

**Gemeente Genneep**  
**Bestemmingsplan**  
**Zandstraat 43 Genneep**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

4 juni 2018

Kenmerk 0907-01-T01  
Projectnummer 0907-01



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3.1.	Ontwerp	5
2.3.2.	Verkeer en parkeren	7
<b>3.</b>	<b>Beleidsstoets</b>	<b>8</b>
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	10
3.2.2.	Omgevingsverordening Limburg 2014	11
3.3.	Regionaal beleid	12
3.3.1.	Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	12
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1.	Kansen voor Gennepe	12
3.4.2.	Nota parkeernormen 2015	12
3.4.3.	Parkeerbeleidsplan Gennepe	13
3.4.4.	Beeldkwaliteitsplan "Hart voor Gennepe"	14
3.4.5.	Nota horecabeleid	17
3.4.6.	Centrumvisie 2013	18
3.4.7.	Waterplan Gennepe 2007	18
3.5.	Conclusie	19
<b>4.</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>20</b>
4.1.	M.e.r.-beoordeling	20
4.2.	Archeologie	20
4.3.	Flora en fauna	21
4.4.	Waterparagraaf	24
4.4.1.	Algemeen	24
4.4.2.	Beleid	25
4.4.3.	Kenmerken van het watersysteem	25

4.4.4.	Situatie in plangebied	26
4.5.	Bodem	27
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	28
4.7.	Akoestiek	29
4.8.	Luchtkwaliteit	30
4.9.	Externe veiligheid	30
<b>5.</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>32</b>
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Verbeelding	32
5.3.	Regels	32
5.3.1.	Inleidende regels	33
5.3.2.	Bestemmingsregels	33
5.3.3.	Algemene regels	33
5.3.4.	Slotregels	34
<b>6.</b>	<b>Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.1.1.	Vooroverleg	35
6.1.2.	Procedure	35
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	35

## **Bijlagen**

1. oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna
2. verkennend bodemonderzoek
3. nader bodemonderzoek
4. akoestisch onderzoek

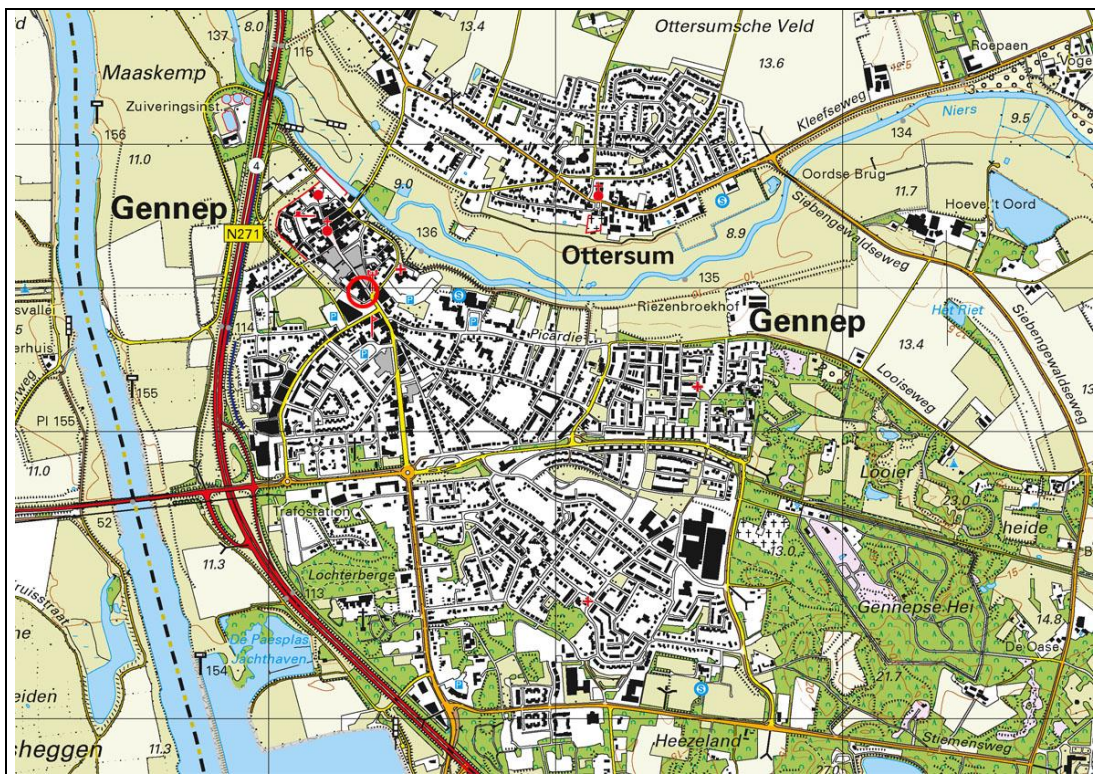
## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Het winkelpand met bovenwoning aan de Zandstraat 43 in Gennepe is ernstig verpauperd en staat al enkele jaren leeg. De eigenaar van het pand heeft het voornemen om het bestaande pand te slopen. Vervolgens zal het pand worden herbouwd, waarbij de architectuur van het huidige pand als inspiratie is gebruikt voor de nieuwbouw. Op het perceel zal een winkel worden gerealiseerd met daarboven 4 appartementen. Op de achterzijde van het perceel, dat grenst aan de Zuidwal, zal een bouwblok met vijf appartementen en in pandige bergingen worden gebouwd.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Centrum - 1". In die bestemming is een minimummaat voor gestapelde woningen opgenomen. Omdat de geprojecteerde appartementen een kleinere omvang hebben, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt herzien.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het onderhavige bestemmingsplan maakt die ontwikkeling wel mogelijk en dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

