

Gemeente Gennep

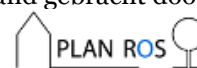
Keramiek Experience

Vastgesteld, 23 juni 2014

Registratie- of rapportnummer

Fase	Datum besluit	Datum Publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
voorontwerp	9 augustus 2013	21 augustus 2013	22 augustus 2013	
ontwerp	6 maart 2014	5 maart 2014	6 maart 2014	
vastgesteld	23 juni 2014			
In werking				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Deze uitgave is tot stand gebracht door



www.planros.nl

in opdracht van
Gemeente Gennep
Postbus 9003, 6590 HD Gennep
tel. 0485 494 141
gemeente@gennep.nl
www.gennep.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel van het plan
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Voorgaande bestemmingsplannen
- 1.4 Leeswijzer

2 Beleidskader

- 2.1 Europees en nationaal kader
- 2.2 Provinciaal kader
- 2.3 Regionaal kader
- 2.4 Gemeentelijk kader

3 Bestaande situatie

- 3.1 Historische ontwikkelingen
- 3.2 Ruimtelijke structuur
- 3.3 Functionele structuur
- 3.4 Ontwikkelingen

4 Planbeschrijving

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Keramiek Experience en horeca
- 4.3 Hotel
- 4.4 Wonen

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

- 5.1 Geluid
- 5.2 Water
- 5.3 Bodem
- 5.4 Archeologie en cultuurhistorie
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Hinder bedrijvigheid
- 5.7 Kabels en leidingen
- 5.8 Luchtkwaliteit
- 5.9 Flora en fauna
- 5.10 Verkeer en parkeren

6 Het bestemmingsplan

- 6.1 Het juridische plan
- 6.2 Beschrijving van de bestemmingen
- 6.3 De verbeelding

7 Haalbaarheid

- 7.1 Financieel
- 7.2 Maatschappelijk

Bijlagen bij de toelichting

1. Akoestisch onderzoek wegverkeer, Windmill, 31 januari 2014
2. Onderbouwing t.b.v. de waterparagraaf (watertoets), Kragten, 01 mei 2013
3. Bodemonderzoeken:
 - Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Kragten, 28 augustus 2006
 - Onderzoek asbest in bodem, Van de Poel, 26 februari 2006
 - Nader bodemonderzoek, Kragten, 03 mei 2007
 - Bodem-en asbest saneringsplan, Kragten, 20 juli 2007
4. Rapport Archeologie, ADC ArcheoProjecten, mei 2013
5. Onderzoek luchtkwaliteit en externe veiligheid, Windmill, 15 juli 2013
6. Onderzoek milieuhygiënische belemmeringen van inrichtingen, Windmill, 15 juli 2013
7. Actualisatie quickscan flora en fauna, bureau Kragten, 29 juli 2013
8. Notitie ruimtelijke onderbouwing geluiduitstraling Keramiek Experience te Gennep, Bureau Windmill, 5 februari 2014
9. Inspraakverslag bestemmingsplan Keramiek Experience
10. Vleermuisonderzoek, Faunaconsult, 23 september 2013
11. Zienswijzenverslag april 2014

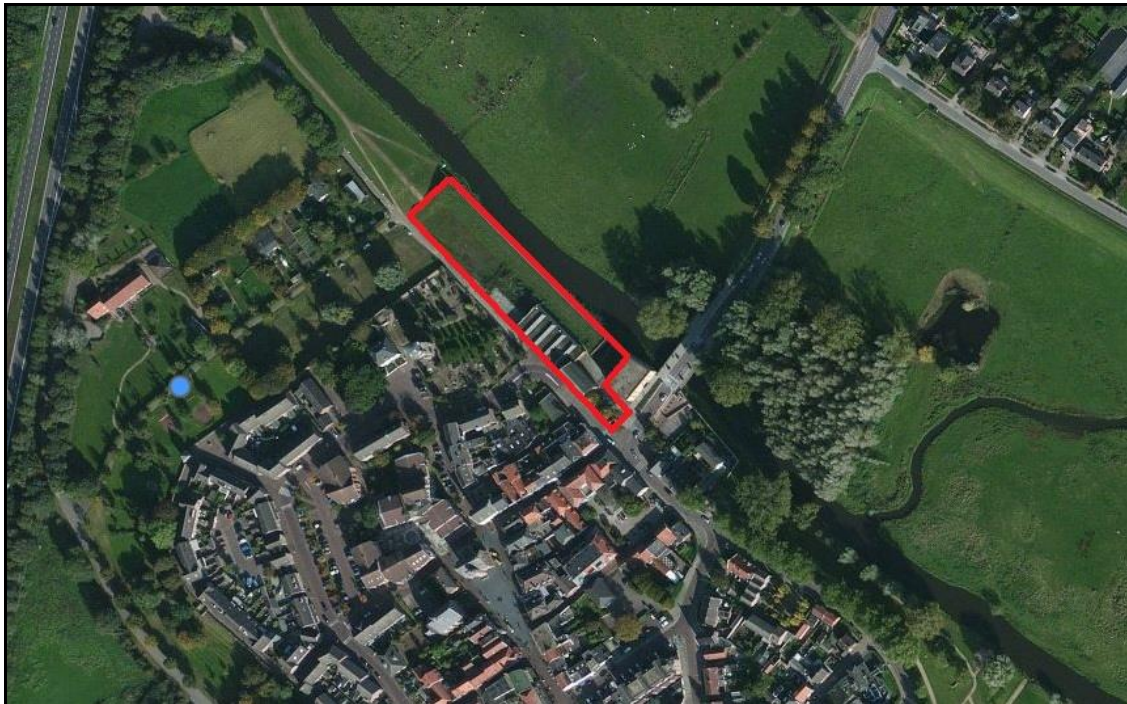
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Gennep wil het gebied ten zuiden en ten westen van de Gennepmolen aan de Niers ontwikkelen. Op de locatie was voorheen de gemeentelijke brandweerkazerne en de gemeentewerf gevestigd. Het totaalplan voor de locatie bestaat uit een (zorg)hotel, multifunctionele zaal, grand-cafe, ruimte voor de Keramiek Experience en 10 woningen met daaronder ondergrondse parkeervoorzieningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

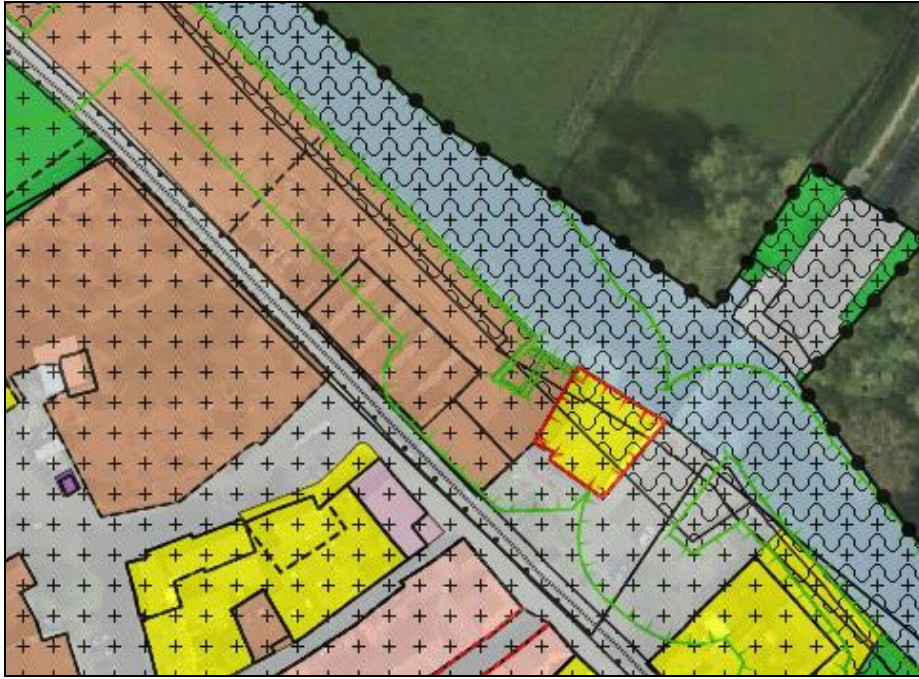
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Gennep. Het vormt de overgang tussen het centrum van Gennep naar het dal van de rivier de Niers.



