

OMGEVINGSVISIE GEMEENTE GENNEP

'BIJLAGEN'



INHOUDSOPGAVE

BIJLAGE 1 GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU (BEHOREND BIJ HOOFDSTUK 6 VAN DE OMGEVINGSVISIE)

1. GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN*

- 1.1 Niersdal (deelgebieden 1)
- 1.2 Maasdal (deelgebieden 2A & 2B)
- 1.3 Rivierduinen (deelgebieden 3A, 3B & 3C)
- 1.4 Open agrarisch landschap (deelgebieden 4A, 4B & 4C)
- 1.5 Overgangszone (deelgebieden 5A & 5B)
- 1.6 Stichting Dichterbij (deelgebied 6)
- 1.7 Vml. Baksteenfabriek Milsbeek (deelgebied 7)



2. KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN

- 2.1 Realiseren nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie
- 2.2 Verwijderen bebouwing
- 2.3 Saneren bedrijfsbebouwing
- 2.4 Stimuleren vernatting
- 2.5 Overgang kern - buitengebied



3. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN/MODULES

- 3.1 Nieuwe landgoederen
- 3.2 Grondeigen recreatie en toerisme
- 3.3 Niet gebiedseigen recreatie en toerisme
- 3.4 Agrarische (nieuw vestiging en) uitbreiding
- 3.5 Uitbreiding bedrijventerreinen
- 3.6 Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied
- 3.7 Nieuwe (solitaire) woningbouw
- 3.8 Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw
- 3.9 Overige (gebouwde) functies



RIJKSMONUMENTEN LIJST MET AFKORTINGEN

*Alle nummer en lettercombinaties:

1, 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C, 5A, 5B, 6 en 7 verwijzen naar hoofdstuk 6 van de omgevingsvisie.



Frank Wouters - Aan de Maas

GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN 1

1.1 NIERSDAL

KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN.

Maatregel	Prioriteit	Opmerking
Natuurontwikkeling	++	Meander- en inundatiezones, opheffen ecologische barrières, natuurlijk oeverbeheer; natuur in Niersdal en Zeldersche Driessen op elkaar aansluiten.
Recreatieve ontsluiting	+	Niet in kwetsbare (natuur)gebieden; fiets- en wandelpaden & oversteekmogelijkheden; aansluitend op bestaande structuren, bijv. kern Gennep en Roepaen-terrein.
Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden	+	Kleine landschappelijke elementen, gekoppeld aan ecologische en hydrologische waarden/ontwikkelingen.
Stimuleren vernatting	++	Met name in meander en inundatiezones.
Overgang kern-buitengebied	+	Met name zicht op buitengebied en infrastructurele verbindingen.

Na(ast) de Maas, is de Niers een belangrijke rivier op het grondgebied van Gennep. Het beekdal vormt een belangrijke natuurlijke verbinding tussen de aangrenzende grote natuurgebieden (Reichswald en Maasdal). De Niers is een meanderende laaglandrivier die zijn oorsprong vindt in Duitsland. Het Niersdal is een breed en open beekdal met een weids karakter. De Niers wordt voornamelijk gevoed door regenwater en grondwater (grotendeels in Duitsland) en door water uit zijbeken.

De gronden aangrenzend aan de rivier, die deel uitmaken van het beekdal, zijn hoofdzakelijk in gebruik als weiland. De belangrijkste recreatieve waarden zijn de natuur- en landschapsbeleving. Er is een aantal wandelroutes aanwezig en op de Niers kan gekanood worden.



DOELSTELLINGEN:

- Natuurontwikkeling, in combinatie met passende ondergeschikte nevenfuncties.
- Verbeteren waterhuishouding: vasthouden, bergen en vertragen van de waterafvoer en verminderen/afvlakken piekafvoeren.
- Verbeteren recreatieve toegankelijkheid, met name voor wandelaars en fietsen

PROJECTEN:

- Stimuleren herstel en aanleg kleine landschapselectementen en erfbeplanting (LOP).*
- Duurzame laanbeplanting (LOP).*
- Recreatieve routes (LOP).*
- Langzaam verkeersbrug over de Niers (LvG)*
- Vaarwegen oostzijde Maasduinen in oude beekdalen (RV).*

*zie de afkortingenlijst.

1.2 MAASDAL (2A & 2B)

KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN.

Maatregel	Prioriteit	Opmerking
Lijnvormige beplantingselementen	++	Met name in de vorm van Maasheggen en knotbomen.
Natuurontwikkeling	++	Met name in bestaande bos- en natuurgebieden en /of in de vorm van Maasheggen en natte natuur.
Recreatieve ontsluiting	+	
Verwijderen bebouwing	+	
Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden	+	Met name in de vorm van Maasheggen; aansluitend op bestaande waardevolle elementen en gebieden, zoals het Gennepershuis.
Stimuleren vernatting	+	In combinatie met de ontwikkeling en het verdwijnen van andere functies.
Overgang kern-buitengebied	+	Met name in de vorm van Maasheggen, knotbomen en recreatieve routes.

Het Maasdal wordt gekarakteriseerd door een aaneengesloten halfopen weidelandschap met heggen, met enerzijds ruige riviernatuur en anderzijds een agrarisch Maasheggenlandschap. Het weidelandschap is vrij kleinschalig. Bijzondere punten zijn het Gennepershuis en het Huis Heijen, beide zijn van oudsher verbonden met de verdedigende kracht van het water.

De Maas is de belangrijkste waterloop in het gebied. Bij hoge waterstanden, in de winter, staat het winterbed van de Maas regelmatig onder water. Langs de Maas zijn verschillende historische elementen te vinden, die van oudsher samenhangen met deze infrastructurele route, zoals de 'bakenbomen'.

Door de ligging in het winterbed van de Maas, staan hier bijna geen (bedrijfs)gebouwen, waardoor het gebied een natuurlijke en groene uitstraling heeft, met een weids, open karakter. Typerend zijn de Maasheggen, die op sommige plaatsen nog voorkomen en voorheen de verschillende percelen van elkaar scheidde en dienst deden als veekering. Bijzondere natuurwaarden zijn onder meer te vinden in de Maaskemp, waar de Niers in de Maas uitmondt, en het Maasheggengebied bij Heijen met het Zuidereiland en de Leigraaf.

DOELSTELLINGEN:

- Het belangrijkste verschil tussen de bestaande bos- en natuurgebieden en de zoekgebieden voor bos en natuur, zit in de wenselijkheid om andere functies een plaats te geven. In de bestaande bos- en natuurgebieden zijn deze functies altijd ondergeschikt, terwijl voor de zoekgebieden geldt dat gezocht wordt naar de juiste balans tussen natuurwaarden en overige waarden.
- Zoveel mogelijk behouden en versterken bestaande natuurwaarden, in goede combinatie met (natuurgerichte) recreatie, en behouden en versterken functie als ecologische verbindingzone.
- Uitbreiding van het patroon van Maasheggen: realiseren één groot Maasheggengebied en herstellen relaties met Maas en dorpen.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op en ruimte bieden aan voldoende veerkrachtige watersystemen, voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie.
- Het zoveel mogelijk verplaatsen van intensieve, niet-grondgebonden functies.

PROJECTEN

- Maasheggen stimuleringsgebied (LOP)
- Trekpunt Mazonburg over oude Maasarm (RV)
- Nieuwe veerpont Gennep-Oeffelt (RV)
- Fietsbrug op pijlers bestaande brug Oeffelt (RV)
- Stimuleren herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting (LOP)
- Duurzame laanbeplanting (LOP)
- Recreatieve routes (LOP)

1.3 RIVIERDUINEN

KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN.