## 1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de historische kern van Gennepe

## 1.3. Vigerend bestemmingsplan

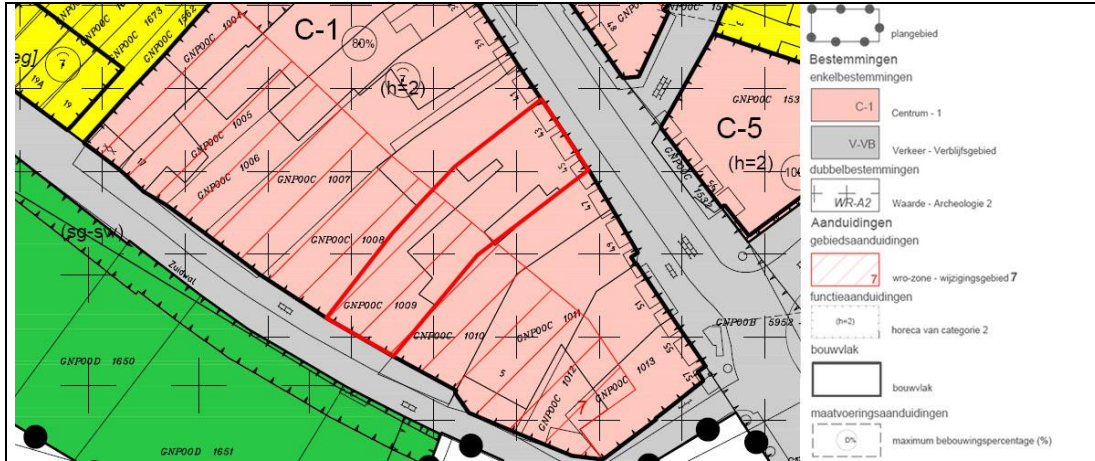
Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Kern Gennepe dat op 25 oktober 2010 door de gemeenteraad van Gennepe is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming "Centrum - I". Als functies zijn zowel detailhandel en horeca tot en met categorie 2 als wonen binnen die bestemming toegestaan. De goothoogte is daarbij gemaximeerd op 7 meter en het bebouwingspercentage mag niet meer dan 80% bedragen. Gestapelde woningen dienen echter een inhoud van minimaal 175 m<sup>3</sup> te hebben, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m<sup>2</sup> moet bedragen. De geprojecteerde appartementen hebben een kleinere omvang en passen daardoor niet in de bouwregels van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de voorgeschreven dakhelling van tenminste 20° en niet meer dan 45° overschreden.

Voor het perceelsgedeelte langs de Zuidwal is de 'wro-zone wijzigingsgebied 7' van toepassing. Binnen dit wijzigingsgebied mogen nieuwe woningen worden gebouwd ter verbetering van het stedenbouwkundige beeld. Voorwaarde daarvoor is dat:

- het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en mits uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het College van Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- aangetoond is dat door de wijziging de flora en fauna, waterhuishouding en het bodemarchief ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
- aangetoond is dat door de wijziging de verkeer- en parkeerstructuur niet onevenredig worden verstoord;
- het gebruik voor wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- bij de wijziging het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid terzake in acht wordt genomen.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Bij bodemingrepen groter dan 30 m<sup>2</sup> of dieper dan 0,3 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Afbeelding 2: Fragment Bestemmingsplan Kern Genneep.



## Vastgesteld

Gemeente Genneep – Bestemmingsplan Zandstraat 43 Genneep

## 2. Planbeschrijving

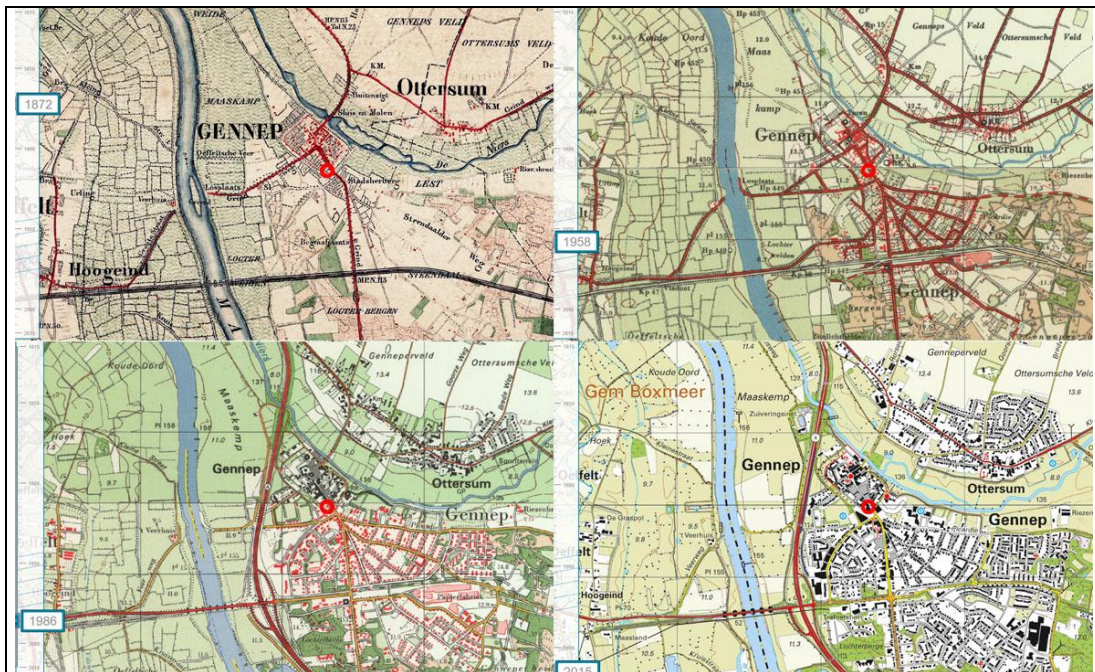
### 2.1. Geschiedenis

De stad Genneep ontwikkelde zich bij het punt waar de route over de oostoever van de Maas, van Nijmegen naar Venlo en verder, de Niers kruiste. In de 16e eeuw bestond al een dam in de Niers, die tevens diende als molenstuw.