Luchtfoto Gennep met plangebied rood omlijnd

1.3 Voorgaande bestemmingsplan

Het voorgaande bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kern Gennep” dat op 25 oktober 2010 door de gemeenteraad van Gennep is vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dat bestemmingsplan de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer-Verblijfsgebied. Verder is er een functieaanduiding opgenomen voor de brandweerkazerne. Het nu voorliggende initiatief past niet binnen die bestemmingen, daarom is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Verbeelding bestemmingsplan Kern Genneep

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan bod en in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de planologische en milieuhygiënische verantwoording. In hoofdstuk 6 staat uitleg over het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Hoofdstuk 7 geeft een beeld van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het voorliggende plan.

2 Beleidskader

2.1 Europees en nationaal kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplangebied past binnen de ambities en uitgangspunten van de SVIR, namelijk het aansluiten van woon-en werklocaties op de kwalitatieve vraag en het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In titel 2.4 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro, voorheen ook wel AMvB Ruimte genoemd) is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren, de planologische kernbeslissing (pkb) Ruimte voor de rivier en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld.

De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend voor afwijking van een bestemmingsplan ten behoeve van werkzaamheden die in het kader van het Waterbesluit niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Dit kan zijn omdat ze een bedreiging vormen voor de waterafvoer of omdat zij de vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

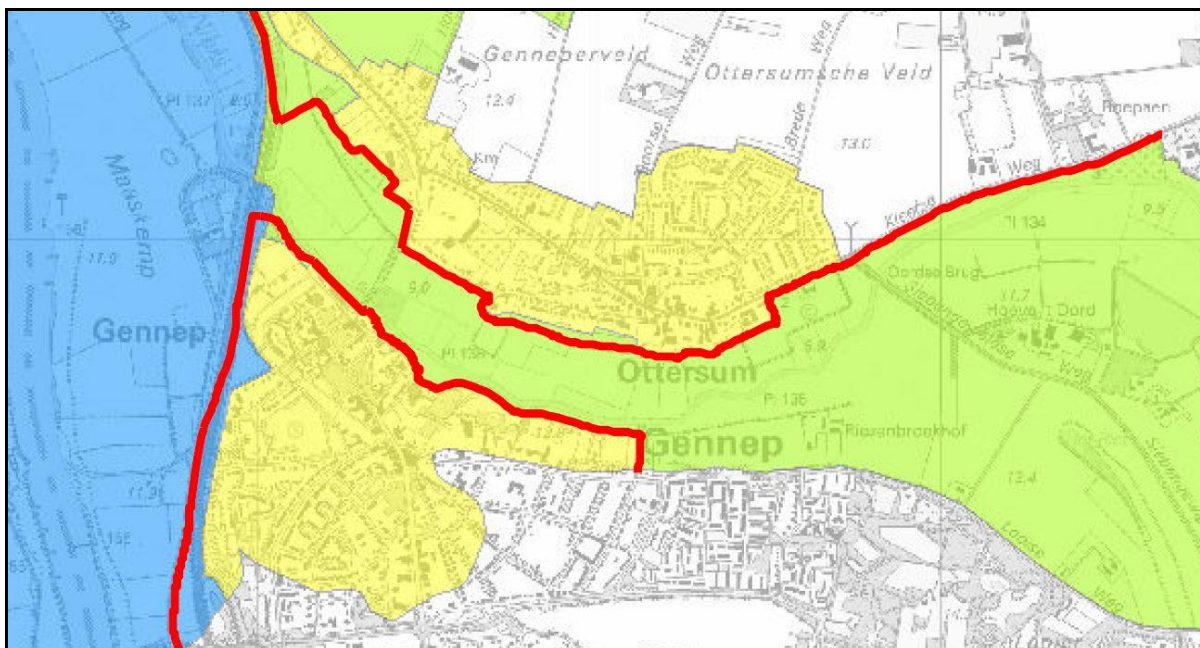
Voor voorgenomen (bouw)activiteiten in de zogeheten bergende en stroomvoerende delen van het rivierbed stelt het Barro aan bestemmingsplannen enkele aanvullende eisen. Zo moeten resterende,

blijvende effecten op de waterstand en afname van de bergingscapaciteit worden gecompenseerd. Vanwege de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet de financiering en tijdige realisering van dergelijke compensatiemaatregelen zijn verzekerd.

Een gedeelte van het plangebied van Keramiek Experience kent op grond van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren een bergend regime (zie uitsnede kaart 23 bij Beleidslijn grote rivieren). In 2008-2009 zijn in het kader van de Maaswerken de kade- en groene dijken van de Niers opgehoogd. Het beschermingsniveau binnen het gebied is sinds de afronding van de kadeverhogingen 1:250 jaar. De kademuur bevindt zich op een hoogte van 14,35 m +NAP, terwijl de maximale waterstand ter hoogte van het initiatief 13,8 m +NAP bedraagt. De dijken voldoen daarom op dit moment aan de eisen omtrent overstromingsgevaar. De realisatie van de Keramiek Experience vindt plaats binnendijks op de locatie van de voormalige gemeentewerf. Het plan is afgestemd op de gerealiseerde dijkversterkingen. Er is derhalve geen sprake van waterafvoer of waterberging ter plaatse van het plangebied. Het plan vormt daardoor geen belemmering voor de waterafvoer of waterberging en voldoet daarom aan de eisen gesteld in de Barro.

Beleidslijn Grote Rivieren

In het verleden was de regeling "Beleidslijn ruimte voor de rivier" (mei 1997) van kracht. Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB Ruimte voor de Rivier te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren" (2006).





Via de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoerende bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

In december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet voegt een achttal bestaande waterwetten samen, waaronder de 'natte' delen van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Het op de Wbr gebaseerde Besluit Rijksrivieren is met de wetswijziging opgegaan in het Waterbesluit. Dit betekent dat voor activiteiten en/of werkzaamheden, in plaats van een Wbr-vergunning een integrale watervergunning dient te worden afgegeven. Voor toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren.

De dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterbergend Rivierbed, Waterstaat – Waterkering en Waterstaat – Waterlopen en de aanduiding vrijwaringszone – dijk zijn overeenkomstig de Beleidslijn Grote Rivieren en de Waterwet op de verbeelding en in de planregels vertaald.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het onderhavige project omvat de herstructurering van een locatie waar voorheen stedelijke functies als een brandweerkazerne en gemeentewerf aanwezig waren. Het gaat nu om de ontwikkeling van een hotel plus woningen op een reeds bestaande stedelijke locatie. De ruimte in het stedelijk gebied van Gennep wordt met deze herstructurering optimaal benut waarmee voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal kader

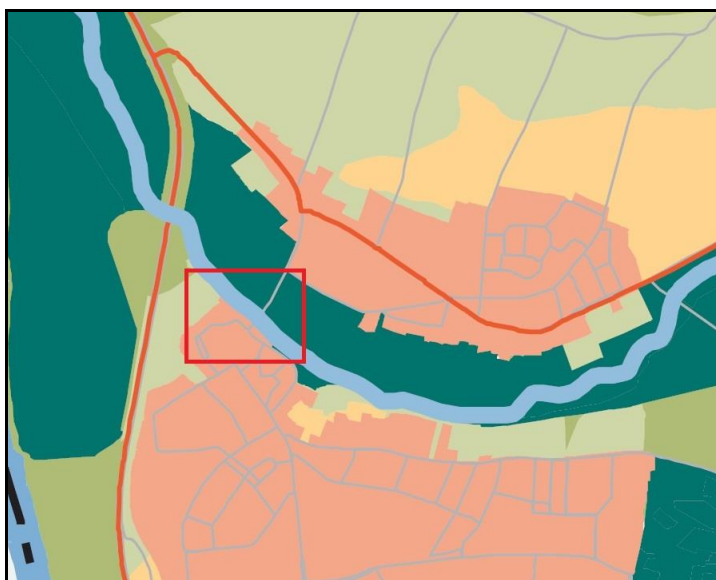
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

In 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is de provinciale structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan ineen, en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Volgens de 'Perspectievenkaart' van het POL2006, actualisatie 2010, ligt het plangebied in de volgende perspectieven:

- P6a: Plattelandskern Noord-en Midden Limburg
- Water

De realisatie van het initiatief is binnen deze perspectieven mogelijk.