Maatregel	Prioriteit	Opmerking
Lijnvormige beplantingselementen	+	Met name laanbeplanting langs N271.
Erfbepantingen	+	Met name in de randzones.
Natuurontwikkeling	+	Met name in de kernduingebieden, Kleefse beek en Maasduinen.
Recreatieve ontsluiting	+	Met name in de randzones.
Saneren bedrijfsbebouwing	+	Met name in kernduingebieden en Maasduinen.
Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden	+	
Overgang kern-buitengebied	+	Met name rondom N271, Duits Lijntje.

RIVIERDUINEN (3A, 3B & 3C)

Het deelgebied Rivierduinen kent de meeste diversiteit aan functies en ruimtelijke verschijningsvormen, mede veroorzaakt door het aanwezige reliëf. De dominante functie van het gebied is bos. (Voormalige) infrastructuurele verbindingen (Duits Lijntje, N271 & A77), recreatierterreinen, beken en plassen, bestaande natuurgebieden (loof- en dennenbos, stuifzand, natuurlijke graslanden), zoekgebieden voor versterking/verbinding en landbouwgronden wisselen elkaar af. Het gebied maakt deel uit van een groter gebied Maasduinen, dat zich verder uitstrekt in zuidelijke richting.

Door de diversiteit aan functies en het relatief intensieve gebruik van het gebied zijn de ecologische waarden rondom de kernen beperkt, op enkele kerngebieden na. De akkers en weilanden in het bos zijn vaak marginale stukken landbouwgrond, maar zijn waardevol voor de natuurkwaliteit van het bos. Bovendien dragen ze bij aan de diversiteit van het landschap, die sterk gewaardeerd wordt. Aan de westkant ligt een scherpe overgang van bosrijk rivierduin naar open Maasgebied, die op sommige plekken nog goed zichtbaar is.

PROJECTEN:

- Landschappelijk-ecologisch raamwerk bungalowpark Erfse Bosweg (LOP).
- Kansrijk gebied voor landgoederen (LOP).
- Groene inpassing De Brem en De Grens (RV).
- Opwaarderen zone rondom N271: herstel karakteristieke laanprofiel, aanleg fietspad, herinrichting kruisingen, landschappelijke etalage (RV).
- Duits Lijntje: aanleg spoorbruggetje over Kendel; kunst op Natoterrein; aanleg 'virtuele' spoorwegovergang.
- Mozaïekzone (LOP).
- Kleefsebeek (LOP).
- Beleefbare rivierduinen (LOP).

- Stimuleren herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbepanting (LOP).
- Duurzame laanbeplanting (LOP).
- Recreatieve routes (LOP).

DOELSTELLINGEN:

- Verdere, natuurlijke ontwikkeling kernduingebieden, Natura 2000-gebied Maasduinen en Kleefsebeek, om natuurwaarden, aardkundige en cultuurhistorische waarden beter te beschermen.
- Verdere, evenwichtige verweving van landbouw, natuur en recreatie in de randzones van het gebied, in aansluiting op bestaande infrastructuur en toeristische voorzieningen/potenties.
- Opwaarderen omgeving N271 en Duits Lijntje, door het zichtbaar maken van de huidige cultuur en de cultuurhistorie van de streek en de landschappelijke kwaliteiten.
- Versterken recreatieve en ecologische waarden door erfbepanting en kleine landschapselementen.
- Versterken van de verbindingen tussen de stadsrand van Gennep en het omliggende gebied, zodat meer interactie ontstaat.
- Behouden waardevolle scherpe overgang(en) rivierduin-Maas, door de ontwikkeling van landgoederen met een breed gebruik te bevorderen. Op deze manier ontstaat ruimte voor beperkte ontwikkelingen en blijven de aardkundige elementen en het groene karakter behouden.



1.4 OPEN AGRARISCH LANDSCHAP (4A, 4B & 4C)

KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN.

Maatregel	Prioriteit	Opmerking
Lijnvormige beplantingselementen	+	Met name langs de ontginningswegen.
Erfbeplantingen	+	
Natuurontwikkeling	+	Met name in natuurgebieden en zoekgebieden voor natuur.
Recreatieve ontsluiting	+	Aansluitend op bestaande infrastructuur, langs de stuwwal en de beekdalen.
Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden	+	In combinatie met natuurontwikkeling en ruimte voor water, gericht op het behoud van de zicht relatie met de stuwwal.
Overgang kern-buitengebied	+	Niet door 'inpakken', maar gericht op doorzichten en gebruikswaarde.

Het deelgebied open agrarisch landschap is vrijwel volledig open. In de agrarische gebieden ten oosten van de rivierduinen en ten zuiden van de stuwwal is veel akkerbouw te vinden. Langs de Aaldonksebeek, die in een oude geul van de oer-Rijn ligt, zijn voornamelijk graslanden te vinden. In het noordelijke agrarische landschap komen ook andere bedrijfstypen voor. De (bedrijfs) bebouwing staat verspreid in het landschap, een aantal ontginningslijnen met bebouwingsclusters is in dit gebied duidelijk zichtbaar. Lange bomenrijen bepalen het landschapsbeeld in het Lob van Gennep.

Aan de voet van de stuwwal ligt een aantal gebieden met bijzondere abiotische waarden: de Geuldert, de Diepen en Koningsven. De Kroonbeek is gegraven om het kwelgebied aan de voet van de stuwwal te ontwateren en geschikt te maken voor agrarisch gebruik. De oevers van de Kroonbeek hebben geen bijzondere natuurwaarden, maar dienen wel als verbinding tussen de omliggende gebieden, zoals de zandafraving De Banen, welke in de toekomst ook als natuurgebied ingericht en beheerd zal worden. Als zodanig heeft de Kroonbeek een specifiek ecologische functie. De totale breedte van de ecologische zone langs de Kroonbeek is 30 meter. Op de kaart 'gebiedsindeling' is deze zone enigszins aangezet om de zone zichtbaar te houden op de kaart. De totale breedte is voor een beoordeling doorslaggevend.

In het zuidoostelijk gelegen open agrarisch landschap zijn de natuurwaarden grotendeels beperkt tot het Lange Ven, een boogvormig ven in een oude Maasmeander, waar bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn.

DOELSTELLINGEN:

- Benutten potenties voor recreatieve ontwikkelingen, zonder dat de mogelijkheden voor de landbouw hierdoor beperkt worden, bijvoorbeeld in de vorm van recreatieve routes langs de beken en de stuwwal.
- In bestaande natuurgebieden ligt de nadruk op het beschermen en verder ontwikkelen van de aanwezige actuele en potentiële natuurwaarden. Ondergeschikte, extensieve recreatie is mogelijk.
- In zoekgebieden voor natuur kunnen nieuwe ontwikkelingen en natuurontwikkeling hand in hand gaan.
- Het waarborgen van een berging van rivierwater onder maatgevende hoogwaterstanden: niet-riviergebonden activiteiten zijn alleen mogelijk als sprake is van hergebruik van bestaande gebouwen of als, met rivierverruimingsmaatregelen, 'per saldo meer ruimte' wordt geboden.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op en ruimte bieden aan voldoende veerkrachtige watersystemen, voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, met name in de aanwezige beekdalen en aan de voet van de stuwwal.
- Handhaven zichtrelatie tussen het open agrarische land en de beboste stuwwal.
- Stimuleren verbrede landbouw, in combinatie met stimulering van erfbeplanting en kleine landschapselementen, zodat een aantrekkelijker landschap ontstaat en de recreatieve druk op de stuwwal afneemt.
- Zorgvuldige vormgeving overgang dorp-landschap om deze te verfraaien en aantrekkelijker te maken.

