

# Bestemmingsplan Genneperhuisweg, Gennepe

## Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# Genneperhuisweg, Gennepe

## Toelichting

Gemeente Gennepe

Ontwerp (concept)

Versiedatum 09 - 09 - 2021

NL.IMRO.0907.BP...-ON01



## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan .....	6
1.4.	Leeswijzer .....	6
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel .....	8
2.1.	Projectgebied .....	8
2.2.	Projectprofiel.....	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader .....	11
3.1.	Rijksbeleid .....	11
3.2.	Provinciaal beleid .....	17
3.3.	Regionaal beleid .....	23
3.4.	Gemeentelijk beleid .....	23
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten .....	26
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	26
4.2.	Water.....	27
4.3.	Flora en fauna.....	28
4.4.	Verkeer en parkeren .....	29
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten .....	31
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	31
5.2.	Geluid .....	31
5.3.	Luchtkwaliteit.....	32
5.4.	Bedrijven en milieuzonering .....	33
5.5.	Externe veiligheid .....	34
5.6.	Kabels en leidingen.....	35
5.7.	M.e.r.-beoordeling .....	36
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid .....	38
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	38
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	39
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	39

7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	39
7.3.	Toelichting op de regels .....	39
	<b>Bijlagen bij de toelichting</b> .....	<b>41</b>

## Hoofdstuk 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

In maart 2009 heeft de gemeenteraad het programmaplan Gennep Vitale Vesting vastgesteld. Als trekker voor deze programmalijn is destijds het project Keramiek Experience benoemd. De gemeenteraad heeft zich in juni 2012 positief uitgesproken over deze planontwikkeling. Vervolgens heeft de gemeente hiervoor op 23 juni 2014 een bestemmingsplan vastgesteld.

Door gewijzigde inzichten en een veranderende markt is het destijds opgestelde stedenbouwkundig plan gewijzigd. De vier losstaande blokken, bedoeld voor verschillende functies als wonen en horeca, zijn nu gewijzigd naar een plan met 27 woningen. Het beoogde ontwerp voor het voormalige kazernegebouw zal ook gewijzigd worden, maar valt niet binnen het projectgebied van onderhavig planvoornemen.

Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Keramiek Experience”. Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. In dit geval betreft dit kader een nieuw bestemmingsplan.

### 1.2. Ligging en plangebieden

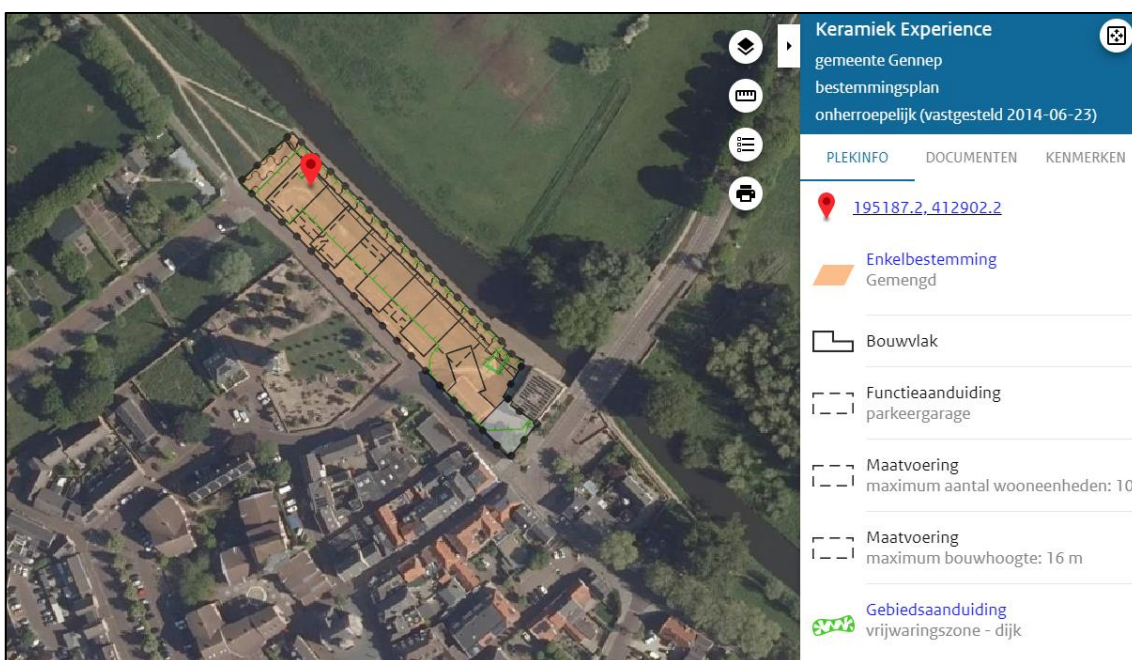
Het plangebied ligt aan de Gennepershuisweg aan noordzijde van de kern Gennep. Het vormt de overgang tussen het centrum van Gennep naar de uiterwaarden van de rivier de Niers.



*Luchtfoto met plangebied rood omlijnd*

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Keramiek Experience”, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2014. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Gemengd’. De gronden zijn hierbinnen bestemd voor horeca, een museum/expositieruimte, workshop- en cursusruimte en gestapelde woningen.



*Uitsnede bestemmingsplan Kern Heijen 2016 met kadastrale achtergrond*

Daarnaast gelden op de locatie verschillende dubbelbestemmingen ter bescherming van de waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bestemmingsplan ‘Keramiek Experience’ laat de bouw van maximaal 27 woningen niet toe.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan biedt een nieuw juridisch-planologisch kader.