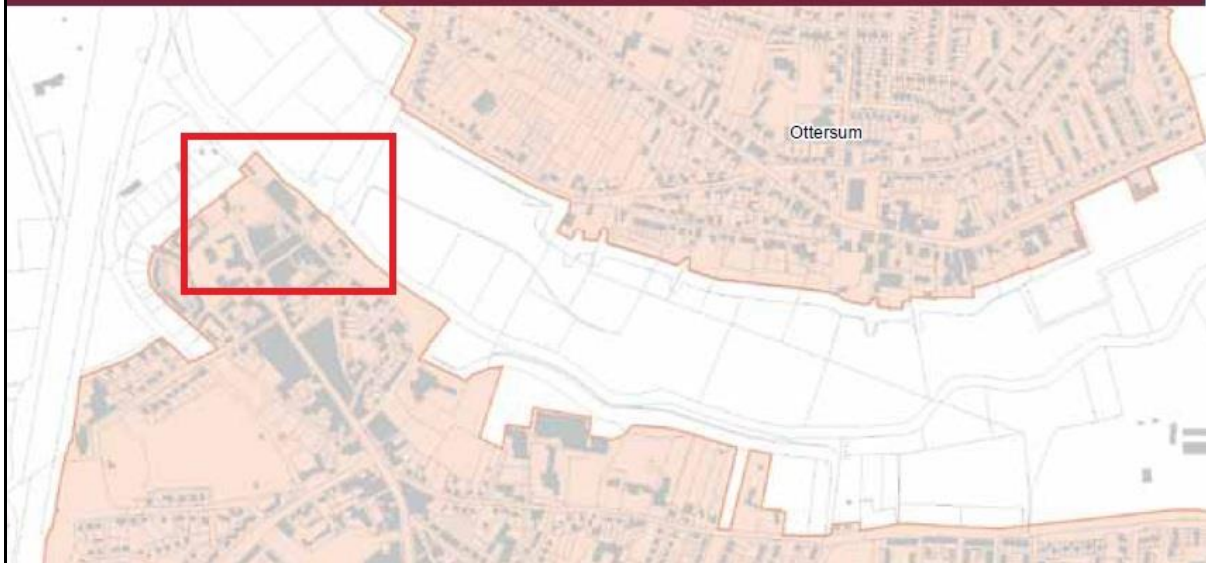
Uitsnede perspectievenkaart POL2006, actualisatie 2010

Contourenbeleid

In 2010 hebben Gedeputeerde Staten de contourenatlassen voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg vastgesteld. In deze atlassen is rond alle plattelandskernen een contour getrokken.

De gronden binnen de contour worden beschouwd als (bestaand) stedelijk gebied, waarbinnen gemeenten de vrijheid hebben om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Op de gronden buiten de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Inmiddels is het Limburgs Kwaliteitsmenu vervangen door het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied Genneep.

Het plangebied ligt binnen de contour van de kern Genneep waardoor het Limburgs-en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet van toepassing zijn.



Uitsnede Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg

Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg

In de laatste versie van de provinciale 'Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg' is opgenomen dat er in de gemeente Gennep een plancapaciteit van 669 woningen en een woningbehoefte van 360 woningen is in de periode 2013-2030. Het oorspronkelijke aantal woningen (20) is als harde plancapaciteit opgenomen. De daling van het aantal woningen van 20 naar 10 is op basis van deze notitie een gunstige ontwikkeling en daarmee acceptabel uit het oogpunt van een goed volkshuisvestingsbeleid.

2.3 Regionaal kader

Regionale visie op woningen en voorzieningen

Op 6 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gennep, samen met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, de 'Regionale visie op woningen en voorzieningen' vastgesteld.

De belangrijkste basisfactor voor de visie op wonen en leefbaarheid is de ontwikkeling van de bevolking, in omvang en samenstelling. Deze is de basis voor de ontwikkeling van de huishoudens en het draagvlak voor de voorzieningen. Naar verwachting zal de bevolking in de regio Maasduinen afnemen. Hierbij zijn per leeftijdscategorie zeer grote verschillen te constateren. De hogere leeftijdscategorieën nemen in omvang toe. In het jongere en middelbare segment daalt het aantal. Vergrijzing en ontgroening zijn een landelijk verschijnsel, maar door de afnemende bevolking in Maasduinen komen die algemene ontwikkelingen extra pregnant naar voren. Daling van het aantal inwoners leidt niet navenant tot een daling van het aantal huishoudens. Door de gezinsverduunning blijft het aantal huishoudens tot 2025 nog groeien. De demografische processen zullen in de komende decennia zorgen voor veranderingen in het samen wonen en samen leven in de regio. Woonmilieus zullen veranderen. Uitgangspunt van de woonvisie is hierop in te spelen en tot op heden vaak onbenutte kansen te pakken.

Gennep heeft een redelijk winkel- en horeca-aanbod. De gemeente is een werkgelegenheidsgemeente waarin industrie, gezondheids- en welzijnszorg een belangrijke plaats innemen. Gennep is een centrumkern, waar de omvang van de bevolking en het voorzieningenniveau waarschijnlijk gewaarborgd blijven. De woningbouwproductie vindt bij voorkeur plaats in de centrumkern en wordt afgestemd op de vraag. De lokale behoefte, met daaraan gekoppeld de afzetmogelijkheden in de markt zijn het uitgangspunt voor de woningbouw. In de centrumkernen (Gennep, Bergen en Mook/Molenhoek) is ruimte voor alle vormen van woningbouw, inclusief diverse vormen van wonen met zorg. Het combineren van wonen met diverse vormen van zorg- en dienstverlening is een van de kernopgaven binnen de regionale visie. De verwachting is dat de behoefte van de categorie 'mensen met een psychische beperking' die verblijven in kleinschalige woonvormen licht zal groeien, ondanks de verwachte daling van de bevolking.

Het initiatiefplan Keramiek Experience past goed binnen de regionale visie op woningen en voorzieningen. Het plan omvat namelijk 10 woningen in de centrumkern Gennep die zijn afgestemd op de vraag.

Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar

In juni 2011 heeft de raad van de gemeente Gennep, samen met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, de 'Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar' vastgesteld.

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. Hiertoe zijn zeven programma's benoemd: wonen, zorg, toerisme en recreatie, landbouw, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en verbindingen en netwerken. 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 is de N271 genoemd als 'etalage' of 'visitekaartje' van de regio. Het plangebied ligt op enige afstand van de N271, maar valt binnen de kaders van dit sleutelproject. De herontwikkeling locatie Gennepmolen inclusief de

Keramiek Experience levert namelijk een grote bijdrage aan Gennep als toeristische parel, de gemeente heeft veel geïnvesteerd in dit project en het project kan voor het einde 2014 gerealiseerd worden.

De relevante thema's voor het project Keramiek Experience komen hier kort aan de orde:

- Wonen: Het programma wonen richt zich op het op orde brengen van de basis, waarbij het aanbod aansluit op de behoefte. Kwaliteit gaat voor kwantiteit en er wordt ingezet op excellent wonen: kleinschalig en met respect voor het landschap. Hieraan wordt in dit bestemmingsplan tegemoet gekomen.
- Zorg: Binnen de regio is plaats voor een excellent en onderscheidend zorgaanbod. Als gastvrije regio wordt nadrukkelijk gekozen voor het bieden van onderdak aan bijzondere zorgbehoevende groepen. Ook hieraan wordt in dit bestemmingsplan tegemoet gekomen.
- Toerisme en recreatie: Toerisme en recreatie zijn belangrijke economische dragers van de regio. Deze dragers zijn direct gerelateerd aan het bijzondere landschap in de regio. Natuur, water, kleinschaligheid en rust zijn bijzondere kwaliteiten. Het initiatiefplan Keramiek Experience draagt bij aan toerisme en recreatie in Gennep en omgeving.
- Veiligheid: In het kader van de veiligheid dient ruimte te worden gegeven aan de Maas. Voor de ontwikkeling van de regio is het van belang dat de projecten rond de rivier in onderlinge samenhang worden gezien en toekomstbestendig worden opgepakt. Niet alleen de watertechnische aspecten, maar ook de recreatieve beleving van het Maasdal verdient de aandacht. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het waterbergend en stroomvoerend regime van de Maas.
- Ruimtelijke kwaliteit: De landschappelijke kwaliteit van de regio is hoog en onderscheidend. In de huidige situatie steekt de kwaliteit van de bebouwde omgeving scherp af tegen het hoge kwaliteitsniveau van de omgeving. Er dient meer oog te komen voor de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwde en het onbebouwde deel van de regio. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan worden van hoge kwaliteit voorzien, dit mede vanwege de unieke ligging tussen het centrum van Gennep en de Niers.