PROJECTEN

- Kwelzone voet stuwwal (LOP).
- Lob van Gennep: herinrichting Kroonbeek; verbeteren Aaldonksebeek; laanbeplanting/bomenrij langs ontginningswegen; drempel.
- Groene dorpsranden (LOP).
- Ecologische verbinding Ven-Zelderheide (LOP).
- Kleefsebeek (LOP).
- Markering oude rivierbedding: Ossenbergsebeek – Aaldonksebeek – Spiekerbeek (LOP).
- Stimuleren herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting (LOP).
- Duurzame laanbeplanting (LOP).
- Recreatieve routes (LOP).



1.5 OVERGANGSZONE (5A & 5B)

KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN

Maatregel	Prioriteit	Opmerking
Lijnvormige beplantingselementen	+	Als verbinding tussen verschillende natuurlijke elementen en om de structuur van het landschap te versterken. Met name gekoppeld aan de Tielebeek.
Natuurontwikkeling	+	
Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden	+	Met name de karakteristieke overgangen in het landschap, als verbinding tussen stuwwal en Maasdal.

De zone tussen de stuwwal en de Maas is een smalle zone, waar de bebouwing (Milsbeek, bedrijventerreinen), infrastructuur (N271) en recreatieterreinen (rondom de Mookerplas, in de gemeente Mook en Middelaar) dicht op elkaar liggen. Hiertussen zijn nog enkele open plekken met landbouw- en natuurgebieden. Tussen Milsbeek en de Mookerplas ligt een dekzandgebied waar enkele rivierduinen voorkomen. Hier is een kleinschalig akkerlandschap te vinden, met verspreid liggende bosjes. De landschappelijke afwisseling wordt versterkt door de Tielebeek, die door het gebied stroomt. In het gebied komen met name burgerwoningen voor en zijn enkele grondgebonden bedrijven aanwezig. Er is een relatief dicht netwerk van (wandel)paden aanwezig.

Ook de stuwwal maakt onderdeel uit van dit gebied, omdat het, zowel qua ruimtelijke kwaliteiten als qua ontwikkelingsmogelijkheden overeenkomt met dit gebied. De stuwwal is grotendeels begroeid met bomen en wordt als geheel intensief gebruikt door recreanten. De rand van de stuwwal is heel belangrijk voor de identiteit van het gebied, doordat hier de overgang van laag naar hoog te vinden is en de stuwwal duidelijk zichtbaar en afgebakend is. De beboste hellingen vormen (soms) een scherp contrast met het open landschap dat daaronder ligt. De dwarsdoorsneden (dat wat je ziet als je het landschap als het ware op zou pakken en in één keer 'en profile' zou kunnen zien) van deze zone zijn kenmerkend voor de hele regio, omdat ze de overgang van stuwwal naar rivierduinen en Maasdal laten zien. Deze doorsneden zijn op veel locaties niet meer zichtbaar.

DOELSTELLINGEN:

- Beschermen zichtbare dwarsdoorsneden landschap vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt.
- Het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevend de hoogwaterstanden: niet-riviergebonden activiteiten zijn alleen mogelijk als sprake is van hergebruik van bestaande gebouwen of als, met rivierverruimingsmaatregelen, 'per saldo meer ruimte' wordt geboden.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op en ruimte bieden aan voldoende veerkrachtige watersystemen, voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie. Met name de Tielebeek speelt hierin een belangrijke rol.
- Goed omgaan met de beperkte opnamecapaciteit voor nieuwe functies (met name verstedelijking).
- Tegengaan verrommeling.
- Opwaarderen omgeving N271, door het zichtbaar maken van de huidige cultuur en de cultuurhistorie van de streek en de landschappelijke kwaliteiten.
- Verbreden van landbouw en wonen met recreatieve functies, om de aantrekkelijkheid en (be)leefbaarheid van het gebied te vergroten.

PROJECTEN:

- Groene inpassing Ovenberg en De Drie Kronen (RV).
- Stimuleren herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting (LOP).
- Duurzame laanbeplanting (LOP).
- Recreatieve routes (LOP).
- Markante overgang Milsbeek met ecologische verbindingszone (LOP).
- Groene dorpsranden (LOP).

1.6 STICHTING DICHTERBIJ

Het Limburgs kwaliteitsmenu richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief, die plaatsvinden in het buitengebied. Een meer complexe vorm van dit soort ontwikkelingen is de gebiedsontwikkeling. De POL aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering' geeft aan wat onder gebiedsontwikkeling verstaan wordt.

Voor gebiedsontwikkeling kan het kwaliteitsmenu een inspiratiebron vormen, maar de regels van het menu zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij de gebiedsontwikkelingen zit de kwaliteitsverbetering als het ware ingebakken in het totaalplan. Hiervan is sprake voor een tweetal gebieden in het buitengebied van de gemeente Gennep, waarvan het terrein van Stichting Dichterbij aan de Siebengewaldseweg er één is.

Voor het terrein aan de Siebengewaldseweg is een landschapsvisie, genaamd 'Ambitie verweven in het landschap' opgesteld. Deze landschapsvisie heeft tot doel de (landschappelijke) uitgangspunten te definiëren om de toekomstige ontwikkeling van het terrein zo optimaal mogelijk af te stemmen op de landschappelijke omgeving. Hierbij zijn niet alleen bestaande waardevolle landschappelijke en ecologische elementen in kaart gebracht, maar ook is onderzocht hoe de landschappelijke en ecologische potentie van het terrein kan worden vergroot.

De opgave van deze landschapsvisie reikt dus verder dan het simpelweg beschermen van de kwetsbare en waardevolle landschappelijke locaties en het aanwijzen van locaties voor ontwikkeling. De visie is een instrument om kansen voor een win-win situatie te definiëren. De toekomstige ontwikkelingen moeten resulteren in een duidelijke waardevermeerdering voor het terrein.

De landschapsvisie is derhalve een plan op hoofdlijnen dat de landschappelijke spelregels voor het vervolg proces vastlegt en inspiratie biedt om te komen tot een nieuw bestemmingsplan en een uiteindelijk inrichtingsplan.

De landschapsvisie geeft niet alleen een kader voor de toekomstige ontwikkelingen, maar geeft ook duidelijk richting aan die ontwikkelingsmogelijkheden door voorkeuren uit te spreken voor bebouwingstypologieën, de positionering van bouwvolumes, verschillende sfeergroepen en de relatie tussen bebouwing en groene omgeving nader te omschrijven. De exacte invulling is nog niet bekend. Gedacht moet worden aan een combinatie van de volgende doelen: woonzorg (alleen in combinatie), landgoederen, medisch, kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, educatie, recreatie en toerisme, sport en natuur en landschap.

1.7 BAKSTEENFABRIEK MILSBEEK

Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief, die plaatsvinden in het buitengebied.

Op 11 mei 2010 zijn door Gedeputeerde Staten van Limburg de contouren rond de kernen op kaart gezet. Het voormalige baksteenbedrijf aan de Bloemenstraat te Milsbeek is gelegen binnen contour van de kern Milsbeek. Het maakt daardoor geen onderdeel uit van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Toch vindt de gemeente Gennep de locatie tussen de Bloemenstraat en de rivier de Maas zo belangrijk voor de uitstraling van het buitengebied en qua potentie dat zij in deze visie aandacht aan het gebied willen schenken, doch geen onderdeel willen laten zijn van het formele gemeentelijke kwaliteitsmenu. Toepassing van het Kwaliteitsmenu is overigens minder geschikt voor een eventueel hergebruik van de bestaande bebouwing of het bestaande terrein.