### 1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Gennepershuisweg, Gennep’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van de overheid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de verantwoording van alle ruimtelijk-relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

## **Hoofdstuk 2.      Gebieds- en projectprofiel**

### **2.1. Projectgebied**

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.

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 stadmuren zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit.

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 Gennepmolen, 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 sluzencomplex 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.

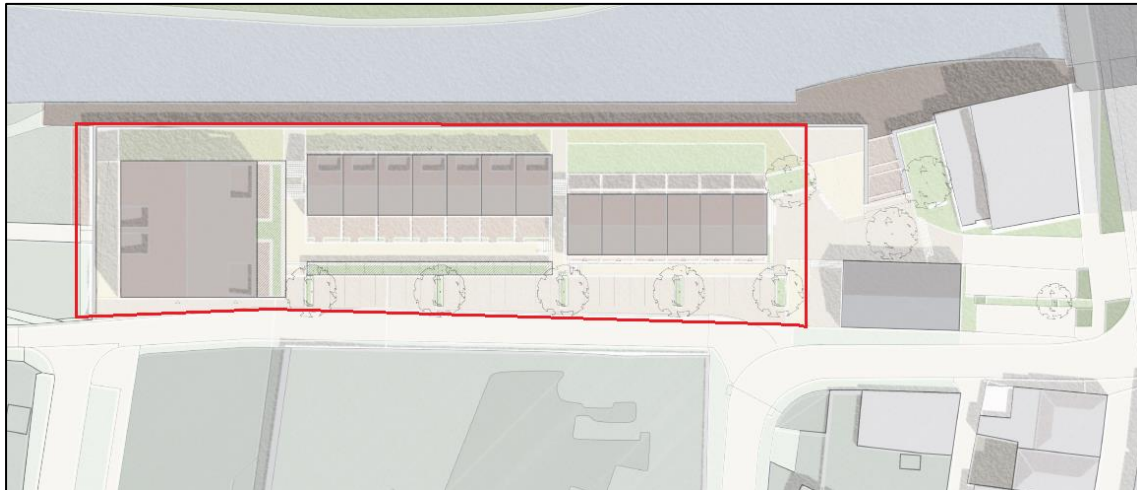
Het plangebied is gelegen aan de Gennepershuisweg naast de brandweerkazerne en tussen de Martinustoren/ begraafplaats en de Niers. Momenteel is het projectgebied onbebouwd en kan het gezien worden als een braakliggend terrein.

### **2.2. Projectprofiel**

Het planvoornemen betreft de realisatie van 13 grondgebonden woningen en 14 appartementen. Het betreft woningen in het (dure) koopsegment.

De 14 appartementen worden in één appartementengebouw gerealiseerd, die is gelegen aan de meest noordelijke kant. De grondgebonden woningen worden verdeel over een rij van 7 ‘panorama’ en 6 ‘herenhuizen’.





*Situatieschets beoogd planvoornemen*



*Situatieschets aanzicht beoogd planvoornemen*

Het plan refereert met de vormgeving en de positionering van de massa volumes met flauwe schuine daken aan het oude fabrieksterrein van de houtzagerij. Daarbij is de schakering van verspringende loodsen en een maaiveld met allerlei verbindingen en doorgangen de inspiratie voor een 'kruipdoor- sluiptdoor' milieu met hoogteverschilletjes en trappetjes, doorgangen en pleintjes.

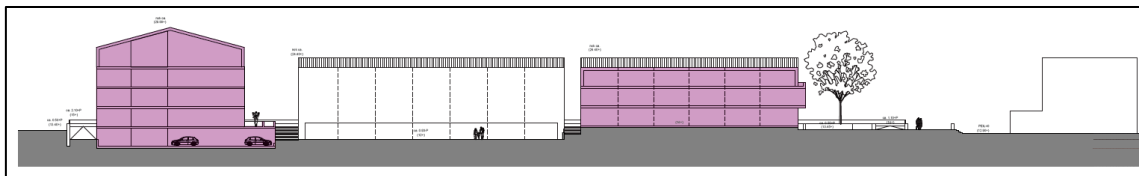
Een milieu waarin openbaar en privé aan elkaar raken en vloeiend in elkaar overgaan. Grote privétuinen en strikte scheidingen openbaar - privé zijn daarom niet aan de orde, eerder bepalen ruime terrassen, veranda's en gebouwgebonden buitenruimtes het privé buiten. Het plan voegt door zijn compactheid, samenhang, relatie tussen openbaar en privé en door zijn onderscheidende uitstraling, een herkenbaar nieuw woonmilieu toe aan het Gennepe stadsweefsel.

De architectuur kenmerkt zich daarbij door de eenduidige ambachtelijke metselwerk uitstraling van de basisvolumes die verwijzen naar de typische loodsvormen met flauw hellende daken. De architectonische middelen die worden ingezet zijn niet historiserend van karakter, maar wel geïnspireerd op het verleden. Enkel de hernieuwbouw van de kazerne wordt in vorm, materiaal en expressie gebaseerd op het origineel.

De openbare ruimte met trappen, flauwe hellingbanen en lage muurtjes, klinkerbestrating, groene plantvakken en solitaire bomen is verrijkt met het groen van de platte daken en terrassen die met bloembakken zijn afgezoomd.

