aan de Brabantweg/Moutstraat is meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan 'Gennep Zuid'. Het voorliggend bestemmingsplan omvat de reparatie naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de Steendalerstraat 56.

De voorgenomen herziening past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Tot dit doel is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor het betreffende bestemmingsplangebied.

1.2 Plangebied

Gennep-Noord is in overwegende mate een woongebied, gesitueerd ten zuiden van de historische kern Gennep. Het woongebied wordt in zuidelijke richting gedeeltelijk begrensd door de Brabantweg, die samen met de N271, de hoofdontsluitingsweg vormt van Gennep. Ten noorden wordt Gennep-Noord begrensd door de rivier de Niers en de historische kern van Gennep. In westelijke richting wordt de begrenzing grofweg gevormd door de N271. De oostelijke plangrens wordt bepaald door een gedeelte van het natuurgebied Looier Heide.

Het plangebied zelf is gesitueerd aan de Steendalerstraat 56, kadastraal bekend onder sectie B nummer 5854 en 5855. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de omliggende woonpercelen aan de Steendalerstraat, Wagenstraat en Picardie. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de nietig verklaarde bestemming 'Sport' aan de Steendalerstraat 56 vigeert het bestemmingsplan 'Picardie I'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad Gennep op 16 september 1991 en op 3 maart 1992 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plangebied heeft hierbinnen de bestemming 'Ambachtelijke en Verzorgende bedrijven', waarbinnen alle categorie I en II bedrijven zijn toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Picardie I (1991)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 een beknopte planbeschrijving opgenomen, waarin de voorgenomen herstelacties en de nieuwe ontwikkelingen worden beschreven. In hoofdstuk 3 komt het geldende beleidskader aan bod met in hoofdstuk 4 de verantwoording van diverse milieuhygiënische en planologische aspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan bod.



Bestaande situatie Steendalerstraat 56 (Croonen Adviseurs, juni 2012)



Bestemmingsplan Gennep-Noord, herziening Steendalerstraat 56

2 Planbeschrijving

2.1 Steendalerstraat 56

De locatie is gesitueerd aan de Steendalerstraat en is kadastraal bekend onder de gemeente Gennep, sectie B, perceel 5854 en 5855. In de huidige situatie is een sportschool gevestigd op deze locatie. In het bestemmingsplan 'Gennep Noord' was voor de sportschool een bestemming 'Sport' opgenomen, waarbinnen de aangewezen gronden bestemd zijn voor sportactiviteiten, horeca en sanitaire voorzieningen. Binnen deze bestemming waren geen bedrijfswoningen toegestaan.

Tegen het bovenstaande is beroep ingesteld door de belanghebbenden op deze locatie. Hierin wordt gesteld dat de bestemming 'Sport' ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Picardie I', waarbinnen ter plaatse van de bestemming 'Ambachtelijke en verzorgende bedrijven' alle categorie I en II bedrijven zijn toegestaan, een onredelijke inperking vormt van de gebruik- en ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie. Tevens is de inpandige bedrijfswoning op het perceel niet als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 'Gennep Noord'. Bij besluit, d.d. 14 september 2011, heeft de Raad van State een uitspraak gedaan op de hierboven ingediende bezwaren en deze gegrond verklaard, waarbij de bestemming 'Sport' op de Steendalerstraat is vernietigd.

In het voorliggend bestemmingsplan vindt de gewenste reparatie plaats, waarbij de bestemming 'Sport' is komen te vervallen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd - 4'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorie I en II van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede sportactiviteiten met ondergeschikte horeca toegestaan. Eveneens is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning toegestaan.

Op het perceel aan de Steendalerstraat 56 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Gemengd-4' en 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen - 1' en/of 'Wonen - 2' en/of 'Verkeer', ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', met dien verstande dat aan de desbetreffende voorwaarden voldaan wordt. Tot slot is over het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2.2 Actualisatie bestemmingsplanregels

Tot slot is in de regels van het bestemmingsplan 'Steendalerstraat 56' de regelgeving deels geactualiseerd. Hiermee wordt aangesloten op het vigerende 'Handboek bestemmingsplannen', met als doel het creëren van een uniform gemeentelijk beleidskader en toe te passen systematiek binnen de gemeente Gennep.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkelingen van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is op 22 september 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het POL 2006 is een streekplan/structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL op hoofdlijnen een economisch beleidskader en een welzijnsplan. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijk in het plan tot uiting. Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Contourenbeleid Noord- en Midden-Limburg (2010)

Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren zijn in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, (verbale) contouren rond de kernen geïntroduceerd. Het bestemmingsplan is gelegen tegen binnen de stedelijke contour van Gennep en past derhalve binnen het contourenbeleid van de provincie Limburg.