Door de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar is gezamenlijk de Regiovisie BGMM opgesteld. Uitvoering van de Regiovisie vindt onder meer plaats via de Regionale Agenda en het sleutelproject N271 'etalage' van de Regio en Verbindingen en Netwerken 'De Maas-wijde'. De voormalige steenfabriek heeft in het geldende bestemmingsplan een bestemming die bij de vroegere functie van het baksteenbedrijf past. Al enige jaren is het baksteenbedrijf echter niet meer als zodanig in gebruik. De vele gebouwen op het terrein staan leeg. De gemeente Gennep staat open voor een herontwikkeling van de locatie die in overeenstemming is met de Regiovisie c.a.

In de Regiovisie staan onder meer centraal het in stand houden en bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit en het ontwikkelen van een bijzonder toeristisch product. Aan de locatie van de steenfabriek wordt in de Regiovisie een belangrijke recreatieve potentie gegeven.

De herontwikkeling van de baksteenfabriek zal daarom moeten passen in de versterking van de toeristische schakelfunctie van de Bloemenstraat. Als voorbeelden van een dergelijke functie zijn te noemen zorgtoerisme en watertoerisme. Een combinatie van verschillende functies behoort tot de mogelijkheden. Een wijziging van het gebruik die permanent is en afwijkt van onze visie achten wij niet wenselijk.

Het is ook wenselijk dat een herontwikkeling hand in hand gaat met het behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarden in de regio en een betere inpassing van het complex in het landschap. Zo zou het versterken van het gedachtegoed van 'Gennep als keramiekstad' een bijzondere toegevoegde waarde hebben.

De herontwikkeling van de (bebouwing op de) voormalige Steenfabriek dient verder in samenhang te worden gezien met de aanwezige haven en de rivier de Maas. Een samenhangend totaalbeeld is wenselijk.



KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN 2

2.1 REALISERING NIEUW GROEN, LANDSCHAP EN HERSTEL CULTUURHISTORIE

De maatregelen om nieuw groen en landschap te realiseren en cultuurhistorische waarden te herstellen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De provincie stelt als eis dat het dient te gaan om de invulling van democratisch gelegitimeerde plannen. Daarmee wordt een ad hoc benadering voorkomen en het draagvlak vergroot. In voorliggend geval zijn zowel het landschapsontwikkelingsplan als overige gemeentelijke plannen als bron voor de kwaliteitsverbeterende maatregelen op het gebied van groen, landschap en cultuurhistorie gehanteerd.

DE KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGEL

De kwaliteitsverbeterende maatregelen bestaan uit de realisatie van nieuwe natuur, landschap en herstel van cultuurhistorie, via verwerving van gronden, inrichting van gronden, (aanloop)beheer en eventuele doorlevering van de gronden aan een natuurbeherende instantie. Het gaat om gronden waarvan door de overheid is vastgelegd dat deze van belang zijn vanwege hun (potentiële) betekenis om te worden ontwikkeld tot natuur of waardevol landschap of dat cultuurhistorische elementen hersteld zullen worden. Het dient te gaan om additioneel groen en herstel van cultuurhistorie. In geval van groen gaat het niet om gronden waar al middelen voor beschikbaar zijn, zoals natuurcompensatie gronden. In principe geldt dit ook voor delen van de EHS. Daar kan echter in voorkomende gevallen bekeken worden of maatwerk mogelijk is. Het bereiken van kwaliteit staat daarbij voorop. Wat betreft cultuurhistorische elementen hecht de gemeente bijzondere waarde aan haar gemeentelijke monumenten. Het monumentenbeleid is ingezet vanuit de filosofie 'behoud door ontwikkeling' waarbinnen een ruimhartige beleid ten aanzien van functiewijziging wordt gehanteerd.

Voor de gewenste soorten natuur en landschap zijn het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap en het Landschapsontwikkelingsplan richtinggevend. Bij herstel van landschappelijke cultuurhistorie kan gedacht worden aan herstel van oude wegenstructuren, landschapelementen, graften, maar ook schansen, wegkruisen en kapellen, grafheuvels, landweren etc. Ook het herstel en de herbestemming van monumentale complexen, zoals kloosters, tezamen met het omringende landschap, kunnen onderdeel zijn van een kwaliteitsverbeterende maatregel. De gronden dienen na realisatie duurzaam beschermd te worden via het bestemmingsplan.

De realisatie van de groene, landschappelijke of cultuurhistorische elementen dient privaatrechtelijk te worden vastgelegd, maar ook planologisch te worden vertaald. De handhaving van realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering ligt vanaf het moment dat het gemeentelijk kwaliteitsmenu van kracht is primair bij de gemeente.

NORMERINGEN

Voor de aanleg van natuur en landschap zijn, door onder meer Staatsbosbeheer, normbedragen opgesteld. Deze worden als basis gebruikt. Inrichtingskosten en waardevermindering van de gronden zijn de grootste kostenposten voor kwaliteitsgroen. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.



RECREATIEVE ONTSLUITING

De gemeente Gennep wil het buitengebied aantrekkelijker maken voor recreatie, met name vanuit de kernen en recreatieterreinen/-parken. Door middel van de aanleg van recreatieve paden en de versterking van het knooppuntennetwerk wordt de algehele aantrekkelijkheid van de gemeente verder versterkt. Speciaal punt van aandacht is de koppeling met eventuele start- en aanlegplaatsen.

Kleine ommetjes vanuit de kernen stimuleren het recreatief medegebruik door de inwoners. In en rond de recreatieterreinen en –parken kunnen eveneens herkenbare recreatieve routes worden aangelegd, waarbij de bijzondere cultuurhistorische elementen worden belicht. Het knooppuntennetwerk kan versterkt worden door de realisatie van vrij liggende wandel- en fietspaden. Waar routes nu over bestaande wegen lopen, worden zo rustige, autovrije fietspaden gerealiseerd en kan gekeken worden naar mogelijkheden voor wandelen over boerenland. Hierbij is het van belang om rekening te houden met een recreatieve zonering, zodat kwetsbare natuur ontzien wordt.

DE KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGEL

In hoofdlijnen zijn de kwaliteitsverbeterende maatregelen ten behoeve van recreatieve ontsluiting gericht op het duurzaam oprichten van een sluitend netwerk van (weg)bermen, (schouw)paden en (onverharde) (zand) wegen, inclusief de juiste routing en voorzieningen, zoals startplaatsen, knooppunten, bewegwijzering, informatieborden, picknickplaatsen, bankjes, vuilnisbakken etc.

NORMERING VOOR RECREATIEVE ONTSLUITING

Voor de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de recreatieve ontsluiting zijn, door onder meer Staatsbosbeheer, normbedragen opgesteld. Deze worden als basis gebruikt. Inrichtingskosten en waardevermindering van de gronden zijn de grootste kostenposten voor deze voorzieningen. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.

AANDACHTSPUNTEN

Door de aanleg van recreatieve paden en routes kan de gemeente aan voorlichting, PR en educatie doen. Dit geldt ook voor recreatie- en overige (agrarische) bedrijven.



2.2 VERWIJDEREN BEBOUWING

De kwaliteitsverbeterende maatregel

Sloop van storende bebouwing en glas kan een grote ruimtelijke winst opleveren. Zeker wanneer de gemeente er voor kiest om dit gebiedsgericht te benaderen en de gebieden aangeeft waarin dit de meeste ruimtewinst oplevert en waar met prioriteit het instrument wordt ingezet. Hierbij is ook het watervoerend en waterbergend vermogen van een groot deel van de gemeente Gennep van belang. Daarom is het bij het verwijderen van de bebouwing ook van belang zoveel mogelijk (erf)verharding te verwijderen.

Opstallen worden, zo mogelijk, in het geheel gesloopt.

Via aanpassing van het bestemmingsplan wordt geborgd dat nieuwbouw van bedrijfsgebouwen, stallen en glas op de locatie duurzaam worden voorkomen.