Het huidige maaiveld binnen het plangebied bestaat uit hoogteverschillen. Door gebruik te maken van de hoogteverschillen ontstaat een gebied met bijzondere kwaliteiten waarin woningen en het openbaar gebied als het ware ingeplaatst kunnen worden. De hoogteverschillen geven daardoor interessante uitzichten en plekken binnen het plangebied en worden geïntegreerd in de woonlagen van de nieuwe woningen. Daarnaast blijft de maximale toegestane bouwhoogte ten opzichte van het voorgaande gelijk of neemt af bij de grondgebonden woningen.

De specifieke omgevingskwaliteiten met wijdse uitzichten over de Niers en de uiterwaarden is daarbij een bijzondere kwaliteit die mede de typologie en de organisatie van de woningen bepaalt. Daarmee komt er een uniek woonproduct voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Gennep. Naast de realisatie van bijzondere privéwoningen is er nadrukkelijk gestreefd naar een toegevoegde waarde aan de publieke ruimte van het stadsweefsel van Gennep. Het nieuwe pleintje samen met het publieke balkon met uitzicht over de uiterwaarden, geeft deze ontwikkeling een eigen karakteristiek en een bijzondere aantrekkingskracht voor bewoners en bezoekers.



*Schets dwarsdoorsnedes met integratie van verschillende maaiveldhoogtes*

Het parkeren ten behoeve van de appartementen wordt deels opgelost onder het gebouw. Het parkeren voor de grondgebonden woningen vindt plaats op het maaiveld in de openbare ruimte, grenzend aan de Gennepershuisweg.

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### *Algemeen*

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

##### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

##### *Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

##### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving:*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

#### *Beoordeling plan*

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

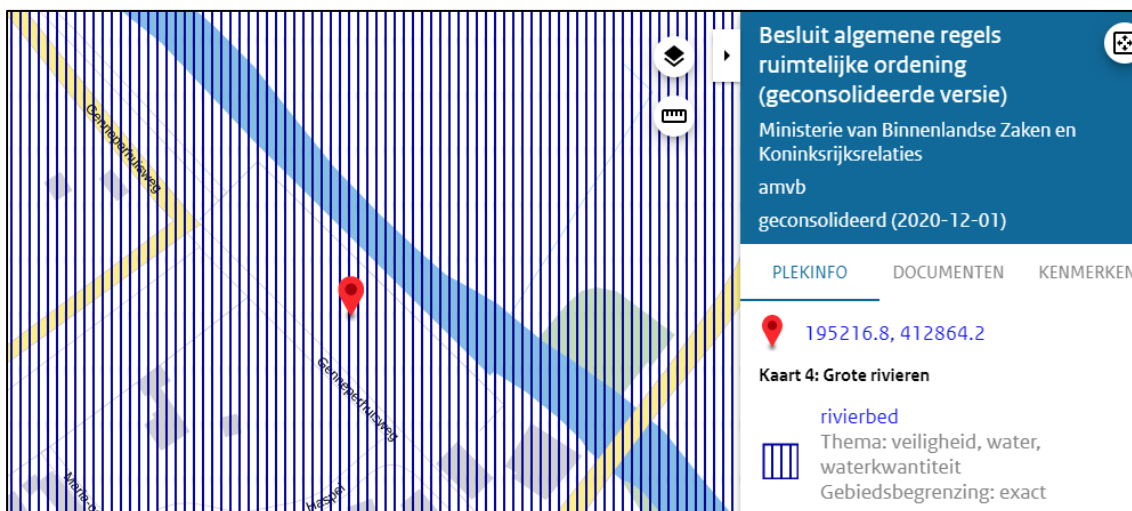
### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

#### *Algemeen*

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaardwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.



Uitsnede Barro, kaart 4 "Grote rivieren" (plangebied rood omlijnd)

### Beoordeling plan

De grote rivieren zijn aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van kaart 4 'Grote Rivieren'. Daarop is te zien dat het plangebied ligt binnen 'rivierbed'.

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 het beoogde planvoornemen 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

### **3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *Algemeen*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze motivering is ook verplicht is op grond van de Omgevingsverordening Limburg.

#### *Beoordeling plan*

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is geen verantwoording van de ladder benodigd.

Ingevolge de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende: "Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 27 wooneenheden. Voor deze locatie geldt momenteel een rechtstreekse bouwtitel voor 10 woningen, waardoor er per saldo planologisch 17 woningen bij komen. Toetsing aan de ladder is daarom noodzakelijk.

In de Limburgse Agenda Wonen 2020 - 2023 'Versnellen, versterken en doorzetten' heeft de provincie Limburg opgenomen hoe zij vanuit het beleidsveld wonen een bijdrage willen leveren aan een gezonde Limburgse woningmarkt. Onderdeel van de gezonde woningmarkt is bovenal

een betere doorstroming, waarmee huishoudens kunnen verhuizen naar een voor hen geschikte woning.

Op basis van de demografische ontwikkelingen is er, voor Limburg als geheel, voor de korte termijn nog behoefte aan extra woningen. Echter wordt rond 2030 een overschot verwacht. Ondanks dat er getalsmatig hiervoor meer dan genoeg plannen klaar liggen, zijn deze plannen kwalitatief niet altijd de juiste.

Het bouwtempo van nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren redelijk stabiel geweest. Met dit bouwtempo kan ruim voldoende worden voorzien in de demografische behoefte, qua aantallen. Echter zal dit niet voldoende zijn als gekeken wordt naar de behoefte van specifieke doelgroepen.