Perspectieven

Op een lager profiel is er behoefte aan nadere nuancering en detaillering. Het plangebied ligt ten zuiden van de historische kern Gennep en valt binnen het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg (P6a)'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen, waaronder Gennep, vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsgregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Strategische Regiovisie

De gemeenten Gennep, Bergen en Mook en Middelaar hebben in de Strategische Regiovisie het ruimtelijk beleid voor de 'Kop van Limburg' vastgelegd. In de 'Regionale Agenda Bergen, Gennep, Mook en Middelaar', die eind 2010 is vastgesteld door de betrokken gemeenteraden, is de uitwerking van de Strategische Regiovisie opgenomen. De Strategische Regiovisie is richtinggevend voor het beleid van de drie gemeenten. Het doel is om de regio beter tot haar recht te laten komen en een perspectief voor het geheel te garanderen. De wensen en ambities zijn geformuleerd in zeven programma's. Daarnaast zijn sleutelprojecten benoemd, die met voorrang worden uitgevoerd. Hierdoor moet een kwaliteitsslag plaatsvinden, die nodig is om de leefbaarheid in de regio te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen. Het motto is 'keuren, kiezen en onderscheiden'.

In de Strategische Regiovisie en de Regionale Agenda wordt ingezet op terreinen waar de regio complementair en onderscheidend is aan de stedelijke regio's Venlo en Arnhem-Nijmegen. Hiertoe zijn zeven programma's benoemd: wonen, zorg, toerisme en recreatie, landbouw, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en verbindingen en netwerken.

3.2.2 Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg

Met het van kracht worden van de herziene Woningwet per 1 januari 2003 is elke gemeente verplicht welstandsbeleid vast te stellen voor 1 juli 2004, anders kan er geen welstandstoezicht meer worden uitgeoefend. Dit beleid wordt verwoord in een welstandsnota. Het welstandsbeleid voor de gemeente Gennep is vastgelegd in de Visie Welstandsbeleid Noord-Limburg. Deze visie is vastgesteld in juli 2003. Voor het bestemmingsplangebied geldt het welstandsniveau 2, waarbij het beleid zich richt op het handhaven van bestaande kwaliteiten en het benutten van kansen voor verbetering.

Hiervoor zijn gebiedsgerichte aandachtspunten opgesteld:

- De waardevolle gebieden dienen in zekere mate behouden te worden, qua gevelwanden en stedenbouwkundige structuur als positieve impuls voor de beleving van de openbare ruimte.
- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het woongebied van de kern en voor de beleving van het woongebied.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met aandacht voor vernieuwing.
- De aangeduide waardevolle architectuur dient in zekere mate ‘beschermd’ te worden door de omgevingsfactoren sterker te laten meewegen in de desbetreffende gebieden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie kern Gennep

Op 25 februari 2002 heeft de gemeenteraad van Gennep de ‘Visie kern Gennep’ vastgesteld, inzake de toekomstige ontwikkeling van de historische kern Gennep. Deze visie gaat in op de kansen en knelpunten van de oude kern, teneinde het gebied een stevige ontwikkelingsstimulus te geven. De doelstelling van de visie is het greep krijgen op de kansen en de knelpunten van het kerngebied van Gennep, waarbij de historische situatie wordt ingezet voor de toekomst om hiermee een kwalitatieve prikkel te geven aan het kerngebied op de langere termijn, leidende tot een aantrekkelijke, hoogwaardige historische kern van Gennep.

3.3.2 Programmaplan Gennep, Vitale Vesting

De gemeente wil stevig inzetten op Gennep als centrumkern van de gemeente. Naast een verbetering van de fysieke kant van de kern, ontstaat een vitaler Gennep ook wanneer overheid, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties samen optrekken. Samen met deze partijen zijn daarom de ambities voor de toekomst van Gennep besproken. In het programmaplan is opgenomen waar extra investeringen nodig zijn om de centrumfunctie van de kern Gennep te versterken: in de kern Gennep zelf, in de overige kernen of zelfs in de regio.

Met een vitale kern Gennep wordt een kern bedoeld waar geleefd wordt en waar wat te beleven is. Er hangt een gezellige en bruisende sfeer, en er is een balans in inwoners, bezoekers, ondernemers en toeristen. Vitaliteit heeft daarbij een economische, een sociaal-culturele en een ruimtelijke component. Samen met de betrokken partijen is geformuleerd waaruit de ambitie om Gennep vitaler te maken bestaat. Er zijn zes doelen opgesteld, die in 2020 dienen te zijn gerealiseerd:

- 1 kunst & cultuur en natuur & landschap als trekkers van toerisme;
- 2 een levendig centrum van de kern;
- 3 goede basisvoorzieningen voor ouderen, gehandicapten en (jonge) gezinnen;
- 4 de kern Gennep heeft een sterke verbinding met de Niers en de Maas;
- 5 volop bedrijvigheid in de kern;
- 6 actieve vrijwilligers.

3.4 Conclusie

Het voorliggend reparatieplan past binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

Het bestemmingsplan Gennep-Noord, herziening 'Steendalerstraat 56' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Voor zover het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen planologische en milieuaspecten te worden onderzocht. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Gennep Noord'.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheer karakter en maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het Waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Gennep-Noord, herziening 2012' is besproken tijdens het periodiek overleg van de gemeente Gennep met de desbetreffende vooroverleginstanties. Hierbij is aangegeven dat de vooroverleginstanties, gezien de aard en omvang van het bestemmingsplan, geen aanleiding hebben tot het maken van opmerkingen.

5.2.2 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gennep-Noord, herziening Steendalerstraat 56' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen en is de status verandert naar 'vastgesteld'.

5.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het Gennep-Noord, herziening Steendalerstraat 56' in haar vergadering van 29 oktober 2012 ongewijzigd vastgesteld.