Uitgangspunt voor de vergoeding voor sloop is dat in onbruik geraakte bebouwing en glas wordt verwijderd, niet dat nog functionerende bedrijven worden gesaneerd. Daarom richt de bijdrage zich op de sloopkosten en niet op de waardevermindering van de opstallen. Daarbij is er voor gekozen ook andere zaken te waarderen, zoals verwijdering van verharding.

NORMERING SLOOP VAN BEBOUWING EN GLAS

Voor de sloop van bebouwing, zoals stallen, schuren en andere bebouwing, geldt als richtlijn € 25 per m² te slopen opstal. Er wordt geen restwaarde of actuele waarde voor de gebouwen vergoed, er wordt van uit gegaan dat het om oudere gebouwen gaat. De sloop is vrijwillig en eventuele kapitaalvernietiging (afbreken van opstallen met waarde) is geen aanvaardbare tegenprestatie.

Voor de sloop van glasopstanden geldt een richtlijn van € 4 per m². Er wordt geen restwaarde of actuele waarde voor de glasopstanden vergoed. De sloop is vrijwillig en eventuele kapitaalvernietiging (afbreken van opstallen met waarde) is geen aanvaardbare tegenprestatie.

Voor de waardering van het verwijderen van verharding wordt gekeken naar de realistische aanneemsom van het betreffende werk.

AANDACHTSPUNTEN

- Via wijziging van het bestemmingsplan zal een passende bestemming moeten worden gegeven aan de gronden die overblijven na de sloop van glas of bebouwing. Op basis van het POL 2006 is doorstart op de locatie enkel als (volwaardig) grondgeboden bedrijf mogelijk. Het gebruik van hoge boogkassen is hierbij uitgesloten.
- Voor agrarische bedrijven die reeds zijn beëindigd is de mogelijkheid om de sloop van stallen als kwaliteitsverbeterende maatregel in te zetten.

2.3 SANEREN BEDRIJFSBEBOUWING

Om de milieukundige en landschappelijke situatie in het buitengebied (en soms ook in de kernen) te verbeteren, is het in bepaalde gevallen wenselijk bedrijfsbebouwing te saneren. De (ondersteuning van de) verplaatsing van een agrarisch bedrijf is, wanneer dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen, een maatregel die past in het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Het verschil tussen deze module en de module die zich richt op het verwijderen van bedrijfsgebouwen zit in de milieucomponent die voor voorliggende module van belang is. Deze is bijvoorbeeld bij het verwijderen van verharding niet of nauwelijks aanwezig.

DE KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGEL

Het dient bij te verplaatsen bedrijven om het oplossen van een objectiveerbaar en kwantificeerbaar ruimtelijk, milieukundig en maatschappelijk knelpunt te gaan. Verbetering van de bedrijfseconomische, ruimtelijke situatie kan een mededoel zijn, maar niet de (enige) aanleiding. Er dient een goede balans te zijn tussen de inzet van middelen en het bereik van de doelen, welke gestalte wordt gegeven via een (grond)exploitatieberekening. De oude locaties krijgen een duurzame bestemmingswijziging.

NORMERING

Functionieschade door bestemmingswijziging wordt niet vergoed, omdat in het algemeen de gronden voor agrarische waarde gekocht zijn. In het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) zijn maximale kosten per kostensoort opgenomen. Daarnaast geldt ook een richtlijn voor het plafond van de totale bijdrage per bedrijf, omdat het een stimuleringsbijdrage betreft. Als aandachtspunt geldt dat nooit méér kan worden vergoed dan de daadwerkelijke kosten. Dit om problemen met staatssteun te voorkomen.

AANDACHTPUNTEN

- De provinciale verplaatsingsregeling voor intensieve veehouderijbedrijven in extensiveringsgebieden staat los van het kwaliteitsmenu.
- Beëindiging en sanering van agrarische bedrijven valt buiten het kader van het provinciaal kwaliteitsmenu. In voorkomende gevallen, zoals gebiedsontwikkelingen, kan de provincie in overleg met gemeenten en andere betrokken partijen besluiten om mee te werken aan de sanering van bedrijven om daarmee ruimtelijke doelen te bereiken. Er is dan echter altijd sprake van maatwerk en gezamenlijke betrokkenheid.



2.4 STIMULEREN VERNATTING

Meerdere (natuur)gebieden in de gemeente Gennep hebben te kampen met verdroging, matige waterkwaliteit en ecologische/ecohydrologische ontwikkeling die niet optimaal is. Door bepaalde gebieden te vernatten kan verdroging worden tegengegaan/voorkomen en ecologische/ecohydrologische ontwikkeling worden bevorderd. In veel gevallen zal de waterkwaliteit eveneens toenemen, bijvoorbeeld door een verbeterde doorstroming.

DE KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGEL

Vernatting kan onder meer worden gestimuleerd door het dempen van sloten en omleggen en meer natuurlijk inrichten van afwateringskanalen en –beken. Hierbij horen onder meer het aanleggen van (verlaagde) groene oevers, de realisatie van vijverparken, visplaatsen, ometjes, rustplaatsen en beekzones.

NORMERING VOOR STIMULEREN VERNATTING

Voor de aanleg van voorzieningen ten behoeve van het vernatten zijn, door onder meer Staatsbosbeheer, normbedragen opgesteld. Deze worden als basis gebruikt. Inrichtingskosten en waardevermindering van de gronden zijn de grootste kostenposten voor deze voorzieningen. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.

AANDACHTSPUNTEN

- De herinrichting van beken is een opgave die ook in het kader van (inter)nationaal waterbeleid (onder meer Kaderrichtlijn Water) van belang is. De herinrichting van beken zal primair door het waterschap worden 'getrokken'.

Wat betreft het verbeteren van de algehele waterkwaliteit en het voorzien in de benodigde bergingsruimte, staan zowel waterschap als gemeente aan de lat.

2.5 OVERGANG KERN - BUITENGEBIED

De afronding/overgang van de kernen, maar ook de bedrijventerreinen, naar het buitengebied vraagt op meerdere plaatsen om verbetering, enerzijds door een zeer (te) harde overgang, anderzijds door een slechte herkenbaarheid over en weer. Om de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied zachter te maken, zal de landschappelijke inpassing van aanwezige bebouwing worden verbeterd. Mede door de aanplant van groene elementen langs de dorpsranden zal de aantrekkelijkheid en inpassing worden versterkt. De beleving van de dorpsranden en nieuwe groene elementen zal op deze wijze versterkt worden.

Er ligt een sterke samenhang tussen deze maatregelen en de aanleg van recreatieve paden, routes en ommetjes (zoals hierna beschreven). Ook het verwijderen van overtollige bebouwing en het saneren van bedrijven heeft een positief effect op het verbeteren van de overgang tussen kernen en buitengebied.

DE KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGEL

Praktisch gezien gaat het om het aanleggen van (opgaande) beplanting(en) en overige groene en/of blauwe elementen, zoals poelen of vijvers. Vaak moet de bodem van de betreffende locaties hiervoor geschikt gemaakt worden.

NORMERING VOOR OVERGANG KERN-BUITENGEBIED

Voor de aanleg van voorzieningen ten behoeve van het opwaarderen van de overgang tussen de kern(en) en het buitengebied zijn, door onder meer Staatsbosbeheer, normbedragen opgesteld. Deze worden als basis gebruikt. Inrichtingskosten en waardevermindering van de gronden zijn de grootste kostenposten voor deze voorzieningen. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.

AANDACHTSPUNTEN

- Voor het opwaarderen van de overgangen tussen het bebouwde en het minder dicht bebouwde gebied gelden per locatie, met bijbehorende eigenschappen, verschillende mogelijkheden en onmogelijkheden. Bij de aanleg van onder meer beplanting moet rekening gehouden worden met de specifieke eigenschappen van de betreffende locatie.



ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN **3** / MODULES

3.1 NIEUWE LANDGOEDEREN

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Tegenprestatie in €	Nieuw groen (ha) ca. 10
Nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden	Per landgoed		
Bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden	Per landgoed		5
Meer dan 4 wooneenheden	Per extra eenheid		2,5

TOELICHTING

In het algemeen worden landgoederen hoog gewaardeerd, mede omdat veel landgoederen zijn opengesteld voor het publiek. De laatste decennia zijn er echter nauwelijks nieuwe landgoederen gesticht.

In de POL-herziening op onderdelen 'Contourenbeleid' uit 2005 wordt de mogelijkheid geboden om, ter versterking van de natuur en landschapskwaliteit, een landgoed te ontwikkelen, bestaande uit 10 ha nieuw groen en een gebouw van allure.

Omdat de provincie (en de gemeente) het belangrijk vinden dat deze mogelijkheid om het buitengebied op een positieve manier te ontwikkelen, beter benut kan worden, wordt de landgoederenregeling verruimd, door ook bestaande gebouwen in aanmerking te laten komen voor de regeling, waarbij uitgegaan wordt van een minimale omvang van 5 ha nieuw groen, in plaats van de 10 ha, die geldt voor een nieuw landgoed.

Voor de nieuwe landgoederen die worden ontwikkeld op een locatie waar nog geen bestaande (woon)bebouwing aanwezig is, blijft de eis gelden van ca. 10 ha nieuw groen. In beide gevallen is de kwaliteit van het landgoed leidend of realisatie mogelijk is. De eis dat het landgoed wordt gerealiseerd in de POG vervalt. De verwachting is dat met deze aanpassingen meer landgoederen daadwerkelijk tot ontwikkeling zullen komen.

MODULE

De belangrijkste aspecten aan een landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed.

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van ca. 10 ha nieuw groen, waarbij maatwerk mogelijk is. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft, wordt bij een landgoed van ca. 10 ha gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat daarbij voorop.

Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 ha nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt ook hier een maximum van 4 woningen bij 5 ha nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat ook hier voorop.

Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie. Het is dan ook aan de gemeente om op het lokale niveau verder invulling aan deze ontwikkeling te geven. Om de recreatieve en uitloofunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen, is openstelling van 90% van het landgoed vereist. In de EHS is maatwerk aan de orde, in overleg met de provincie.

NORMERING

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Als vaststaande tegenprestatie gelden de in onderstaande tabel opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

3.2 GRONDEIGEN RECREATIE EN TOERISME

Recreatie en toerisme

Gebiedseigen 'rood'
(bijv. bungalowpark)

Kwaliteitsbijdrage per eenheid

m2 verhard en bebouwd

Nieuw groen (ha)

Oppervlakte factor 5

TOELICHTING

De toeristische sector is voor Limburg en voor de gemeente Gennepe een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor, waarin ook eigen inwoners graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt. Gebiedseigen voor het buitengebied van Gennepe zijn kleinschalige, duurzame recreatieve en toeristische initiatieven, zoals natuurcampings, combinaties van zorg en agrarische bedrijvigheid, voorzieningen gericht op fietsers en wandelaars, centra voor natuur- en/of milieueducatie of ontwikkelingen gerelateerd aan het Duits Lijntje.

MODULE

De uitbreiding van bestaande en de vestiging van nieuwe recreatieve en toeristische bedrijven dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat in de recreatieve en toeristische sector een grote verscheidenheid aan functies en verschijningsvormen voorkomt, wordt hier een gedifferentieerd kwaliteitsbeleid gevoerd.

NIET COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Kleinere – niet commerciële – recreatieve en toeristische voorzieningen, zoals picknickplaatsen, recreatieve parkeerplaatsen, gemeentelijke sportparken, trapveldjes, speelvoorzieningen etc. vallen niet onder dit beleid. Voor deze voorzieningen geldt het normale planologische regime.

GEBIEDSEIGEN RECREATIEF TOERISTISCHE VOORZIENINGEN

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied van Gennepe, staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied van Gennepe en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Voorbeelden zijn campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om te borgen dat deze projecten een voldoende groen karakter hebben, wordt de toepassing van een minimumverhouding groen ten opzichte van rood geadviseerd. Hiervoor is een vaststaande tegenprestatie gegeven.

NORMERING

Voor de gebiedseigen recreatieve en toeristische ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt, dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd.

Als vaststaande tegenprestatie wordt hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats.

AANDACHTSPUNTEN

- Het in deze module opgenomen beleid richt zich specifiek op ontwikkelingen die eigen zijn aan het buitengebied. Voor ontwikkelingen van nieuwe vakantieappartementen en solitaire vakantiewoningen is de regeling niet geschikt. Wanneer dit soort ont-

3.3 NIET GEBIEDSEIGEN RECREATIE EN TOERISME

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Niet gebiedseigen 'rood' (bijv. horeca)	m2 b.v.o.	€25
Grootschalige leisure	m2 b.v.o.	€25

TOELICHTING

De sector recreatie en toerisme kent een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Naast de ontwikkelingen die enkel een plaats kunnen vinden in het buitengebied, zoals campings, golfbanen, openluchtrecreatie en bungalowparken, is er een toenemende vraag vanuit de markt om ook recreatief toeristische voorzieningen in het buitengebied mogelijk te maken die niet gebiedseigen zijn voor het buitengebied. Daarbij gaat het om voorzieningen als hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, kartbanen en grootschalige leisure-ontwikkelingen. Voor deze functies, die niet gebonden zijn aan het buitengebied, geldt dat deze in eerste instantie in de kern of het stedelijke gebied een plaats dienen te krijgen. Een uitzondering maakt de gemeente voor bestaande voorzieningen binnen deze categorie, waarvan recreatiepark Heijderbos de grootste is. Dit type bedrijven kunnen uitbreiden binnen Gennep. Het maken van afspraken over de tegenprestaties in het kader van het GKM is maatwerk.

MODULE

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen.

NORMERING

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer 'rode' recreatieve en toeristische ontwikkelingen geldt als vaststaande tegenprestatie voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m2 bedrijfsvloeroppervlakte.

AANDACHTSPUNTEN

- Leisure- en horeca-activiteiten als centrumvoorzieningen op grotere recreatieparken worden niet als zelfstandige ontwikkeling gezien, maar vormen onderdeel van het gehele park. Hiervoor geldt dan ook het beleid voor het gehele park, zoals beschreven in de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme'.
- Nieuwe solitaire recreatiewoningen en appartementen zijn planologisch te beschouwen als woningen. Zij kunnen alleen worden gerealiseerd op locaties waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook in het kwaliteitsmenu worden zij gelijk behandeld. De module voor solitaire woningbouw is van toepassing.
- Bestaande voorzieningen binnen de categorie 'niet gebiedseigen recreatie en toerisme' zullen min of meer als bijzondere situaties worden behandeld en wat betreft uitbreidingsmogelijkheden eerder op een positieve of neutrale grondhouding van de gemeente kunnen rekenen, dan wanneer het gaat om nieuwvestiging.. De uiteindelijke afweging is maatwerk.
- Voor functieveranderingen binnen bestaande bebouwing (i.k.v. VAB-beleid) geldt dat de gemeente bereid is maatwerkoplossingen te vinden. 'Niet gebiedseigen recreatie en toerisme' in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kan eerder op een positieve of neutrale grondhouding van de gemeente rekenen, dan wanneer het gaat om nieuwvestiging.