Genneep was aanvankelijk omgeven door aarden wallen, waaromheen een dubbele gracht lag. De dubbele gracht was uitgerust met een, mogelijk met doornstruiken begroeide, middenwal tussen de binnen- en buitengracht. In de 14e eeuw werd tegen de aarden wallen een stenen muur met torens gebouwd en werd de buitenste gracht gedempt. In 1734 was de totale gracht verdwenen en in kleine perceeltjes uitgegeven als land- en tuinbouwgrond. Een deel van de stadsmuur was in de Niers verdwenen en niet meer aangevuld. Centraal in de stad ligt het grote marktplein, waarop het 17e-eeuwse raadhuis staat.

Op topografische kaarten uit de 19e eeuw is omwalde stad duidelijk herkenbaar. In die tijd had de Zandstraat al een functie als hoofdontsluitingsweg van de stad. Met name na de Tweede Wereldoorlog heeft Genneep zich in zuidelijke richting ontwikkeld. In 1977 is de rondweg om Genneep geopend. Vanaf dat moment hoefde het verkeer niet meer door de stad te rijden.

Afbeelding 3: Historische topografie.



In het pand Zandstraat 43, dat dateert uit 1900, was voorheen bakkerij Nijlissen gevestigd. De pui op de begane grond is van later datum. Daarbij is de meer gedetailleerde gevel vervangen door twee grote raampartijen.



## 2.2. Huidige situatie

De Zandstraat is onderdeel van het winkelgebied van de historische kern van Gennepe. De Zandstraat is daarbij onderdeel van het voetgangersgebied. De bebouwing langs de Zandstraat bestaat in de omgeving van het plangebied met name uit panden met twee bouwlagen en een kap. Dit geldt ook voor de hoofdbouwmassa van het inmiddels ernstig vervallen pand op nummer 43. Het pand heeft aan zuidzijde een uitbouw die bestaat uit twee bouwlagen zonder kap met een opvallende erker op de verdieping. De begane grond is in gebruik geweest als winkelruimte. Op de verdieping was een bovenwoning aanwezig.

Afbeelding 4: Foto bestaande situatie.



## 2.3. Voorgenomen ontwikkeling

### 2.3.1. Ontwerp

Op het perceel wordt alle bebouwing gesloopt. De architectuur van de huidige bebouwing is als inspiratie gebruikt voor het ontwerp van het nieuwe pand. Het gaat daarbij met name om de massaopbouw, de pilasters aan weerszijden van de hoofdbouwmassa, de detaillering van de goot en de horizontale sierlijst ongeveer halverwege de gevel, de erker van de aanbouw en de raamindeling op de verdieping.

Op de begane grond zal een winkelruimte komen. Daarboven worden vier appartementen gebouwd: twee op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping. De entree van deze appartementen is gesitueerd in de aanbouw.

Achter dit pand zal aan de Zuidwal een klein appartementengebouw met 5 appartementen worden gebouwd. Ook dit pand zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Doordat het pand gedeeltelijk een dwarskap heeft en de gevel iets naar voren staat ten opzichte van het andere deel, wordt de bouwmassa visueel in twee delen opgedeeld. Het pand krijgt hierdoor een massaopbouw die past in de kleinschalige structuur. Op de begane grond komt de entree van het gebouw, één appartement en de bergingen voor zowel dit appartementengebouw als voor de appartementen aan de Zandstraat. Op beide verdiepingen worden twee appartementen gebouwd. Deze invulling past binnen de uitgangspunten van "Visie Kern Gennepe" en "Kansen voor Gennepe" om langs de Zuidwal door middel van bebouwing een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen.

**Afbeelding 5: Toekomstige situatie.**



Tussen beide gebouwen komt een gezamenlijke binnenplaats.

#### Vastgesteld

**2.3.2. Verkeer en parkeren**

Op eigen terrein is geen ruimte voor parkeervoorzieningen. Met initiatiefnemer is afgesproken dat hij gebruik zal maken van de gemeentelijke parkeerfondsregeling. Op grond van deze regeling dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan het gemeentelijk parkeerfonds.

### **3. Beleidstoets**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middel-lange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren 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.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De ontwikkeling van woningbouw maakt uiteraard geen onderdeel uit van die nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente Gennepe is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van de woningbouw.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Afbeelding 6: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met acht toe. De winkel is een vervanging van de bestaande winkel en derhalve evenmin een stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

De voorgenomen ontwikkelingen passen in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling.

### 3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het radarverstoringgebied (75 km vanaf de installatie in Volkel, dus heel de gemeente Gennepe) ligt over het plangebied. Het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Volkel ligt niet over het plangebied. De planontwikkeling heeft geen effect op het radarverstoringgebied.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