Binnen de provincie moeten meer woningen worden gerealiseerd voor de oudere doelgroepen. Doordat de ouderen "vast zitten" in hun huidige woning, is er voor starters weinig ruimte om door te stromen op de woningmarkt. De behoefte is groot op het gebied van zelfstandige woningen. Op dit moment geldt dat ouderen vaak in hun woning noodgedwongen blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen er meer woningen vrij voor een doorstromer. De doorstromer maakt de woning vrij voor een starter.

Naast de Limburgse Agenda Wonen en de "Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024" (zie 3.3.1) heeft de gemeente Gennep in de eigen woonvisie voor de termijn van 2015 - 2025 een extra woningbehoefte van xx woningen [input gem. gennep]. Geadviseerd wordt om een derde van de extra woningbehoefte in te zetten op appartementen (koop en huur), en een deel voor duurdere levensloopbestendige koopwoningen. Onderhavig planvoornemen voorziet hierin.

Er is voldoende regionale behoefte voor het toevoegen van nieuwe woningen.

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van de dorpskern van Gennep. Voor deze locatie geldt momenteel een rechtstreekse bouwtitel voor 10 woningen, waardoor er per saldo planologisch 17 woningen bij komen.

De planlocatie is goed bereikbaar en ontsloten. Door de directe ligging aan de Nijmeegseweg en daarmee het omliggende wegennet, zal het verkeer snel overgaan in het heersende verkeersbeeld.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling van 27 woningen (14 appartementen en 13 grondgebonden woningen) voorziet in de ontwikkeling van woningen waar een behoefte aan is. Voorts geldt dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt en de ontsluiting gunstig is gelegen.

#### **3.1.4. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.



## 3.2. Provinciaal beleid

### 3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan 2014

#### *Algemeen*

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

#### *Dynamisch voorraadbeheer*

Om bovenstaande uitdaging aan te kunnen is dynamisch voorraadbeheer benodigd om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Door het creëren van schaarste, in onder andere de woningmarkt, krijgt de markt prikkels om de benodigde kwaliteit te realiseren. Essentie hiervan is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies:

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiemaatregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren of van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.
3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.



*Uitsnede van de POL 2014 - Kaart 1: Zonering Limburg*

#### *Beoordeling plan*

In het POL is het plangebied op themakaart 1 (Zonering Limburg) ter plaatse van het plangebied grotendeels aangeduid als "Overig bebouwd gebied". Met het overig bebouwd gebied worden gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen aangeduid, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten binnen het overig bebouwd gebied liggen onder andere op een transformatie van de regionale woningvoorraad.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Daarnaast is in de noordwestelijke hoek van het plangebied de 'bronsgroene landschapszone' en de zone 'buitengebied' gelegen. De 'Bronsgroene landschapszone' omvat de beekdalen en het winterbed van de Maas met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Het beleid is gericht op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

De als 'Buitengebied' aangemerkte gebieden betreffen alle andere gebieden die veelal agrarisch in gebruik zijn. Binnen deze zone is ruimte voor de doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten voor dit gebied liggen bij:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 27 woningen op een onbebouwde locatie binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het plangebied is reeds bebouwing in de vorm van woningen en horeca toegestaan. Van agrarisch gebruik is binnen het plangebied geen sprake.

Daarnaast is bij de planvorming rekening gehouden met de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem. Ter bescherming van de aanwezige waarden zijn hiervoor regels opgenomen. 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. In het plan is dan ook rekening gehouden met de (eventuele) ophoging van de kademuur.

Dit planvoornemen past binnen de visie uit het Provinciaal Omgevingsplan 2014, omdat woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied beleidsmatig wordt beoogd en rekening is gehouden met de aanwezige waarden.

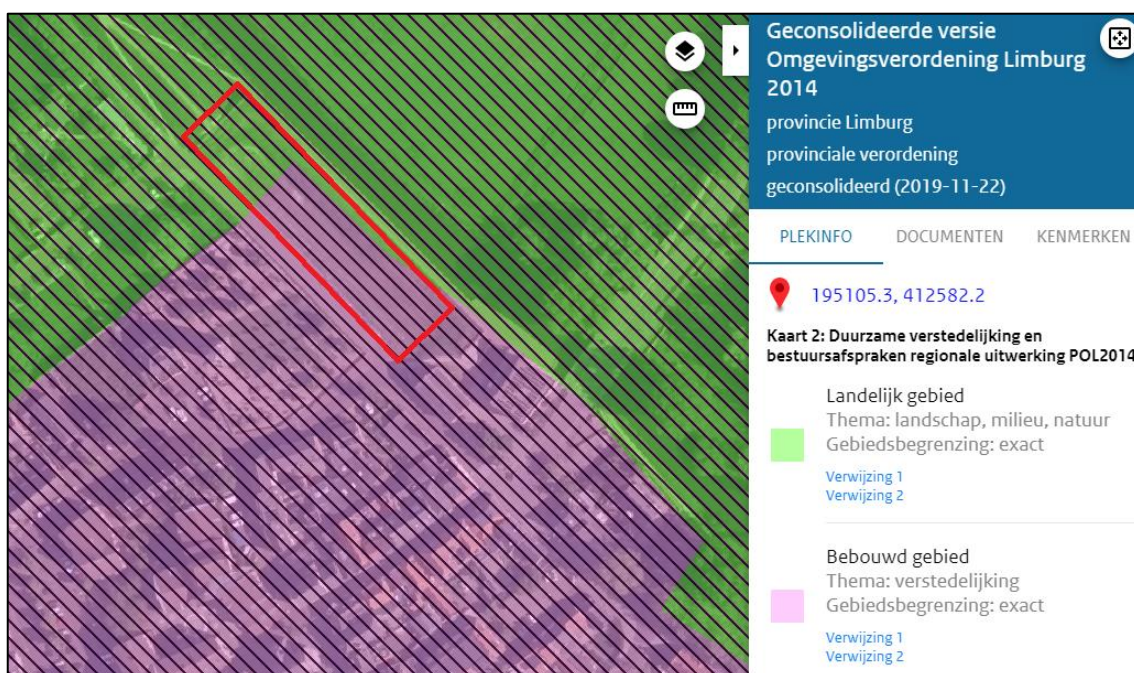
Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL2014.