2.4 Gemeentelijk kader

In deze paragraaf wordt alleen het gemeentelijk beleid beschreven dat relevant is voor dit bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is al aandacht besteed aan het recente, geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Verder heeft bij de milieuhygiënische verantwoording in hoofdstuk 5 van deze toelichting ook een toets aan het relevante (gemeentelijke) beleid plaatsgevonden.

Vitale Vesting

In maart 2009 heeft de gemeenteraad het programmaplan Gennep Vitale Vesting vastgesteld. Een van de ambities van het programma is om door kunst & cultuur en natuur & landschap meer toeristen naar de kern Gennep te trekken. Als trekker voor deze programmalijn is het project Keramiek Experience benoemd. De doelstellingen van Vitale Vesting zijn:

1. Kunst & cultuur en natuur & landschap als belangrijke elementen om toeristen naar onze stad te trekken. Voorbeelden van projecten die hier uit voortkomen zijn de Keramiek Experience, het wandelroutenetwerk en de Martinustoren.
2. Een levendig centrum van de kern. Door het organiseren van evenementen en activiteiten in de kern ontstaat een gezellige sfeer. Denk aan activiteiten rondom de Hoofdstad van de Smaak en Summertime.
3. Een sterkere verbinding van de kern Gennep met de Maas en Niers. De ontwikkeling van de Loswal draagt hier bijvoorbeeld aan bij, evenals het Gennepershuis en de Keramiek Experience.
4. Volop bedrijvigheid in de kern. Gemeente en ondernemers stellen hiervoor een centrumvisie op.

Het initiatief voldoet aan tenminste twee van deze doelstellingen.

Parkeerbeleidsplan Gennep

In het parkeerbeleidsplan zijn de beleidsdoelstellingen en een toekomstvisie op hoofdlijnen voor het parkeren in de gemeente Gennep opgenomen. Tevens is in het plan rekening gehouden met een aantal concrete ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van het parkeerbeleidsplan is het tegengaan van de versnippering van het parkeerbeleid van de voorgaande jaren. Ook zijn met het opstellen van het Parkeerbeleidsplan diverse parkeerbeleidsstukken geactualiseerd en op elkaar afgestemd. Op 10 december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij het parkeerbeleidsplan hoort een uitvoeringsprogramma, waarin onder andere de parkeernormen zijn vastgelegd. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn deze parkeernormen opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, bij omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen indien het voldoen aan die normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte en/of laad- en losruimte wordt voorzien.

Nota horecabeleid

Met de Nota Horecabeleid wordt beoogd duidelijkheid te scheppen in het door de gemeente Gennep te voeren horecabeleid. Concrete uitgangspunten van het horecabeleid zijn:

a. Recht te doen aan:

- De belangrijke economische en maatschappelijke functie van de horeca en;
- Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horeca;

b. Te voorkomen dat:

- Ad hoc gereageerd wordt op probleemsituaties waarmee de genomen maatregelen beperkt blijven tot de concrete problemen van dat moment en;
- Verschillende regelingen en beleidsinstrumenten onafhankelijk van elkaar worden toegepast.

Het aantal horecavoorzieningen in Gennep ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, maar blijft achter bij het Limburgs gemiddelde. Het aantal logiesverstrekkers blijft echter fors achter. De kwaliteit van een aantal horecavoorzieningen is voor verbetering vatbaar. De gemeente streeft – waar dat binnen haar mogelijkheden ligt – naar een vereenvoudiging van de regelgeving ten aanzien van de horeca. Doelmatigheid, rechtmatigheid en handhaafbaarheid zijn daarbij kernbegrippen.

Er is onderscheid gemaakt in drie horecacategorieën: lichte horeca (categorie 1), middelzware horeca (categorie 2) en zware horeca (categorie 3). Dit bestemmingsplan maakt alleen horeca mogelijk tot categorie 2. Dat houdt in dat alleen lichte en middelzware horeca is toegestaan. Met lichte horeca worden bedrijven bedoeld die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Middelzware horeca heeft betrekking op bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals cafés. Horecabedrijven uit categorie 3 zijn niet mogelijk in dit plan. Dit betreft bedrijven die aanzienlijk verstorend kunnen werken naar de omgeving, zoals discotheken en dancings, alsook coffeeshops.

Het initiatief past goed binnen de Nota Horecabeleid omdat het om een logiesverstrekker gaat van hoge kwaliteit hetgeen een aanvulling vormt op de bestaande horecavoorzieningen in Gennep.

Nota verblijfsrecreatie

In de nota verblijfsrecreatie is het gemeentelijk beleid over campings, hotels, bed and breakfasts en andere vormen van verblijfsrecreatie opgenomen. De nota maakt onderdeel uit van het toeristisch beleid van de gemeente, dat is gericht op versterking van het toerisme als belangrijke economische pijler binnen de gemeente. Het beleidskader voor verblijfsrecreatie heeft verschillende functies:

- het stelt de gemeente in staat om nieuwe initiatieven te toetsen;

Deze uitgave is tot stand gebracht door



in opdracht van
Gemeente Gennep
Postbus 9003, 6590 HD Gennep
tel. 0485 494 141
gemeente@gennep.nl
www.gennep.nl

- het dient als beleidsuitgangspunt bij de herziening van bestemmingsplannen;
- de APV en de brandveiligheidsverordening;
- het maakt onderdeel uit van het toeristische beleid van de gemeente.

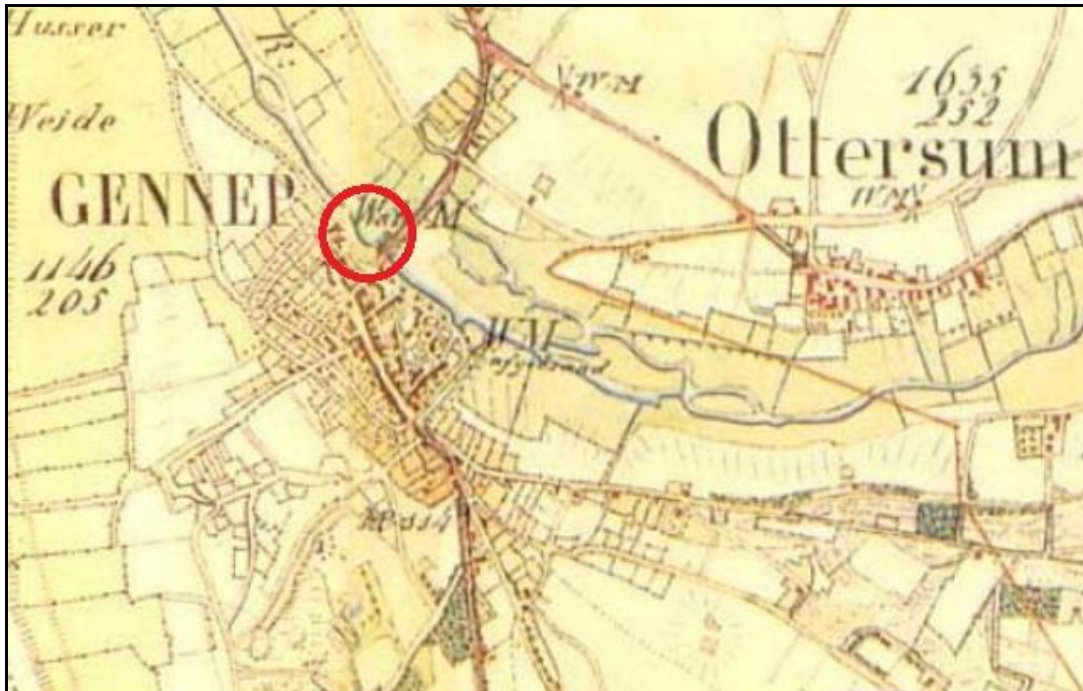
Binnen de gemeente is een uitgebreid aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Het aanbod is doorgaans van een goede kwaliteit, maar is enigszins eenzijdig. Gethematiseerde vormen van verblijf hebben zeker bestaansrecht, maar zijn nog niet of onvoldoende aanwezig. Daarnaast kunnen agro-toeristische voorzieningen het landelijk karakter van de gemeente versterken en een aanwinst voor de gehele gemeente zijn. De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande accommodatieverstrekkers zijn over het algemeen beperkt, waardoor het kritisch meedenken met ondernemers en het onderzoeken van (uitbreidings)mogelijkheden gewenst is. Voor nieuwvestiging geldt dat het beleid is gericht op differentiatie van het aanbod, goede kwaliteit en het stimuleren van originele vormen van recreatie en toerisme. In de nota zijn per categorie van verblijfsrecreatie beleidskeuzen aangegeven.