## 3.2. Provinciaal beleid

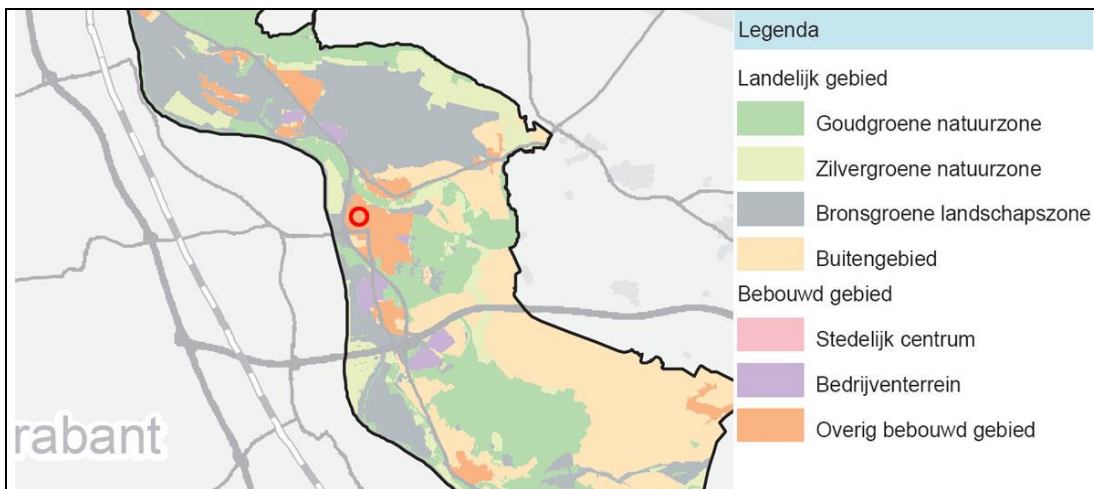
### 3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- **Kwaliteit staat centraal.**  
Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- **Uitnodigen staat centraal.**  
Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met haar partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De gebiedstypen komen tot uitdrukking in de kaart 'Zonering Limburg'.

Afbeelding 7: Zonering Limburg.



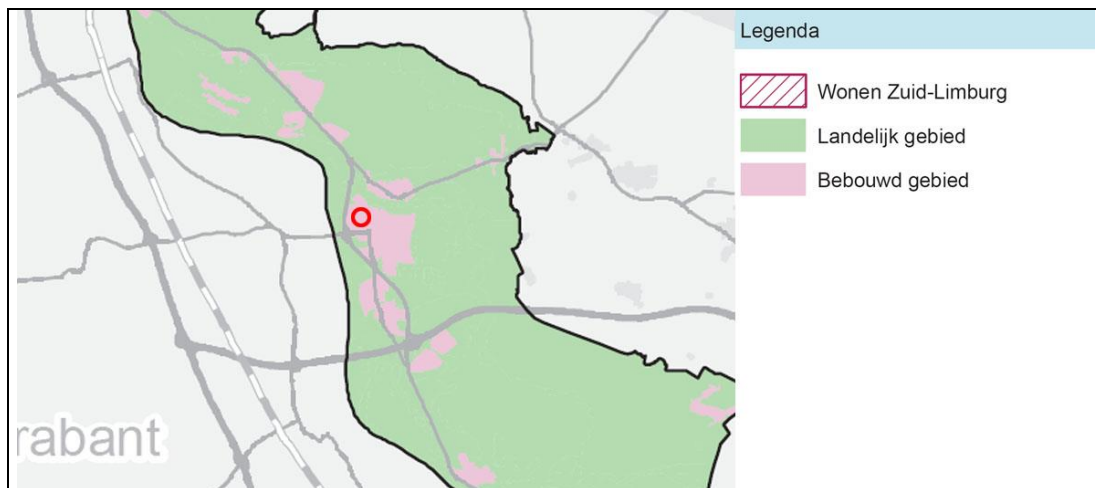
#### Vastgesteld

De historische kern van Gennep is net als een groot deel van de rest van de bebouwde kom aangeduid als 'overig bebouwd gebied'. Het betreft een gemengd woon-werkgebied met een overwegend dorps karakter. De accenten voor deze gebieden op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een goede balans tussen wonen en voorzieningen, het waarborgen van stedelijk groen en water, alsmede de kwaliteit van de leefomgeving als geheel. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een pand in het centrum. Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Om dit zo te houden dient er 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. De herontwikkeling van deze centrumlocatie past hiermee binnen de ambities van de provincie.

### 3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

In samenhang met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is - net als het POL op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

Afbeelding 8: Duurzame verstedelijking en wonen.



Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van jurisprudentie is,

zoals verantwoord in paragraaf 3.1.1, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wellicht ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat op grond van kaart 2 'Duurzame verstedelijking en wonen' het onderhavige plangebied is aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'.

### **3.3. Regionaal beleid**

#### **3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg**

De gemeenteraad van Gennep heeft op 19 april 2016 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' in de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas Venlo en Venray) vastgelegd.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg 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. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Voor Gennep geldt net als voor de andere gemeenten in Noord-Limburg dat er sprake is van een overschot in de plancapaciteit. Op grond van de structuurvisie dient de plancapaciteit te worden gereduceerd. Voor de locatie Zandstraat 43 in Gennep zijn echter 9 woningen als plancapaciteit van de structuurvisie opgenomen. De ontwikkeling past daarmee binnen de programmering zoals opgenomen in de Regionale Structuurvisie.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. Kansen voor Gennep**

Op basis van de Visie Kern Gennep uit 2002, die betrekking heeft op de ontwikkeling van de historische kern Gennep, heeft de gemeenteraad van Gennep op 21 maart 2005 het kansenboek 'Kansen voor Gennep' vastgesteld. Hierin is het streven vastgelegd om te bouwen aan een karaktervol centrum voor de historische binnenstad van Gennep. Dit kansenboek omvat 23 projecten, die samen met de inwoners in kaart zijn gebracht. Een van die 23 projecten betreft de het realiseren van lintbebouwing aan de Zuidwal. Door de planontwikkeling wordt zodoende één van die kansen gedeeltelijk benut.

#### **3.4.2. Nota parkeernormen 2015**

Voor wat betreft parkeren is de Nota parkeernormen 2015, die op 14 september 2015 door de gemeenteraad van Gennep is vastgesteld, van toepassing. Deze nota heeft als doelstelling: Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor het bepalen van de parkeerbehoefte van



ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen in de gemeente Gennep om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Gennep te waarborgen.