### **3.2.2. Omgevingsverordening Limburg**

#### *Algemeen*

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast middels de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (door GS vastgesteld op 11 november 2016).



*Uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg 2014, Kaart 2: Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014*

#### *Beoordeling plan*

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en wonen', zoals hierboven te zien is, is het plangebied aangeduid als 'Bebouwd gebied' en 'Landelijk gebied' binnen de 'regio Noord-Limburg'. De daadwerkelijke nieuw te bouwen woningen worden grotendeels gesitueerd in het 'Bebouwd gebied'. In het kader van duurzame verstedelijking geeft de omgevingsverordening aan dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst, indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In paragraaf 3.1.3 is reeds aandacht besteed aan de Ladder. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de ontwikkeling sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar dat deze voldoende aansluit bij de regionale behoefte, binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en er sprake is van een multimodale ontsluiting.

Daarnaast geeft de Omgevingsverordening in artikel 2.4.2 aan dat een ruimtelijk plan in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad of planvoorraad als beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen-Limburg, tenzij deze toevoeging reeds was voorzien in de harde plancapaciteit.

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 27 wooneenheden (waarvan 10 wooneenheden al planologisch toegestaan waren). Door gewijzigde inzichten en een veranderende markt is het destijds opgestelde stedenbouwkundig plan gewijzigd. Daarnaast sluit deze toevoeging aan bij de woonvisie binnen de gemeente Gennep. In paragraaf 3.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

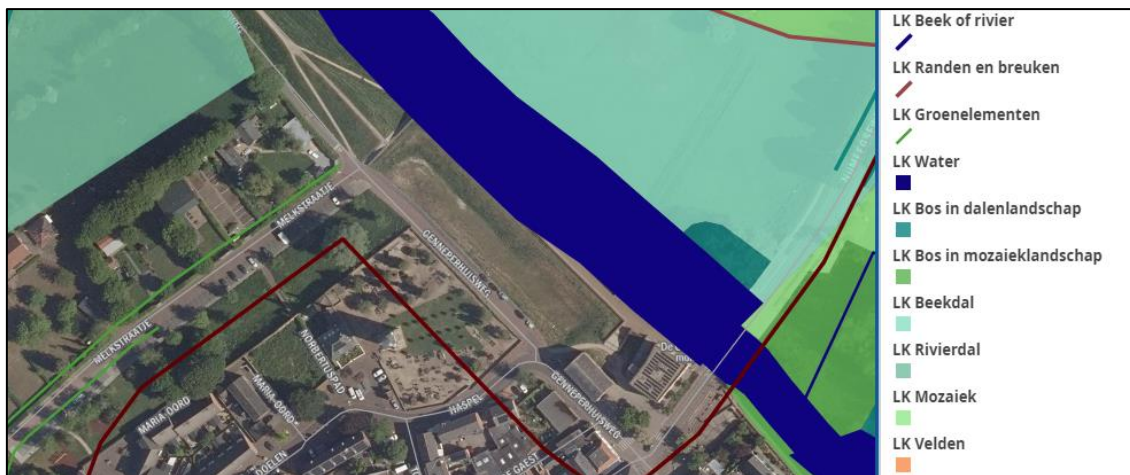


*Uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg 2014, Kaart 4: Beschermingszones natuur en landschap*

Een klein gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van de Bronsgroene landschapszone. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. In de omgevingsverordening staat opgenomen dat "De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd."

De bebouwing in het beoogde planvoornemen is voor slechts een smalle strook geprojecteerd binnen de Bronsgroene landschapszone (en raakt de grenzen van 'Goudgroene natuurzone'). Het betreft een locatie waar in het geldende bestemmingsplan reeds bebouwing is toegestaan.

Voor het beoordelen van de voorkomende kernkwaliteiten van het landschap is gekeken naar de 'Landschapskader Noord- en Midden Limburg'. Het Landschapskader heeft tot doel op een beknopte wijze inzicht te geven in het hoe en waarom van het huidige landschap en daarmee grip te krijgen op de kansen die dat zelfde landschap biedt voor de toekomst. Het vormt hiermee een inspiratiebron om tot kwaliteitsverbeteringen te komen voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap. Aan de hand van zowel kenmerkende beelden van de huidige situatie als aansprekende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst inspireert het Landschapskader initiatiefnemers en beleidsmakers tot passende ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijker landschap om in te wonen, te werken en te recreëren. Initiatiefnemers van zowel aan landbouw en natuur (groene), aan water (blauwe), als aan bebouwing en infrastructuur (rode) gerelateerde ontwikkelingen, kunnen aan de hand van het Landschapskader nagaan welke ontwikkelingen op een bepaalde plek landschappelijk gezien wenselijk en mogelijk zijn.