Het initiatief Keramiek Experience vormt een goede aanvulling op de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen de gemeente Gennep. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Nota Verblijfsrecreatie.

3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied grenst aan de historische kern van Gennep aan de ene zijde en de rivier de Niers aan de andere zijde. Op een topografische kaart uit omstreeks 1840 is de planlocatie te onderscheiden vanwege de ligging tussen de Niers en de kern.



Historische kaart Gennep en Ottersum uit 1837-1844, het plangebied is rood omlijnd

Belangrijk onderdeel van het plangebied is de locatie van de voormalige brandweerkazerne, dit is een karakteristiek bouwwerk uit de historie van Gennep.

3.2 Ruimtelijke structuur

Structuur Gennep

Karakteristiek voor Gennep is de stedelijke uitstraling 'binnen' de muren en de open en natuurlijke beleving 'buiten' de muren die versterkt wordt door de aangrenzende wateren van de Maas en de Niers. Deze natuurlijke barrières houden de buitenranden van de historische kern Gennep onaangetast en open. Het contrast tussen de bebouwing (kenmerkend door de smalle straten, historische bebouwing en pleintjes) en de openheid rond de stadsmuren zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Structuur plangebied en directe omgeving

Het plangebied ligt op een hoek van de vesting van de historische kern van Gennep. Historisch gezien ligt het gebied net buiten het stadcentrum, maar is inmiddels door de verhoogde dijken als het ware

ingelijfd. Deze plek, grenzend aan de brug over de Niers die de oude vesting ontsluit richting het oosten, vormt een belangrijke schakel tussen de stad en het buitengebied. Of anders geformuleerd tussen 'binnen' en 'buiten'.

De Gennepermolen, tegenwoordig een historisch waardevol pand, is van belangrijke waarde geweest voor dit gebied. Deze bebouwing aan de Niersweg doet op dit moment dienst als kantoor met bovenwoningen in de vorm van appartementen. De bebouwing staat op de plek waar, in het verleden, een graanmolen heeft gestaan. Nadat deze molen was afgebrand (1886) is ter plekke een houtverwerkingsbedrijf opgericht. Dit bedrijf werkte op waterkracht, waarvoor onder meer een sluizencomplex werd aangelegd. In 1929 woedde er in het complex een brand waarna de mogelijkheid ontstond om een nieuwe fabriek modern in te richten. Deze bebouwing is in 1982 overgenomen door de gemeente Gennep. Hier waren destijds de gemeentewerf en brandweerkazerne gevestigd. De gemeente heeft het gebouw, op de brandweerkazerne na, gesloopt.



Voormalige brandweerkazerne



Plangebied vanuit de brug over de Niers

De locatie "Gennepermolen-kazerne" kent een interessante ruimtelijke structuur met een zogenaamd voorplein aan de Nierstraat (nu parkeerterrein) en een afgebakende plek aan de Niers. Het voorplein verankert de plek als het ware aan het stedelijk weefsel van Gennep, en de afgebakende ruimte koppelt Gennep aan de Niers en de omringende natuur. Het gebied aan de Genneperhuisweg naast de brandweerkazerne en tussen de Martinustoren/ begraafplaats en de Niers is momenteel onbebouwd en kan gezien worden als een braakliggend terrein.

3.3 Functionele structuur

Het plangebied is momenteel gedeeltelijk braakliggend en leegstaand. Voorheen werd het plangebied gebruikt als brandweerkazerne en als gemeentewerf.

3.4 Ontwikkeling: stedenbouwkundige opzet plan Keramiek Experience

In maart 2009 heeft de gemeenteraad het programmaplan Gennep Vitale Vesting vastgesteld. Een van de ambities van het programma is om door kunst & cultuur en natuur & landschap meer toeristen naar de kern Gennep te trekken. Als trekker voor deze programmalijn is het project Keramiek Experience benoemd. Er is een prijsvraag uitgeschreven waaruit het nu voorliggende plan is voortgekomen. De gemeenteraad heeft zich in juni 2012 positief uitgesproken over deze

planontwikkeling. Initiatiefnemer heeft vervolgens in nauw overleg met de gemeente het nu ingediende ontwerp opgesteld. De komst van de Keramiek Experience moet zorgen voor een bruisend nieuw hart aan de Niers dat als schakel gaat dienen tussen de Markt van Gennep en de omringende natuur in het Niersdal. Het wordt een plek waar de aanwezigheid van diverse functies moet zorgen dat verschillende doelgroepen elkaar gaan ontmoeten.

Om deze strategische hoek als schakel te laten fungeren tussen de stad en het buitengebied is het belangrijk dat er een doorgaande 'loper' komt van de Markt tot aan de Niers en het Niersdal. De inrichting van het voorplein en de verbinding met de Niersstraat is hierbij erg belangrijk.



Impressie toekomstige situatie



Verbinding centrum met Keramiek Experience

Het voormalige kazernegebouw zal de maat vormen voor alle nieuwe ingrepen en toevoegingen in het gebied. De buitenkant van dit gebouw zal worden behouden en het interieur wordt vernieuwd. Wel wordt het voormalig kazernegebouw uitgebreid. Dit wordt gedaan door transparante volumes tegen het gebouw te plaatsen, waardoor de omliggende omgeving zoals de kerktoeren en de winkels in de Niersstraat zichtbaar blijven.



Voorlopig ontwerp met positionering van de bouwvolumes (rode pijl: ingang parkeergarage)

Daarnaast zullen er loodrecht op de Niers bouwblokken worden gerealiseerd die qua maat en schaal gelijk zijn aan de brandweerkazerne. Hierdoor ontstaat een krachtige samenhang in het geheel waardoor de afzonderlijke gebouwen, die verschillend uitgewerkt kunnen worden, sterker als een geheel worden ervaren. De blokken worden op een ruime afstand van elkaar geplaatst, zodat zicht op de Niers en de Martinustoren gewaarborgd blijft.

In het toekomstige plangebied zal sprake zijn van een scheiding tussen een deel dat duidelijk hoort bij de stad en een deel dat aansluit op het groen en de omringende natuur. Het stedelijke deel is het gedeelte met het voorplein, het kazernegebouw en de plek aan de Niers die wordt ingericht met een terras naast de Gennepmolen. Het andere gedeelte met de losse bouwblokken zal door de openheid en de groene invulling beter aansluiten op het buitengebied.

De benodigde parkeervoorzieningen ten behoeve van deze ontwikkeling worden gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage die wordt ontsloten vanuit de Gennepershuisweg.

Over de stedenbouwkundige hoofdpzet van het plan heeft vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Gennep plaatsgevonden. De CRK ziet in de stedenbouwkundige hoofdpzet van het plan een goede basis voor het bestemmingsplan.



Huidige situatie voorplein (bron: Google Streetview)

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In vervolg op de stedenbouwkundige beschrijving van de ontwikkeling in het vorige hoofdstuk van deze toelichting volgt in dit hoofdstuk een uitgebreide omschrijving van het plan.