In de Nota parkeernormen 2015 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrumgebied Gennep, (overige) bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Het plangebied behoort tot het centrumgebied Gennep. Voor appartementen in het centrum geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Voor detailhandel geldt een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>.

In het pand was 258 m<sup>2</sup> b.v.o. voor detailhandel aanwezig. Dit zal worden gereduceerd tot 221 m<sup>2</sup> b.v.o. Voor de detailhandelsfunctie neemt de parkeerbehoefte daardoor met 1,2 parkeerplaatsen af. Voor de appartementen zijn 12,6 parkeerplaatsen noodzakelijk. Derhalve zijn 12 (11,4) parkeerplaatsen noodzakelijk.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is parkeren op eigen terrein. In dit geval is hiervoor geen ruimte beschikbaar en zal een verzoek gedaan worden om ontheffing van de gemeentelijke parkeernormen op basis van de parkeerfondsregeling.

### **3.4.3. Parkeerbeleidsplan Gennep**

De gemeenteraad van Gennep heeft op 18 juli 2016 het Parkeerbeleidsplan 2016 vastgesteld. Op basis van de ontvangen input over knelpunten, aandachtspunten en oplossingsrichtingen zijn doelstellingen en visiepunten geformuleerd en is het parkeerbeleid opgesteld. In het Parkeerbeleidsplan wordt onder andere ingegaan op de parkeerregulering in het centrumgebied, het parkeren in de woonwijken, het parkeren op de bedrijventerreinen, het parkeren van elektrische voertuigen, het fietsparkeren en het gehandicaptenparkeren. Tevens is ingegaan op de Nota Parkeernormen 2015 en de bijbehorende ontheffingsmogelijkheden

Bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreidingen functieverandering) wordt door middel van een vaste systematiek met parkeernormeringinvulling gegeven aan de parkeervraag. De locatie en het type woning of bedrijvigheid bepalen de parkeernorm en het wel of niet realiseren van parkeergelegenheid op eigenterrein. Uitgangspunt is een duurzame inrichting van de openbare ruimte, waarbij het uitgangspunt is om initiatiefnemers 'parkeren op eigen terrein' te laten realiseren. Indien dit niet mogelijk is kan een initiatiefnemer ontheffing aanvragen. De procedure hiervoor is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2015 (zie paragraaf 3.4.2). Wanneer een bouwplan niet kan voorzien in de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein, dient eerst gekeken te worden naar de mogelijkheden om het bouwplan (volume en/of aantal parkeerplaatsen) aan te passen. Er kunnen echter ook redenen zijn waarom een initiatiefnemer de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein niet (of onvoldoende) kan realiseren, bijvoorbeeld wanneer vanwege de ligging/situering van de ontwikkellocatie niet mogelijk is de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders kan

ontheffing verlenen van de verplichting om parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Er kan ontheffing verleend worden in de volgende situaties:

- bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen (parkeerbehoefte maximaal 3 parkeerplaatsen);
- alternatieve parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand;
- voldoende rest parkeercapaciteit openbare ruimte;
- storting financiële bijdrage Parkeerfonds;
- hardheidsclausule.

Bij de beoordeling van een ontheffingsaanvraag wordt bovengenoemde volgorde ook aangehouden. Ontheffingsoptie 1 is in dit geval niet van toepassing. Voor optie 2 (alternatieve parkeercapaciteit op acceptabele afstand) en optie 3 (voldoende rest parkeercapaciteit openbare ruimte) dient de aanvrager een parkeeronderzoek te laten uitvoeren op de betreffende parkeerplaats. Als beide opties niet haalbaar zijn geldt optie 4 (storting financiële bijdrage Parkeerfonds). In het parkeerfonds 2015 gemeente Gennepe is de hoogte per parkeerplaats vastgesteld op € 6.000,- exclusief BTW.

De ontheffing zal slechts verleend worden indien het voldoen aan de verplichting (parkeren op eigen terrein) door bijzondere omstandigheden (technisch onmogelijk, verkeersveiligheid, extreme kosten bij maatschappelijke voorziening, voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar) op overwegende bezwaren stuit. Het uitgangspunt blijft dat men bij nieuwbouw parkeren op eigen terrein moet realiseren en slechts bij hoge uitzondering hiervan ontheffing kan krijgen.

Als er sprake is van een mogelijke vrijstelling van parkeernormen, moet door het college per geval een principiële keuze gemaakt worden of al dan niet moet worden meegewerkt aan het initiatief tot nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Het college van Burgemeester en wethouders kan in specifieke gevallen besluiten om ontheffing te verlenen van de parkeereis, als het algemene maatschappelijke belang van de realisatie van het ruimtelijk initiatief zwaarder weegt dan de (mogelijke) parkeergevolgen.

#### **3.4.4. Beeldkwaliteitsplan "Hart voor Gennepe"**

De beeldkwaliteitseisen bij ruimtelijke veranderingen in het voormalig vestingstadje zijn verwoord en verbeeld in Het Beeldkwaliteitsplan Kern Gennepe met als ondertitel "Hart voor Gennepe" (maart 2005). Bouwplannen worden aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst om te beoordelen of ze qua beeldkwaliteit gewenst zijn. Het dient als toetsingskader voor welstand, een aanvulling op de welstandsnota en als inspiratiebron voor initiatieven.

De kern van Gennepe is daarvoor onderverdeeld in 4 deelgebieden, te weten:

- de 'voornamen straten';
- doelen en omgeving;
- overige straten binnen de vesting;
- rondom de vesting.