*kwaliteitskaart landschap (bron: Atlas Limburg)*

Op deze kaart is te zien dat het plangebied niet expliciet is aangewezen als een landschapstype. Wel grenst het plangebied aan de kwaliteit 'Water'. Ter bescherming van de aanwezige waarden zijn hiervoor regels opgenomen. 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.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **3.2.3. Ontwerp Omgevingsvisie Limburg**

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2022 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Omdat de omgevingsvisie nog niet inwerking getreden is, is dit planvoornemen niet aan dit beleid getoetst. Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie, waardoor in de vorige paragraaf is getoetst aan POL2014.

### 3.3. Regionaal beleid

#### 3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020 - 2024

##### *Algemeen*

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Gennepe vastgesteld op 14 september 2020. De Regionale Woonvisie is een actualisering van de voorgaande visie 2016-2020, met nu (meer) aandacht voor de huisvesting van mensen met een zorgvraag, huisvesting internationale werknemers, starters, senioren en woonwagenebewoners met accenten op de transitie van de bestaande woningvoorraad, transformatieopgaven en leefbaarheids- en zorgvraagstukken.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennepe, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray) zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. De belangrijkste pijler van het beleidsstuk is bouwen naar behoefte.

##### *Beoordeling plan*

Kwalitatief sluit het voorliggende bouwplan aan bij de (toekomstige) woonbehoefte, omdat er behoefte is aan de toevoeging van xx woningen. Regionale afstemming voor dit bestemmingsplan heeft tevens plaatsgevonden.

P.M. > navragen bij gemeente (actuele woningaantal behoefte /regionale afstemming)?

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan specifieke woonsegmenten waar onderhavig plan in voorziet.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1. Omgevingsvisie Gennepe

##### *Algemeen*

De gemeenteraad van Gennepe heeft in 2019 de Omgevingsvisie Gennepe vastgesteld. Onderdeel daarvan is ook de borging van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het doel is om nieuwe woningbouwontwikkelingen in de bebouwde kom mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Dat gebeurt door aan te geven welke kwaliteitsbijdrage een initiatiefnemer moet leveren om een woning te mogen realiseren. Met de kwaliteitsbijdrage zullen projecten worden gefinancierd ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde kom.

De omgevingsvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen (waaronder de wijzigingsbevoegdheid) zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1,

onder a, ten derde. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de structuurvisie van toepassing. Er zijn ook uitzonderingen hierop, namelijk:

- Gemeentelijke monumenten;
- Panden waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat ze worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en de eigenaar daar aan meewerkt;
- Woningen en woongebouwen die qua woongebruik wijzigen (bijvoorbeeld als grondgebonden woning qua gebruik verandert in zorgwoningen, kamerbewoning of appartementen);
- Mantelzorgwoningen (omdat dit geen permanente woningen zijn);
- Pijplijnplannen. Dit zijn ontwikkelingen waarvoor de initiatiefnemer bij het college van B&W vóór 18 april 2013 een (concept-)verzoek om medewerking heeft ingediend.

#### *Beoordeling plan*

In dit geval is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Omgevingsvisie niet van toepassing, omdat er reeds sprake is van een bestemming waarbinnen gewoond mag worden en waarbij vele niet-woonfuncties toegestaan zijn op de locatie.

#### **3.4.2. Woningbouw op inbreidingslocaties**

De gemeenteraad van Gennep beschikt over het beleid “Woningbouw op inbreidingslocaties”. Deze beleidsregel gaat er vanuit dat de gemeente medewerking verleent aan de realisatie van maximaal één woning op particuliere bouwkelevs per jaar, dit in verband met de al bestaande overcapaciteit in de plancapaciteit. Daarvoor gelden wel een aantal voorwaarden. Zo moet de woning worden gebouwd binnen de bebouwde kom (met uitzondering van de historische kern van Gennep) en moet het een gat in de bestaande bebouwingswand opvullen. Indien meer dan één verzoek voor de realisatie van een stedenbouwkundig acceptabele woning wordt ingediend, geeft de gemeentelijke Regiekamer een advies over de meest geschikte woning. De verzoeken worden getoetst aan het geldende volkshuisvestingsbeleid, duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit. Op die manier kunnen individuele initiatieven mogelijk doorgang vinden.

#### *Beoordeling plan*

In dit geval is geen sprake van een particulier initiatief op een inbreidingslocatie waardoor dit beleid verder niet van toepassing is.

#### **3.4.3. Lokale Woonvisie**

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennep de Lokale Woonvisie ‘Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021’ vastgesteld. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vormde het startschot voor de uitwerking van deze Lokale Woonvisie waarin de regionale koers wordt vertaald in een lokale ambitie.

In de Lokale Woonvisie is duidelijk gemaakt dat vraag en aanbod op de woningmarkt in balans moet zijn. De gemeente heeft te maken met een dalend aantal inwoners en een licht toenemend aantal huishoudens. Tevens verandert de samenstelling van de bevolking: ontgroening en vergrijzing. De houding van de gemeente Gennep t.a.v. nieuwe woningbouwplannen is daarom in zijn algemeenheid negatief. Met name omdat er kwantitatief gezien al voldoende woningbouwplannen zijn. Echter, als het plan aan een aantal (kwalitatieve) voorwaarden



voldoet, kan het alsnog worden gerealiseerd. Zo wordt de kwalitatieve 'mismatch' binnen de gemeente in balans gebracht. Elk woningbouwplan wordt daarom in het zogenaamde Lokale Afwegingskader met een puntensysteem gewaardeerd, op basis van de uitgangspunten in de woonvisie.