4.2 Keramiek Experience en horeca

De zogenaamde Keramiek Experience is de naamgever van dit bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de invulling van die Keramiek Experience. De Keramiek Experience wordt een permanente culturele functie van locatie en gebouwen met de (moderne) keramiek als trekker. Een multifunctioneel, toeristisch icoon waarin het verhaal van keramiek in al zijn facetten wordt beleefd, een dynamisch geheel dat prikkelt en uitnodigt met een museum/expositieruimte, workshop- en cursusruimte, multifunctionele zaal en grand café. Dit is vertaald in een ruime en flexibele gemengde bestemming.

4.3 Hotel

Naast de Keramiek Experience zal het totaalcomplex ruimte bieden aan een hotel. De hotelfunctie zal worden gevestigd in één of meerdere van de nieuw te bouwen bouwblokken aansluitend aan het bestaande gebouw van de brandweerkazerne.

4.4 Wonen

Naast een hotelfunctie zullen 10 woningen gerealiseerd worden in de nieuw te realiseren bouwblokken.



Impressie toekomstige bouwblokken met woningen

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Bij het uitvoeren van de milieuonderzoeken is nog uitgegaan van 20 woningen (in plaats van 10). Dit kan worden gezien als 'worst case scenario', nu het aantal woningen is teruggebracht tot 10.

5.1 Geluid

5.1.1. Wegverkeerslawaaï

Het initiatief is getoetst aan de Wet Geluidhinder en aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Door Bureau Windmill is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï in het kader van de realisatie van woningen binnen het plan Keramiek Experience.

De geluidbelasting, na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder, ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plan Keramiek Experience bedraagt ten hoogste 52 dB ten gevolge van de Rijksweg N271. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de nieuwe woningen ten gevolge van de Rijksweg N271 niet gerespecteerd. De geluidbelasting ten gevolge van alle overige wegen bedraagt minder dan 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de nieuwe woningen ten gevolge van deze wegen wel gerespecteerd.

Omdat niet wordt voldaan aan de criteria uit het gemeentelijk geluidbeleid en maatregelen aan de bron en in de overdracht stuiten op overwegende bezwaren, is het toepassen van maatregelen bij de ontvanger noodzakelijk. Dit zodat de geluidbelastingen niet direct op de gevels getoetst hoeven te worden. Bureau Windmill geeft aan dat voorzieningen aan de gevel dienen te worden getroffen zodat:

- Of sprake is van een dove gevel;
- Of schermen aan de gevel worden bevestigd zodat de gevel een geluidniveau ondervindt van ten hoogste 48 dB;
- Of loggia's, een galerij en balkons worden gerealiseerd zodat de gevel een geluidniveau ondervindt van ten hoogste 48 dB.

In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer is gekozen voor dove gevels.

De gevelmaatregelen zullen aan de noordwestgevel en zuidwestgevel van het meest noordelijk gelegen gebouw vanaf de begane grond worden getroffen (zie de rode aanduiding in onderstaande figuur). Ter plaatse van de groene en blauwe aanduiding in onderstaande figuur worden de gevelmaatregelen vanaf respectievelijk 7,5 meter en 4,5 meter hoogte getroffen, dit is overigens alleen noodzakelijk als dit tweede bouwblok een woonfunctie krijgt.



Geplande dove gevels (met rood, blauw en groen aangeduid)

5.1.2. Industrielawaai

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' voor het aspect Industrielawaai vanuit de horeca-inrichting op de omgeving.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de lijst uit de VNG-uitgave gebruikt, waarin voor milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De geplande activiteit 'horeca' valt in milieucategorie 1. Op basis van categorie 1 bedraagt de richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' 10 meter. Gelet op de functiemenging in dit gebied wordt dit gebied beschouwd als 'gemengd gebied'. Direct naast de woningen komen, en kwamen, namelijk andere functies voor zoals winkels, kantoren, gemeentewerf, brandweerkazerne en een drukke weg. De aard van deze omgeving rechtvaardigt dat kleinere richtafstanden kunnen worden aangehouden, omdat het gebied al een hogere milieubelasting kent gezien de functiemenging. Als sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd. Dat betekent in voorliggend geval dat de richtafstand van 10 meter naar 0 meter verlaagd wordt. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig. De 'Notitie Ruimtelijke onderbouwing geluiduitstraling Keramiek Experience te Gennep' maakt als bijlage deel uit van deze toelichting. Inhoudelijk wordt verwezen naar deze notitie.

5.2 Water

Omdat dit plan waterhuishoudkundige veranderingen met zich meebrengt is door Bureau Kragten een waterhuishoudingsplan opgesteld, voorafgegaan door een waterdoorlatendheidsonderzoek. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijkheden voor een duurzaam waterbeheer, concreet lokale infiltratie van hemelwater. Doel van het waterhuishoudingsplan is het verwoorden van de wijze

waarop rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige gevolgen van het plan en, hoe rekening is gehouden met het door de waterbeheerder verstrekte advies.

Het rapport 'Bestemmingsplan Gennepmolen, Onderbouwing t.b.v. de waterparagraaf (Watertoets)' maakt als bijlage deel uit van deze toelichting. Inhoudelijk wordt verwezen naar dit rapport. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder opgenomen.

Conclusie

Het plangebied is gesitueerd aan de voormalige stadsgracht van Gennep. Het plan is opgevat om deze stadsgracht weer (deels) zichtbaar te maken in het landschap. Het verharde oppervlak van het naastgelegen plan (bestaande Gennepmolen en de nieuwbouw) lozen het regenwater in de oude stadsgracht. De gracht wordt zodanig gedimensioneerd dat een neerslaggebeurtenis met een herhalingsdij van $T=100$ jaar gebufferd kan worden. De leegloop geschiedt via infiltratie. De randvoorwaarden van de waterbeheerder zijn binnen de bouwplannen opgenomen en locatie specifiek uitgewerkt.

Aanbevelingen die uit deze waterparagraaf voortvloeien zijn:

- De bodem van de infiltratie-voorzieningen dient boven de GHG te worden aangelegd.
- In deze wordt geadviseerd om de bergingsvoorzieningen boven de 9,9 meter +NAP aan te leggen.
- Kruipruimten/kelders beneden de 12,0 meter +NAP hebben bij extreme Maasafvoeren een sterk verhoogde kans op wateroverlast.
- Na afronding van de kadeverhoging door Maaswerken zal het beschermingsniveau van het bestemmingsplan tegen inundatie vanuit de Maas 1:250 jaar bedragen.
- Het regenwater moet voldoende schoon zijn alvorens het in de infiltratievoorziening terecht komt. Om een zo lang mogelijke werkingsduur te bewerkstelligen adviseren wij het toepassen van:
 - bladscheiders.
 - kolken met zandvang en additioneel een filter.
 - verzamelputten met bezinkcapaciteit.
- De infiltratievoorzieningen zodanig uit de gebouwen projecteren dat de infiltratiekegel (1:3) het diepste gedeelte van een woning (kelder, kruipruimte e.d.) niet raakt met een veiligheid van 1 meter.
- Geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruiken.
- Het gebruik van strooizout tot een minimum beperken.
- Infiltratie moet plaatsvinden binnen het kader van de vigerende wetgeving.

Met deze aanbevelingen is in de planvorming rekening gehouden. Duidelijk is in deze fase al dat het hemelwater zal worden afgevoerd naar de bestaande wadi aan de Melkstraat waarvan de capaciteit zal worden vergroot.

5.3 Bodem

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook is het plangebied gesaneerd. De relevante onderzoeken maken als bijlage deel uit van de toelichting van dit bestemmingsplan. In de inhoudsopgave van deze toelichting is een opsomming van de uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

Conclusie is dat het de bodem na de uitgevoerde saneringen geschikt is voor de functies in het initiatiefplan Keramiek Experience.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

In september 2006 is door ADC ArcheoProjecten ten behoeve van de locatie Gennepmolen te Gennep een bureauonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het uitgevoerde onderzoek betrof de voorgenomen nieuwbouw van woningen op het onderhavige perceel. Nauwkeurige gegevens, zoals ontgravingsdieptes en oppervlakten, evenals de mate van grondverzet waren destijds nog niet bekend. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is in 2006 geadviseerd nader onderzoek te verrichten ten behoeve van het in kaart brengen van de monding van de voormalige stadsgracht van Gennep in de Niers in kaart te brengen. Hiervoor werd een booronderzoek aanbevolen waarbij in een aantal raaien, dwars op de veronderstelde ligging van de gracht, de ligging en diepte van de gracht nader kon worden bepaald. Dit advies is door de bevoegde overheid bekrachtigd. In 2008 is vervolgens een sanering op de locatie uitgevoerd waarbij grote delen van het terrein zijn afgegraven.