De Zandstraat behoort tot de 'voornamen straten' en de Zuidwal tot de overige straten binnen de vesting.

In het beeldkwaliteitsplan is voor de 'voornamen straten' een kaart opgenomen die de waardering van het bebouwingsbeeld weergeeft. Zandstraat 43 heeft op die kaart de aanduiding 'gevelaanpassing noodzakelijk': aanpassingen aan de gevel zijn nodig om de oorspronkelijke waarde te herstellen. Hierbij is vooral gelet op de opbouw van de gevel en de mate van detaillering. In het bouwplan is dit vertaald door met name de gevelopeningen op de begane grond te verkleinen.

Voor de bebouwing zijn de volgende beeldkwaliteitseisen geformuleerd:

- **Bebouwing en omgeving**
  - op hoekpercelen maakt (vervangende) nieuwbouw een front naar iedere aangrenzende straat, zodat een gesloten hoekoplossing ontstaat;
  - bij nieuwbouw is vanaf de Niersstraat, Zandstraat of Maasstraat geen toegang zichtbaar tot parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeren onder het gebouw is alleen toegestaan, indien dit volledig onder het maaiveld is gelegen, danwel op geen enkele manier aandacht trekt in de openbare ruimte.
- **Massa en vorm**
  - ontwikkelingen moeten in massa en vorm en gevelindeling passen in het 'streefbeeld gevelaanzichten';
  - bij nieuwbouw moet de onderste bouwlaag een grotere verdiepingshoogte hebben dan de overige bouwlagen; De onderste bouwlaag heeft een verdiepingshoogte van minimaal 3,5 meter.
- **Detaillering, materiaalgebruik en kleurgebruik**
  - bij (vervangende) nieuwbouw en bouwkundige ingrepen moet aandacht zijn voor verfijnde detaillering, waarbij een expressieve gevel ontstaat met reliëf. Dit kan worden bereikt met trasramen, diepe neggen, gootlijsten, kroonlijsten, traplijsten, timpanen en dergelijke. De detaillering heeft een historiserende kwaliteit.
- **Streekeigen gevelarchitectuur**
  - de gevel heeft een verticale geleding. De gevelindeling van de onderste bouwlaag moet zijn afgestemd op de indeling van de overige bouwlagen;
  - raampartijen hebben een beperkte omvang. De verhouding tussen hoogte en breedte van een raam is circa 2:1. Een breder raam is mogelijk, indien roeden zorgen voor een verticale geleding.
  - raampartijen worden voorzien van een raamlijst of worden aan bovenzijde en onderzijde zorgvuldig gedetailleerd (lateien/metselwerkverbanden/rollagen/vensterbanken);
  - de kozijnen moeten worden voorzien van een negge van minimaal 5 cm diep;
  - ieder pand heeft één hoofdentree. Andere toegangen tot het gebouw zijn duidelijk ondergeschikt. De hoofdentree dient te worden voorzien van een bovenraam en een deurlijst (minimaal 10 cm breed);
  - de gevel moet worden voorzien van een trasraam. Dit kan in natuursteen (met licht reliëf ten opzichte van gevel), stucwerk (in grijze kleur) of baksteen (met afwijkend type baksteen en metselwerkverband);

- de gevel moet worden voorzien van een gootlijst. De gootlijst is onderdeel van de gevel en heeft een minimale hoogte van 20 centimeter en steekt minimaal 10 centimeter uit ten opzichte van de gevel.

Naast de architectuur van de huidige bebouwing zijn deze beeldkwaliteitseisen zijn als richtlijn voor het ontwerp van de nieuwbouw gebruikt.

Voor het plandeel aan de Zuidwal dat behoort tot de 'overige straten binnen de vesting' wordt geconstateerd dat langs de Zuidwal achterkanten van de bebouwing aan de Zandstraat een rommelig beeld bepalen. Deze enigszins verborgen plek aan stadsmuur en voormalige gracht komt hiermee niet tot zijn recht. Bij het streefbeeld past een meer aaneengesloten front van representatieve bebouwing. Specifiek voor nieuwbouw langs de Zuidwal geldt dat (op termijn) bij voorkeur een aaneengesloten bebouwingswand moet ontstaan. Toegangen tot achtergelegen ruimten (parkeerplaatsen, etc. zijn alleen bereikbaar via overbouwde poorten.

Voor de bebouwing zijn de volgende beeldkwaliteitseisen geformuleerd:

- **Bebouwing en omgeving**
  - binnen de vesting geldt dat in principe vrijwel uitsluitend geschakelde panden het beeld mogen bepalen, die als architectonische eenheden zichtbaar moeten zijn;
  - een geschakeld pand heeft altijd een grondgebonden uitstraling, ook als sprake is van appartementen;
  - als vuistregel geldt dat de maximale (goot)hoogte van een bouwplan binnen de vesting in principe nooit hoger mag zijn dan de breedtemaat van de (openbare) ruimte die er voor ligt;
  - aan smalle straten mag nieuwe bebouwing in principe uit nooit meer dan drie bouwlagen bestaan waarvan de bovenste bij voorkeur als kap of terugliggend moet zijn uitgevoerd;
  - incidenteel kunnen panden bestaan uit drie bouwlagen met kap mits ze gesitueerd zijn op een markante hoek of aan een plein of open plek (diepte openbaar gebied voor het pand minimaal 10 meter);
  - een architectonische eenheid heeft een voorgevel van maximaal 10 meter;
  - parkeren onder nieuwbouw is alleen toegestaan, indien dit volledig onder het maaiveld is gelegen dan wel geen aandacht trekt in de openbare ruimte.
- **Massa en vorm**
  - specifiek voor (vervangende) nieuwbouw gericht op de Niers geldt dat de kap bij voorkeur haaks op de straat moet worden gebouwd;
  - specifiek voor nieuwbouw langs de Zuidwal geldt dat (op termijn) bij voorkeur een aaneengesloten bebouwingswand moet ontstaan. Toegangen tot achtergelegen ruimten (parkeerplaatsen, etc. zijn alleen bereikbaar via overbouwde poorten;
  - uitbreidingen van een gebouw, die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd te zijn op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing;
  - als een wooneenheid wordt gerealiseerd in de kap mag dat in principe niet als zodanig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- **Gevelarchitectuur**