3.4 AGRARISCHE (NIEUW-VESTIGING EN) UITBREIDING

TOELICHTING

De wens van agrariërs om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk in het landschap vormen. Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren, alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren, worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of die zich nieuw willen vestigen. Wat minstens zo belangrijk is, is dat er zonder agrariërs geen landschappelijke kwaliteit is en dat boeren de beheerders van het landschap zijn!

MODULE

De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven en dergelijke. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast.

NORMERING

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling, tezamen met de waarden van de omgeving, zijn hierin leidend. De gemeente Gennep maakt onderscheid tussen nieuwvestiging van agrarische bedrijven en uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven. Ten aanzien van nieuwvestiging neemt de gemeente alleen een positieve grondhouding in voor deelgebied 4a (Kerngebied open agrarisch landschap). Voor uitbreiding gelden ruimere ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij landschappelijke inpassing kan gewerkt worden met het landschapskader Noord en Midden-Limburg. Geadviseerd wordt om, afhankelijk van de lokale situatie, een minimumbreedte voor de inpassing op te nemen.

AANDACHTSPUNTEN

In de module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding is het in het algemeen wenselijk om de ontwikkelingen en de kwaliteitsverbeterende maatregelen zo veel mogelijk op de ontwikkelingslocatie te koppelen aan de effecten van de locatieontwikkeling.

De maatregelen (inpassing etc.) vinden op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving (sloop, aanleg natuur etc.).

Kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is onderdeel van het verbrede agrarische bedrijf. Het vindt plaats op of aansluitend aan de bouwkaal. De inpassing en eventuele aanvullende maatregelen dienen te voldoen aan de regeling voor agrarische bedrijven.

TOELICHTING

De glastuinbouw is in Nederland een belangrijke agrarische sector. In Noord en Midden-Limburg is de bedrijfstak sterk aanwezig. In de gemeente Gennep is dit niet het geval. Derhalve is de module voor de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven niet van toepassing binnen (het buitengebied van) de gemeente Gennep. De gemeente verleent in principe geen medewerking aan nieuwvestiging of uitbreiding van glastuinbouwbedrijven. Door nieuwvestiging van bedrijven en door omschakeling van bedrijven heeft een grote verspreiding van glastuinbouwbedrijven plaatsgevonden. Het streven voor glastuinbouw is er op gericht om de concentratie in concentratie- en projectvestigingsgebieden, buiten de gemeente Gennep, verder te stimuleren. Gelijktijdig wordt beoogd om een geleidelijke afbouw op minder duurzame locaties elders te realiseren.

3.5 UITBREIDING BEDRIJVEN TERREINEN

TOELICHTING

Door het vertrek van bedrijven uit steden en dorpen, door vertrek van bedrijven vanaf het platteland, alsmede door de autonome ontwikkeling van de sector is er een afnemende, maar vrijwel continue behoefte aan bedrijventerreinen.

Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik verdienen herstructurering en revitalisering van bestaande en verouderde bedrijventerreinen de voorkeur.

MODULE

Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied, die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een vaststaande tegenprestatie gegeven. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

NORMERING

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als vaststaande tegenprestatie een kwaliteitsbijdrage van € 5 per m² bedrijventerrein (exploitatiegebied). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

AANDACHTSPUNTEN

- De bijdrage in deze module uitbreiding bedrijventerreinen is gebaseerd op de compensatiegedachte. Daarbij wordt, via de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet, een bijdrage gevraagd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij uitbreidingen van bedrijventerreinen kan de gemeente daarnaast aanvullend gebruik maken van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt inzet voor leefbaarheid, herstructurering, revitalisering etc. mogelijk. Deze bijdragen maken evenwel geen onderdeel uit van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.6 UITBREIDING SOLITAIRE BEDRIJVEN IN HET BUITEN- GEBIED

TOELICHTING

Voor solitaire, niet aan het buitengebied gebonden, bedrijven die in het buitengebied liggen, wordt een kwalitatieve benadering gehanteerd. Dit als vervolg op de regeling zoals deze was opgenomen in de provinciale handreiking RO. Bij uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied zal in de ruimtelijke afweging als eerste naar de mogelijkheid van verplaatsing naar een bedrijventerrein moeten worden gekeken. Ook dient de SER ladder te worden doorlopen. Pas als dit geen oplossing biedt, kan onder de voorwaarde van een kwaliteitsverbetering, naar een uitbreiding ter plaatse worden gekeken.

MODULE

De uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Indien blijkt dat er geen andere mogelijkheden zijn dan uitbreiding ter plekke, dan is uitbreiding alleen mogelijk wanneer, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, ook een kwaliteitsbijdrage geleverd wordt. Via deze kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in het buitengebied gecompenseerd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt een vaststaande tegenprestatie gegeven. Nieuwvestiging van een solitair bedrijf in het buitengebied, dat niet aan dat buitengebied gebonden is (en niet valt in de categorie IV, Glas of VAB), is niet toegestaan.

NORMERING

Voor solitaire bedrijven in het buitengebied, waarbij een uitbreiding kan worden toegestaan, geldt als vaststaande tegenprestatie een kwaliteitsbijdrage van € 35 per m² nieuw bestemd bedrijfsterrein.

3.7 NIEUWE (SOLITAIRE) WONINGBOUW

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Nieuw groen (ha)
Woningbouw	m2 uitgeefbaar kaveloppervlak	€100
Appartementenbouw	m2 uitgeefbaar b.v.o.	€125

Daar waar sprake is van woningbouw, dient dit te gebeuren binnen de bestaande of nog te maken afspraken. Afspraken die gemaakt zijn in het kader van de woonvisie en de woningbouwprogrammering en afspraken zoals die gemaakt zijn in het kader van het project Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling Noord- en Midden-Limburg zijn reeds 595.000 m2 aan stallen gesloopt. Op 14 augustus 2009 zijn van de 238 woningen van de eerste tranche er 234 in ontwikkeling (deels zelfbouw) of gereed. Van de 755 woningen voor de tweede tranche zijn er 358 verkocht. Dat betekent dat er voor de tweede tranche nog een inspanning moet worden geleverd alvorens het gemeentelijk kwaliteitsmenu volledig kan worden ingezet.

TOELICHTING

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd, zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit beleid in eerste instantie vormgegeven door middel van het Contourenbeleid: binnen de contouren kan gebouwd worden, daarbuiten niet. Uit een evaluatie van het beleid in 2004 is echter gebleken dat de contouren te 'hard' waren. Het bleef wenselijk het bouwen van een beperkt aantal woningen in het buitengebied, onder een aantal duidelijke voorwaarden, toe te staan. Het beleid is dat in het gehele buitengebied geen nieuwe solitaire woningen toegestaan zijn, behoudens in bestaande bebouwing of in situaties waar per saldo het aantal woningen gelijk blijft dan wel minder wordt.

MODULE

De module is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming, via bestemmingswijziging, een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde, zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een vaststaande tegenprestatie gegeven.

De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire woningen 'in het vrije veld' blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken en de afspraken met betrekking tot Ruimte voor Ruimte.

NORMERING

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen).

Om het bouwen van woningen in het buitengebied niet te stimuleren, is de kwaliteitsbijdrage afgestemd op het lokale prijsniveau. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als vaststaande tegenprestatie een kwaliteitsbijdrage van € 100 per m2 uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming.

Voor appartementen geldt als vaststaande tegenprestatie een kwaliteitsbijdrage van € 125 per m2 bruto vloer oppervlak.