Naar aanleiding van de uitgevoerde sanering en de voortgang van de ontwikkeling is in januari 2013 door de gemeente Gennep verzocht om een actualisatie van het in 2006 uitgevoerde bureauonderzoek. Het rapport met de resultaten van deze actualisatie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Inhoudelijk wordt verwezen naar dit rapport. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder opgenomen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek uit 2006 is destijds geadviseerd een aanvullend booronderzoek uit te voeren om de veronderstelde ligging en diepte van de monding van de stadsgracht in de Niers nader te bepalen.

Feit is evenwel dat bij de sanering in 2008 dit voor nader onderzoek aangewezen terrein reeds tot op een diepte van circa 8,60 m tot 8,25 m + NAP is afgegraven (afb. 4 t/m 8). Daarbij is niet alleen de in recente tijden aangebrachte ophoging verwijderd, maar tevens ook de top van het daaronder gelegen oorspronkelijke maaiveld, bestaand uit veen met daaronder gelegen kleilagen. Ook de top van de hier verwachte monding van de stadsgracht zal daarbij verwijderd/beschadigd zijn.

Verder geldt dat op basis van de tot nu toe bekende bouwtekeningen de fundering van de voorgenomen nieuwbouw op de in 2006 voor nader onderzoek aangewezen locatie in principe niet dieper zal reiken als 10 m + NAP; ruim boven de in 2008 bereikte saneringsdiepte van 8,6 tot 8,25 m + NAP. Een verdere verstoring van de eventuele nog aanwezige archeologische waarden valt hier dus niet te verwachten. Enige uitzondering hierop betreft de nog onder de funderingen aan te brengen heipalen. Aantal en locatie daarvan is nog niet bekend. Verder geldt dat deze niet middels een open ontsluiting geplaatst zullen worden en dat aangenomen mag worden dat de verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden als gevolg hiervan aanvaardbaar is.

Op basis van het bovenstaande wordt het uitvoeren van het eerder geadviseerde booronderzoek ter hoogte van de monding van de stadsgracht in de Niers niet meer noodzakelijk geacht. Het terrein hier is reeds tot circa 8,60 – 8,25 m + NAP ontgraven en wordt bij de aanleg van de nieuwbouw niet tot op een dieper niveau meer open gelegd. Geadviseerd wordt daarom om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling.

Door de gemeente is als bevoegd gezag vanwege het bovenstaande op 1 augustus 2013 een selectiebesluit genomen. Tenslotte zal de uitvoerder van het grondwerk gewezen worden op de plicht onverwachte archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

5.5 Externe veiligheid

Windmill heeft advies gegeven over het aspect externe veiligheid. Het rapport maakt als bijlage deel uit van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Zowel het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg als overige risicobronnen zijn onderzocht. Conclusie is dat als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen beperkingen gelden voor de projectlocatie Keramiek Experience.

De projectlocatie valt ook niet binnen plaatsgebonden risicocontouren en inventarisatieafstanden van spoorwegen, waterwegen, buisleidingen en inrichtingen. Conclusie is dat voornoemde risicobronnen eveneens geen belemmering vormen voor de projectlocatie Keramiek Experience

5.6 Hinder bedrijvigheid

Windmill heeft advies gegeven over de milieuhygiënische randvoorwaarden van inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Het rapport maakt als bijlage deel uit van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Invloed van omgeving (milieu-inrichtingen) op plangebied

Bij de realisatie van het plangebied Keramiek Experience dienen de milieuhygiënische randvoorwaarden voortkomend uit de vergunde rechten van bestaande inrichtingen gerespecteerd te worden. Tegelijkertijd dient een acceptabel woon- en leefklimaat bij de projectlocatie te worden gewaarborgd. Onderzocht is of de projectlocatie met het oog op milieu-invloeden van inrichtingen in haar omgeving kan worden ingepast.

De conclusie is:

1. Ten aanzien van de inrichtingen waarvoor een milieumelding/-vergunning aanwezig is, is gebleken dat geen enkele milieucontour de grenzen van het plangebied zal overschrijden. Voor het plan Keramiek Experience is dan ook geen sprake van een knelpuntsituatie als gevolg van de aanwezigheid van deze inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.
2. Bij de beschouwing van de inrichtingen waarvoor geen milieudossier beschikbaar is, is gebleken dat de potentiële milieucontour (geluidsuitstraling) mogelijk de plangrenzen zal overschrijden. Echter, de ruimtelijke scheiding tussen de potentiële geluidbronnen en de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen (woningen) en het feit dat het type A-inrichtingen betreft, waarborgen dat er geen sprake zal zijn van een knelpuntsituatie. De eventuele geluidsuitstraling van de inrichtingen zal ter plaatse van deze geprojecteerde woningen in het geheel niet waarneembaar zijn.
3. Verstoring van het woon-en leefklimaat bij de nieuwe woningen binnen het bouwplan Keramiek Experience als gevolg van de aanwezige begraafplaats (met lichtmasten) en de geluidsuitstraling van de toren wordt niet verwacht.

Invloed van plangebied (milieu-inrichtingen) op gevoelige functies in het plangebied en in de omgeving
Over de invloed van de geplande bedrijven in het plangebied (milieu-inrichtingen) op de gevoelige functies in het plangebied zelf en in de omgeving trekt bureau Windmill de volgende conclusie.

Geadviseerd wordt om tijdens de planontwikkeling rekening te houden met de realisatie van nieuwe bedrijven binnen het plangebied in relatie tot zowel de in de omgeving aanwezige bestaande woningen als ook de binnen het plangebied geprojecteerde woningen. De geplande bedrijvigheid binnen het plangebied valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende Activiteitenregeling zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van het zoveel mogelijk voorkomen van hinder naar de omgeving. Bij de realisatie van de bedrijven binnen het plangebied moet worden voldaan aan deze voorschriften. Hiermee wordt hinder vanuit de bedrijven binnen het plangebied naar omliggende gevoelige bestemmingen (zowel buiten als binnen het plangebied) voorkomen dan wel zo veel mogelijk beperkt.

5.7 Kabels en leidingen

Direct grenzend aan het plangebied is een rioolwatertransportleiding aanwezig. Deze heeft een planologische bescherming gekregen door een dubbelbestemming. Verder zijn er geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig. Ook is reeds een KLIC melding gedaan waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

5.8 Luchtkwaliteit

Windmill heeft advies gegeven over het aspect luchtkwaliteit. Het rapport maakt als bijlage deel uit van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Voor de planontwikkeling dient de luchtkwaliteit als gevolg van de inrichting alsmede het verkeer komende van en gaande naar de inrichting te worden getoetst aan hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze titel wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In het geval van het plan Keramiek Experience wordt een mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking.

Op basis van de verkeersaantrekkende werking kan de planontwikkeling als 'niet in betekenende mate' aangeduid worden. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (artikel 5.16, eerste lid, onder a) is bepaald dat de grenswaarden voor de luchtkwaliteit na planontwikkeling niet overschreden worden. Gezien de lage belasting, ver onder de grenswaarden, is ook ten aanzien van de ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

Bureau Kragten heeft een actualisatie uitgevoerd van de eerdere quickscan flora en fauna die uit 2006/2007 dateert. De quickscan van Kragten maakt als bijlage deel uit van deze toelichting. Inhoudelijk wordt verwezen naar de quickscan. De conclusie is hierna beschreven.

Uit het onderzoek blijkt, dat de voorgenomen realisatie van het Keramiek Experience Gennep voor de soortgroepen vogels, vleermuizen en vissen kan leiden tot negatieve effecten. Voor de vogels en

vissen kunnen deze negatieve effecten voorkomen worden door hiermee rekening te houden tijdens de werkzaamheden. Dit dient gedaan te worden door het rooien en verwijderen van bomen en het aanleggen van verharding of vlonders langs de Niers uit te voeren buiten het broedseizoen van de vogels. Ter bescherming van de vissen zullen de werkzaamheden bij de kadewand plaats dienen te vinden buiten het voortplantingsseizoen en het overwinterseizoen.