- de gevel heeft een verticale geleding. De gevelindeling van de onderste bouwlaag moet zijn afgestemd op de indeling van de overige bouwlagen;
- (uitdragende) balkons zijn niet toegestaan als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
- raampartijen hebben een beperkte omvang. De verhouding tussen hoogte en breedte van een raam is circa 2:1. Een breder raam is mogelijk, indien roeden zorgen voor een verticale geleding;
- raampartijen worden voorzien van een raamlijst of worden aan bovenzijde en onderzijde zorgvuldig gedetailleerd (lateien/metselwerkverbanden/rollagen/vensterbanken);
- de kozijnen moeten worden voorzien van een negge van minimaal 5 cm diep;
- ieder pand heeft één hoofdentree. Andere toegangen tot het gebouw zijn duidelijk ondergeschikt. De hoofdentree dient te worden voorzien van een deurlijst;
- de gevel moet worden voorzien van een trasraam. Dit kan in natuursteen (met licht reliëf ten opzichte van gevel), stucwerk (in grijze kleur) of baksteen (met afwijkend type baksteen en metselwerkverband);
- de gevel moet worden voorzien van een gootlijst. De gootlijst is onderdeel van de gevel en steekt minimaal 10 centimeter uit ten opzichte van de gevel.

Net als voor het bouwdeel aan de Zandstraat zijn ook voor de bebouwing aan de Zuidwal de beeldkwaliteitseisen als uitgangspunt voor het ontwerp van de bebouwing gebruikt. Dit zal te zijner tijd worden getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

#### **3.4.5. Nota horecabeleid**

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

- recht te doen aan:
  - de belangrijke economische en maatschappelijke functie van de horeca en;
  - het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horeca;
- te voorkomen dat:
  - ad hoc gereageerd wordt op probleemsituaties waarmee de genomen maatregelen beperkt blijven tot de concrete problemen van dat moment en;
  - verschillende regelingen en beleidsinstrumenten onafhankelijk van elkaar worden toegepast.

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

In het vigerende bestemmingsplan is horeca tot en met categorie 2 toegestaan. Voor het nieuwe pand aan de Zandstraat is deze mogelijkheid gehandhaafd.

### 3.4.6. Centrumvisie 2013

De gemeente Gennep streeft naar een versterking van de detailhandelsstructuur in Gennep en een vergroting van de aantrekkelijkheid van het bestaande centrum. Daarbij wil het gemeentebestuur samenwerken met de ondernemers in het centrum. De Centrumvisie 2013 vormt hiervoor het kader. Deze visie is het resultaat van een intensief traject waarbij met ondernemers de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrum, en de bijbehorende acties is uitgewerkt. Met deze visie is een belangrijke stap gezet in het versterken van de samenwerking tussen gemeente en ondernemers.

De centrumvisie bestaat uit twee separate onderdelen een visiedocument en een koopstromenmonitor. In de visie is een drietal hoofdthema's geformuleerd:

- centrumstructuur: compacter en herkenbaarder;
- promotie: kwaliteiten 'vermarkten';
- samenwerking en organisatie: 'doen'.

Deze worden door ondernemers en gemeente opgepakt, om daarmee een impuls aan het centrumgebied te geven. Een en ander is nadrukkelijk een groeimodel. Benutten van de bestaande kwaliteiten is leidend, zowel van de historische binnenstad als de eigen kracht van de ondernemers. Voor de herontwikkeling van het perceel Zandstraat 43 is daarbij met name het terugdringen van de leegstand en het tegengaan van de verpaupering van belang. Daarnaast is er sprake van een afname van het theoretische aantal vierkante meter detailhandel. Gelet op de afnemende behoefte aan winkelvloeroppervlak is dit een positieve ontwikkeling.

### 3.4.7. Waterplan Gennep 2007

Het beleidsmatig deel van het Waterplan Gennep 2007 is op 29 januari 2007 vastgesteld door de raad van de gemeente Gennep. Het waterplan heeft ten doel om aan de doelstellingen voor het ontwikkelen van duurzame watersystemen uit het beleid van hogere overheden invulling te geven op gemeentelijk niveau. Bij de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem speelt de riolering en de verwerking van regenwater een grote rol. Het is daarbij van belang regenwater af te koppelen van de riolering. Hiermee worden een drietal doelen gediend:

- het voorkomen van verdroging;
- het voorkomen van watervervuiling;
- het voorkomen van wateroverlast door water op straat.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemel- en afvalwater (huishoudelijk of bedrijfsafvalwater) gescheiden behandeld te worden. Het afvalwater dient hierbij via een zogenaamd dwa-riool (droogweerafvoer) verzameld en afgevoerd te worden richting de rioolwaterzuivering van Gennep. Het hemelwater dient bij voorkeur vastgehouden te worden daar waar het valt. Dit betekent dat het water binnen het plan wordt hergebruikt of geïnfiltreerd dient te worden. De voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren dient hierbij zoveel mogelijk in acht genomen te worden. Infiltratievoorzieningen dienen in principe een bui met een herhalingstijd van T=100 jaar (84 mm) te kunnen verwerken.