3.8 NIEUWE UITBREIDINGS- GEBIEDEN VOOR WONINGBOUW

TOELICHTING

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen solitaire woningbouw en uitbreidingsgebieden voor woningbouw, de zogenaamde uitleglocaties. De demografische verwachtingen duiden op een stagnatie van de groei tot krimp van de bevolking in onze regio. De periode van bevolkingsgroei is voorbij, terwijl de ontgroening en vergrijzing door zullen zetten. Dit is des te meer reden dat alle woningbouwinitiatieven dienen te passen binnen in de regionale woonvisie gemaakte afspraken.

Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen en de aanwezige woningbouwvoorraad worden overigens geen nieuwe uitleggebieden wenselijk geacht in ons buitengebied.

Het opnemen van een module in het gemeentelijke Kwaliteitsmenu ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe uitleggebieden kan daarom ook achterwege blijven. De gemeente verleent in principe geen medewerking aan nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw in het buitengebied.

3.9 OVERIGE (GEBOUWDE) FUNCTIES

TOELICHTING

Naast de, in de vorige modules genoemde, meer algemeen voorkomende categorieën van ontwikkelingen, zijn er minder algemeen voorkomende ontwikkelingen, die op een kwalitatieve wijze dienen te worden benaderd. De gemeente Gennep maakt daarbij onderscheid in niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, waarbij de vestiging buiten de contour functioneel of ruimtelijke noodzakelijk is en anderzijds in commerciële voorzieningen, die uit oogpunt van rust, ruimte of andere motieven een locatie zoeken buiten de contour, zoals bijvoorbeeld zorginstellingen. Ook functieverandering en herontwikkeling kunnen redenen zijn om op een meer kwalitatieve manier met bestemmingsveranderingen om te gaan.

MODULE

Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen
Voor de niet-commerciële/publieke maatschappelijk voorzieningen, zoals politiebureaus, gemeentehuizen, brandweerkazernen, sportvelden etc., die niet onder de voorgaande modules vallen, geldt een kwaliteitsbeleid. Allereerst zal de noodzaak duidelijk moeten zijn om de publieke maatschappelijke voorziening buiten de contour te realiseren. Voor politie, brandweer etc. kan dit te maken hebben met inzetbaarheid, infrastructuur, reactietijden etc.

Op basis van de publieke noodzaak om voor een locatie buiten de contour te kiezen, wordt niet voorzien in het leveren van een genormeerde kwaliteitsbijdrage. Deze ontwikkelingen komen zo sporadisch voor dat er voor deze ontwikkelingen maatwerk wordt voorgestaan. Uitgangspunt daarbij is een kwalitatieve benadering. Een objectieve beoordeling van de kwaliteiten is daarbij aan de orde.

Ten aanzien van bestaande (buiten)sportparken hanteert de gemeente Gennep het beleid dat de sportparken in Milsbeek, Ottersum (2x) en Heijen onder strikte voorwaarden mogelijkheden houden tot (beperkte) uitbreiding.

COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN

Voor commerciële voorzieningen, die niet onder de uitgewerkte modules vallen, geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke afweging moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in dit kwaliteitsmenu zijn opgenomen. Voor nieuwe vormen van zorg- of bedrijfsappartementen dient aangesloten te worden bij de module voor solitaire bebouwing.

FUNCTIEVERANDERING (NAAR WONEN)

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden naar woningen staan wij een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied.

Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven, vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en versterking van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande versterking. Daarom stellen wij voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er dient aansluiting te worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

AANDACHTPUNTEN

- Voor de omzetting van recreatiewoningen naar gewone woningen geldt het Rijks en provinciaal beleid voor deze categorie. Wanneer hieraan voldaan is, kan een kwaliteitsbenadering worden toegepast.

LIJST MET AFKORTINGEN

bvo	bruto vloeroppervlak
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
EHS	Ecologische Hoofdstructuur
etc.	et cetera
EVZ	Ecologische verbindingszone
GKM	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu
Grexxwet	Grondexploitatiewet
GS	Gedeputeerde Staten
ha	hectare
IPO	Interprovinciaal Overleg
IV	Intensieve veehouderij
km	kilometer
l	liter
LvG	Lob van Gennep
LKM	Limburgs Kwaliteitsmenu
LNV	Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
LOG	Landbouwonwikkelingsgebied
LOP	Landschapsonwikkelingsplan
m	meter
m ²	vierkante meter
m ³	kubieke meter
m.e.r.	Milieueffectrapportage
MER	Milieueffectrapport
NGE	Nederlandse grootte-eenheden
P1 t/m x	Perspectief 1 t/m x
PMV	Provinciale Milieuverordening
POL	Provinciaal Omgevingsplan Limburg
RO	Ruimtelijke Ordening
RV	Regiovisie Bergen Gennep en Mook en Middelaar
RvS	Raad van State
SEF	Specifiek Ecologische Functie
TOK	Teeltondersteunende kassen
TOV	Teeltondersteunende voorzieningen
VAB	Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen
VHR	Vogel- en Habitatrichtlijngebieden
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieu
vvo	verkoop vloeroppervlak
Wm	Wet milieubeheer
WOR	Wet op de Openluchtrecreatie
Wro	Wet ruimtelijke ordening

RIJKSMONUMENTEN IN GEMEENTE GENNEP

HEIJEN

1. Huis Heijen: hoofdgebouw met bijgebouwen, poort en tuinmuur
2. Kasteel Heijen: boerderij met schuren, poort en keermuur
3. Kasteel Heijen: tuinaanleg Tuin/park

OTTERSUM

4. Rondom de kerk van St. Jan de Doper een aantal oude grafzerken en grafstenen
5. Afsesleten zerk van Trineken Frinix, gestorven 12 februari 1619
6. Grote bakstenen langsdeelschuur Boerderij ca. 1800 St. Janstraat bij 22
7. Voormalige raadhuis Ottersum
8. R.K. kerk H. Johannes De DoperKerk
9. Maria Roepaan Klooster 1882 Kleefseweg 9

ZELDER

10. Kapel St Antonius Abt, 17e eeuw
11. Schuur en Boerderij 18e eeuw, Zelder 2

VEN-ZELDERHEIDE

12. Kapel van St. Antonius Abt Kerk/onderdeel Kerk 16e eeuw (oudste gedeelte) Vensestraat 66

GENNEP

13. Stadhuis van Gennep
14. Protestantse kerk
15. Museum Het Petershuis
16. Molen De Reus
17. Resten van de versterkingen van de in 1371 vermelde stad - Mariaoord
18. De rest van een vierkant uitgebouwd torentje, deel uitmakend van de versterkingen - Mariaoord
19. Bouwval van het Genneperhuis
20. Gerardamolen 1862 Diekendaal 21
21. Rust na Arbeid Molen 1881 Kleefseweg 59a
22. Restanten van de eikenhouten klokkenstoel, toren van de St Martinuskerk 1864 Zuid-Oostwal 1
23. Nederzettingsterrein voor-Romeinse IJzertijd Tussen Elskamp en Diekendaal
24. Huis onder zadeldak tussen trapgevels met kruiskozijnen vroeg 16e-eeuw Molenstraat 11
25. Sint-Martinustoren 1868 toegeschreven aan Pierre Cuypers Torenstraat bij 17
26. Villa Mouterij Aurora 1898 Heijenseweg 7

GEMEENTEMONUMENTEN

HEIJEN

1. Trafohuisje bij Hoofdstraat 26

OTTERSUM

2. Woon/winkelpand ca. 1910 Raadhuisplein 4-5
3. Coöperatieve Stoomzuivelfabriek St. Jan 4e kwart van de 19e eeuw Zand 1

GENNEP

4. Trafohuisje bij de Doelen

MILSBEEK

5. Trafohuisje ter hoogte van de Rijksweg 33
6. Afwateringsmolen Achterbroeksweg/Bloemenstraat 90
7. Windkorenmolen Ovenberg 3b-c
8. Pand Ovenberg 5