Voor de vleermuizen is een onderzoek naar verblijfplaatsen uitgevoerd. Het onderzoek zal worden toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Uit het onderzoek is de navolgende conclusie voortgekomen.

“Het (lage) gebouw van de voormalige brandweerkazerne bevat geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of steenmarters en kan daarom jaarrond worden gesloopt.

Het hoge gebouw dat zal worden gerenoveerd, bevat een vleermuisverblijf dat wordt gebruikt als (vermoedelijk) kraamverblijf en najaarsverblijf van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast bevat dit gebouw een steenmarterverblijf. Beide verblijven bevinden zich waarschijnlijk tussen de eternieten golfplaten en de houten dakbetimmering.

Steenmarters zijn beschermd en vallen in de beschermingscategorie ‘overige beschermde soorten’. Het verblijf van de steenmarter kan volgens de gedragscode ‘Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting’² worden gezien als een permanente vaste rust- en verblijfplaats, die tijdelijk in gebruik is (steenmarters hebben namelijk meerdere dagrustplaatsen, waarvan zij gedurende het jaar afwisselend gebruik maken). Omdat de steenmarter ten oosten van de Maas wijdverspreid voorkomt (www.waarneming.nl) en omdat er voldoende alternatieve dagverblijven in Gennep aanwezig zijn, in de vorm van soortgelijke daken en schuren, is er geen sprake van een wezenlijk negatief effect op het lokale voorkomen van de steenmarter in en rond Gennep. De functionaliteit van het leefgebied van de steenmarter zal door het vernietigen van het bestaande verblijf niet in het geding komen. Door het dak van het hoge gebouw buiten de werp- en opgroeiperiode (buiten de periode maart - juli) van de steenmarter te renoveren, wordt schade aan jonge steenmarters voorkomen. Hiermee wordt er gehandeld volgens de gedragscode, zodat een ontheffingsaanvraag op de Flora- en faunawet voor de steenmarter overbodig is.

De gewone dwergvleermuis is streng beschermd onder de Flora- en faunawet, evenals zijn vaste rust- en verblijfplaatsen. Om te zorgen dat er tijdens de dakrenovatie voldoende verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aanwezig blijven, dienen ruim voor de renovatie 4 vleermuiskasten van het type Schwegler 1FS large colony batbox te worden opgehangen, op minimaal 4 meter hoogte. Deze kasten zijn inmiddels door de gemeente aangeschaft en Faunaconsult heeft uitgelegd waar en hoe deze het best kunnen worden opgehangen (tegen de noordwest- of noordoostzijde).

Om het plangebied ook op de langere termijn geschikt te houden voor de gewone dwergvleermuis, dienen aan de noordoost- of noordwestzijde van het te verbouwen hoge gebouw te zijner tijd 4 vleermuisverblijven te worden gerealiseerd. Dit aantal is het viervoud van het aantal te vernietigen verblijven, conform de soortenstandaard gewone dwergvleermuis³. Elk nieuw te bouwen verblijf bestaat uit een stootvoeg, met een minimale breedte van 2 cm (zodat gewone dwergvleermuizen er door kunnen). In de spouw achter deze stootvoegen dient een strook geplastificeerd volièregaas van 2 m breed en 1 m hoog te worden bevestigd, waaraan de vleermuizen kunnen hangen. De stootvoegen dienen op minimaal 3 m hoogte te worden aangebracht en er mag geen buitenverlichting op de stootvoegen worden gericht binnen een straal van 10 meter.

Bij de renovatie dient bovendien een aangepaste werkwijze te worden gehanteerd. Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen worden gedood. Dit houdt in dat het dak buiten de kraamtijd van de gewone dwergvleermuis (dus in de periode 15 juli – 15 september) moet worden verwijderd. Hiermee wordt het aanwezige vleermuisverblijf ongeschikt gemaakt voor vleermuizen.

Tenslotte dient er voor de verbouwing van het hoge gebouw een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd, voor het verstoren van een verblijf van de gewone dwergvleermuis.” Deze ontheffing zal worden aangevraagd.

Negatieve effecten op Natura2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur zullen als gevolg van de voorgenomen realisatie van het Keramiek Experience Gennep niet optreden. Dergelijke beschermde gebieden zijn binnen (de invloedssfeer van) het plangebied niet aanwezig.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de bestaande wegen die grenzen aan het plangebied. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeersstromen te ontsluiten. Het aantal verkeersbewegingen neemt weliswaar toe gezien de bestaande situatie (gedeeltelijk braakliggend en leegstaand), maar zal naar verwachting niet tot problemen leiden. De ontsluiting vanuit het plangebied en de bestaande wegenstructuur zijn namelijk berekend op deze verkeersstromen. Voor onderhavige ontwikkeling is de impact van de verkeersbewegingen dus aanvaardbaar.

Parkeren

De benodigde parkeervoorzieningen ten behoeve van deze ontwikkeling worden gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage die wordt ontsloten vanuit de Gennepershuisweg. De 16 parkeerplaatsen op het terrein blijven allen bestaan. 12 van de 16 parkeerplaatsen blijven op de huidige locatie beschikbaar. De andere 4 plaatsen worden op korte afstand, bij de nieuw te realiseren entree aan de achterzijde van het kazernegebouw teruggeplaatst.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 Inleidende regels
- hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- hoofdstuk 3 Algemene regels
- hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook staat hier hoe de in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

In de bijlagen zijn tenslotte de Staat van inrichtingen (horeca) en de parkeernormen van de gemeente Gennep opgenomen.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Gemengd

Dit bestemmingsplan kent feitelijk maar één enkelbestemming, namelijk de bestemming Gemengd. Met deze bestemming worden de geplande functies van het initiatief Keramiek Experience mogelijk gemaakt:

- a horeca in de categorieën 1 en 2 van de Staat van inrichtingen (horeca)
- b een museum/expositieruimte
- c een workshop- en cursusruimte
- d gestapelde woningen
- e een ondergrondse parkeervoorziening
- f loopbruggen/liftschachten

Ook worden bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven rechtstreeks toegestaan.

In de bouwregels zijn de voorwaarden opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn regels voor de dove gevels opgenomen. Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden van de regels afwijken.

Verkeer-Verblijf

De bestaande parkeerplaats zal in stand blijven en heeft daarom conform het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer-Verblijf' gekregen.

Dubbelbestemmingen

Voor een aantal te beschermen waarden is een dubbelbestemming opgenomen:

- Leiding- Riool
- Waterstaat- Waterbergend Rivierbed
- Waterstaat- Waterkering
- Waterstaat- Waterlopen

Ter bescherming van de aanwezige waarden is voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Tevens is een beschermende regeling met betrekking tot bouwen opgenomen. Rondom de dijken en kademuren is een vrijwaringszone aan beide zijden opgenomen, zodat gegarandeerd is dat onderhoud van de dijken en kademuren mogelijk blijft. Naast de regels uit het bestemmingsplan gelden ook de voorschriften uit de Keur van het Waterschap. Tenslotte is van belang dat voor bepaalde activiteiten een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk kan zijn.

6.3 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de genoemde bestemmingen, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en het bouwvlak verbeeld.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Als 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. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. In deze anterieure overeenkomst zijn eveneens de afspraken over mogelijke planschade vastgelegd. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Verder is het voorontwerpbestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Tijdens die periode van ter inzage legging zijn inspraakreacties ingediend. Ook zijn vooroverlegreacties ontvangen. De reactie van de gemeente is verwerkt in het 'Inspraakverslag bestemmingsplan Keramiek Experience' dat als bijlage deel uitmaakt van deze toelichting.

Na het vooroverleg en de inspraakprocedure doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 6 maart 2014 tot en met 16 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen. Er zijn binnen deze periode 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen. In het als bijlage bij deze toelichting opgenomen "Zienswijzenverslag bestemmingsplan Keramiek Experience", zijn de zienswijzen van een beantwoording voorzien. Bij iedere zienswijze is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, zijn doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan.

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 ruimtelijke plannen.nl, aangezien deze bestanden NAW-gegevens bevatten die niet zonder uitdrukkelijke toestemming van de betrokkene op internet gepubliceerd mogen worden.