#### *Beoordeling plan*

Eén van die voorwaarden is dat de woningbouw een inbreidingslocatie moet zijn. Hetgeen in casu het geval is. Daarnaast is het type woning ook belangrijk. Eengezinswoningen zijn er al genoeg, levensloopbestendige woningen, zorgwoningen, appartementen of andere toekomstbestendige woonconcepten echter niet. De gemeente ziet kansen in levensloopvriendelijke concepten zoals CPO, wooncoöporaties, woonhofjes, seniorenwoningen, patiowoningen en meergeneratiewoningen. Als dit type woningen wordt gebouwd zorgt dit voor lokale doorstroming, en dat is op zijn beurt weer goed voor de leefbaarheid. Zo krijgen met name jongeren de kans om zich aan de kernen te binden.

In dit geval zijn maximaal 27 woningen voorzien in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen, waarbij momenteel een rechtstreekse bouwtitel geldt voor 10 woningen, waardoor er per saldo planologisch 17 woningen bij komen.

Deze woningen zijn bestemd voor (dure) koop. Beoogd wordt om hiermee de doorstroming op de lokale woningmarkt te bevorderen. Dit is in lijn met het beleidskader, waardoor het beoogd plan past binnen de Lokale Woonvisie van de gemeente Gennepe.

## Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

### 4.1. Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1. Archeologie

##### *Algemeen*

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft de gemeente Gennep archeologiebeleid geformuleerd en vastgelegd in een eigen archeologische beleidskaart.

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. 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

## **4.2. Water**

### **4.2.1. Algemeen**

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

### **4.2.2. Beleid**

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Belangrijke uitgangpunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

Vanuit gemeentelijk perspectief geldt dat in het geval van nieuwe ontwikkelingen gekeken moet worden naar hoe het plan klimaatadaptief wordt ingericht. Sinds 1 april 2019 is er een nieuwe Keur. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er voor verhard oppervlak een nieuwe eis van 100 mm in 24 uur. Voor de uitbreiding van het verharde oppervlak (dak, terras, oprit e.d.) dient het hemelwater (= neerslag) gescheiden te worden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt het hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente eisen die zijn

opgenomen in het geldende Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 - 2024. Indien het realiseren van de infiltratievoorziening aantoonbaar technisch niet mogelijk is op eigen terrein, dient de initiatiefnemer een standaard bedrag van € 25,-/m<sup>2</sup> aan oppervlakteverharding (exclusief BTW) te storten in het Fonds Hemelwaterinfiltratie van de gemeente Gennep.

#### 4.2.3. Beoordeling plan

##### P.M. rapport Tritium

### 4.3. Flora en fauna

#### *Algemeen*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

##### P.M. > Tritium

*Dichtstbijzijnde NNN- en Natura 2000-gebieden (plangebied rood omlijnd)*

#### *Gebiedsbescherming*

##### P.M. > Tritium

Het plangebied ligt zelf niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied.

Wat betreft gebiedsbescherming zijn geen negatieve effecten te verwachten.

#### *Soortenbescherming*

Wat betreft soortenbescherming is een quickscan flora & fauna uitgevoerd om te bepalen of het planvoornemen mogelijk leidt tot overtreding van de Wnb. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies.

Flora

Vogels

Grondgebonden zoogdieren

Vleermuizen

Amfibieën, reptielen en vissen

Ongewervelden/ overige soorten

*Conclusie*

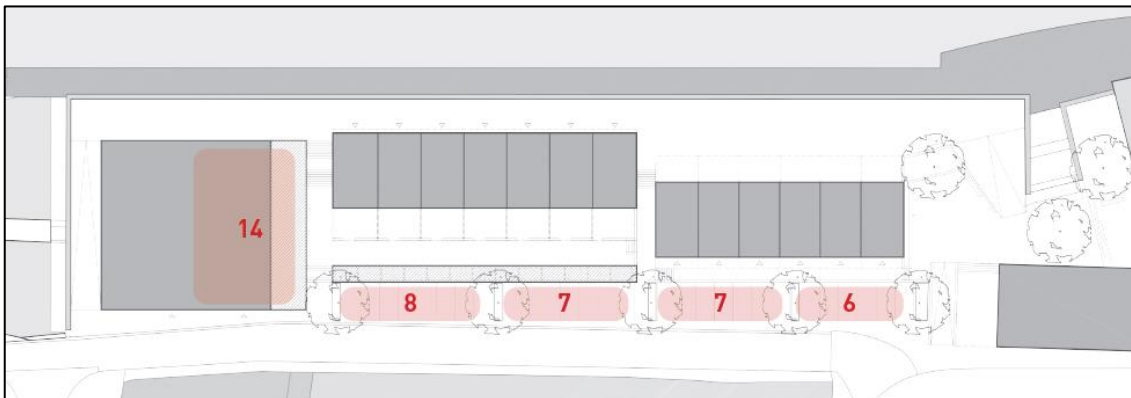
#### **4.4. Verkeer en parkeren**

##### **4.4.1. Parkeren**

De gemeenteraad Gennep heeft in 2015 de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' vastgesteld. Bij het bepalen van de hoogte van parkeernormen wordt deze nota als uitgangspunt gebruikt. Voor de beoogde woningen geldt de volgende parkeernorm in het centrum per woning:

- appartement: 1,4
- grondgebonden woning: 1,6

Het planvoornemen betreft de realisatie van 13 grondgebonden woningen en 14 appartementen. Uitgaande van deze aantallen zijn maximaal 41 parkeerplaatsen benodigd. In het plan zijn in totaal 42 parkeerplaatsen opgenomen waaronder 14 plaatsen gebouwd onder het appartementengebouw en 28 dwarsparkeerplaatsen aan de straat.



*Situatietekening parkeren*

Aan de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' kan worden voldaan.

##### **4.4.2. Verkeer**

**P.M. > verkeersgeneratie rapport Tritium stikstof**

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 (braakliggend), 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.

## Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

### 5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

#### *Algemeen*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie. In dit kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de resultaten en conclusie.

#### *Beoordeling plan*

Voor deze locatie is in het verleden reeds een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten bleek destijds dat er geen beperkingen waren voor het voorgenomen gebruik van de locatie (wonen).

P.M. > actualiserend bodemonderzoek Tritium Advies

### 5.2. Geluid

#### *Algemeen*

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidszone van de N271, het gedeelte van de Genneperhuisweg met een snelheidsregime van 60 km/uur, het gedeelte van de Nijmeegseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur en de Maaskempweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de gedeeltes van de Genneperhuisweg en de Nijmeegseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Voor de gedeeltes van de Genneperhuisweg en Nijmeegseweg met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde met respectievelijk maximaal 4 en 5 dB overschrijdt. Echter, voor 30 km/uur wegen kan geen hogere

waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de gezoneerde wegen N271, Maaskempweg en het gedeelte van de Genneperhuisweg met een snelheidsregime van 60 km/uur en het gedeelte van de Nijmeegseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Ondanks dat voor onderhavig plan geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de cumulatieve geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden.

### **5.3. Luchtkwaliteit**

#### *Algemeen*

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn



functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

#### *Beoordeling plan*

Het toe te voegen aantal woningen valt zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekende mate” bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

### **5.4. Bedrijven en milieuzonering**

#### *Algemeen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen ‘Rustige woonwijk / rustig buitengebied’ en ‘Gemengd gebied’. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een ‘gemengd gebied’, de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

#### *Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 27 wooneenheden. De omgeving van het plangebied kan op basis van de VNG - brochure gezien worden als een ‘gemengd gebied’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waardoor de richtafstand kan worden gereduceerd met één afstandsstap.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een begraafplaats. Voor begraafplaatsen en uitvaartcentra geldt een minimale afstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Tevens is hier een toren gesitueerd van waaruit klokkenspel ten gehore wordt gebracht. Gelet op het geluidtype en de beperkte speelduur van de klokken wordt echter niet verwacht dat de toren het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen zal verstoren. De verlichting bij de

begraafplaats past bij het karakter van een dergelijke locatie en is derhalve beperkt van omvang. Ook de overlast door de begraafplaats zal derhalve minimaal zijn.

Daarnaast valt de mogelijke activiteit 'horeca' die is toegestaan in de kazerne in milieucategorie 1. Op basis van categorie 1 bedraagt de richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' 10 meter. Dat betekent in voorliggend geval dat de richtafstand van 10 meter naar 0 meter verlaagd wordt. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Gelet op het vorenstaande kan aan alle richtafstanden worden voldaan. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Andersom geredeneerd worden omliggende niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

## **5.5. Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

### *Wettelijk kader*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

### *Beoordeling plan*

Op basis van de risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied zich bevindt in een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel vindt er incidenteel transport van gevaarlijk stoffen plaats over de N271 plaatsvindt, maar vanwege de afstand en doelgroep van de woningen vormt dit geen belemmering. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10-6 contour.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevantie inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

Gezien het vorenstaande is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **5.6. Kabels en leidingen**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Binnen het plangebied zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Direct grenzend aan het plangebied is een rioolwatertransportleiding aanwezig. Deze kent een planologische bescherming doormiddel van een dubbelbestemming, echter is deze niet binnen het plangebied gelegen. Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

## 5.7. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten. In dit kader is met name 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen

### *Beoordeling plan*

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Binnen het plangebied worden maximaal 27 woningen gerealiseerd op een locatie waar planologisch al 10 wooneenheden en andere functies (hotel/horeca) zijn toegestaan in vier ruime bouwvlakken. Het ruimtebeslag van de beoogde bebouwing is minder dan in de huidige planologische situatie reeds is toegestaan. Het plangebied ligt daarnaast in stedelijk gebied, tegen de kern van Gennep. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu.

Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet te worden opgeschaald. Het plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt op eigen terrein opgelost.

Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

In dit hoofdstuk zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Gelet op het vorenstaande is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

#### *Algemeen*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

#### *Beoordeling plan*

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het aspect planschade wordt tevens meegenomen in de op te stellen anterieure overeenkomst. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

#### 6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter visie gelegd. Gedurende zes weken is het eenieder schriftelijk of mondeling toegestaan een zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeenteraad van Gennep beslist of eventuele zienswijzen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld.

## **Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving**

### **7.1. Onderdelen bestemmingsplan**

Het 'Genneperhuisweg, Gennepe' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0907.BP...-ON01.

### **7.2. Toelichting op de verbeelding**

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### **7.3. Toelichting op de regels**

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemming opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de bestemmingen Wonen.

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.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft daarnaast onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.



## **Bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1. Historisch bodemonderzoek (Tritium Advies)**
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (AVG)**
- Bijlage 3. Quickscan flora & fauna (Tritium Advies)**
- Bijlage 4. Verkennend asbestonderzoek (Tritium Advies)**
- Bijlage 5. Berekening stikstofdepositie (Tritium Advies)**
- Bijlage 6. Watertoets (Tritium Advies)**