### **3.5. Conclusie**

Het beleid van de rijks- en provinciale overheid staat de planontwikkeling niet in de weg en past ook in het gemeentelijk beleid.

## 4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

### 4.1. M.e.r.-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het projectafwijkingbesluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat, zowel voor de afzonderlijke aspecten als bij een integrale benadering van alle onderzochte aspecten, belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

### 4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door



natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Op grond van die bestemming dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Op grond hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Gelet op de geconstateerde bodemverontreiniging (zie paragraaf 4.5) dient dit archeologisch onderzoek òf in combinatie met de bodemsanering plaats te vinden òf onder begeleiding van een deskundige om te voorkomen dat de archeoloog gezondheidsschade ondervindt als gevolg van het werken in verontreinigde grond.

Op grond van deze bevinding is de dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

#### **4.3. Flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of de planontwikkeling effecten heeft op de natuurwaarden is een oriënterend onderzoek<sup>1</sup> naar beschermde flora en fauna uitgevoerd

---

<sup>1</sup> Blom ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Zandstraat 43-45 te Genneep, BE/2016/120/r, Waardenburg, 24 april 2017

### *Soortenbescherming*

- **Vaatplanten**  
Gedurende het veldbezoek zijn geen sporen van (beschermde) planten en/of sporen en delen hiervan aangetroffen. De planlocatie heeft een beperkt oppervlak en is deels bebouwd. Het onbebouwde deel is ingericht als tuin en deels verhard. Op het pand en erfafscheidingen zijn geen (beschermde) muurplanten aangetroffen. De habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten bestaat met name uit specifieke en bijzondere kenmerken. Dergelijke kenmerken zijn niet aangetroffen op de planlocatie. Beschermde vaatplanten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen worden derhalve niet verwacht. Negatieve effecten ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn uitgesloten.
- **Zoogdieren**  
Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren. De locatie is ongeschikt voor in het wild levende grote zoogdieren. De bomen en struiken bieden voor enkele kleine zoogdieren beperkt geschikt leefgebied (o.a. egel en muizen). Alle soorten die mogelijk (incidenteel) gebruik maken van de planlocatie betreffen algemene soorten. Voor deze soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (Wnb, artikel 3.10). Effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren zijn uitgesloten.
- **Vleermuizen**  
Laanvormige bomenrijen, oude bomen met gaten en scheuren, (oude) gebouwen met kieren, oppervlaktewater en spleten en/of andere structuurrijke groenelementen kunnen een functioneel onderdeel zijn van een vleermuishabitat. In de bebouwing zijn geen openingen aanwezig die potentieel geschikt zijn als invliegopening naar achtergelegen ruimtes (veelal luchtpouw). De bomen op de planlocatie zijn gecontroleerd op potentiële verblijfplaatsen. Dergelijke holtes zijn niet aangetroffen. Behoudens de luwte van de bebouwing langs de Zandstraat en Zuidwal is er geen sprake van (groene) lineaire structuren. Dergelijke structuren zijn beschermd als deze een essentiële verbinding vormen tussen de verblijfplaats en het foerageergebied. De ruimtelijke structuur blijft behouden en gelet op de inrichting en het gebruik van de directe omgeving is het onwaarschijnlijk dat deze een zeer relevante functie hebben voor vleermuizen. De locatie wordt tijdens mogelijk gebruikt door foeragerende vleermuizen maar is veel te klein om te volstaan als foerageergebied. Het (deels) ongeschikt raken van de planlocatie als potentieel foerageergebied heeft geen significant negatief effect op vleermuizen.
- **Amfibieën en reptielen**  
Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën en reptielen en/of sporen daarvan aangetroffen in het plangebied. De aanwezigheid van reptielen op de planlocatie is per definitie uitgesloten. Amfibieën leven in een terrestrisch (m.n. herfst/winter) en aquatisch (m.n. lente/zomer) habitat. Beide habitatonderdelen dienen op korte afstand van elkaar te liggen. Op de planlocatie en in de directe omgeving is geen geschikt oppervlaktewater aanwezig. De tuin is slechts beperkt geschikt als landhabitat en/of overwinteringslocatie van amfibieën. Aangezien geschikt voortplantingswater op grote(re) afstand ligt en de route hiernaar toe voor amfibieën zeer ongeschikt is en de planlocatie geen relevante habitat biedt is (de directe omgeving van de locatie is bebouwd, veel verkeer, huisdeuren enzovoort) is de aanwezigheid van amfibieën onwaarschijnlijk. Mogelijk maakt een minder watergebonden en opportunistische

### **Vastgesteld**

soort zoals gewone pad incidenteel gebruik van de locatie. Alle soorten die mogelijk (incidenteel) gebruik maken van de planlocatie betreffen algemene soorten. Voor deze soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (Wnb, artikel 3.10).

- Vissen  
Op de planlocatie en in de directe omgeving hiervan is geen oppervlaktewater aanwezig. Effecten op (beschermde) vissen zijn uitgesloten.
- Insecten, libellen en ongewervelde  
In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of overige ongewervelden aangetroffen. Op de locatie en in de directe omgeving zijn slechts enkele algemene of aangeplante vegetatie aangetroffen. Op de ontwikkellocatie of binnen de invloedssfeer is geen geschikt oppervlaktewater (ondiep, vegetatierijk stilstaand) aanwezig, voor veel insecten maakt dit een essentieel onderdeel uit van de levenscyclus. Tevens zijn op de planlocatie geen specifieke planten soorten aangetroffen die specifiek voor een bepaalde soort een waardplant vormen. Tevens is er geen sprake van oud hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde terrestrische insecten. Een essentiële functie voor zwaarder en strik beschermde soorten is uitgesloten. Significant negatieve effecten op de soortgroep zijn uitgesloten.
- Vogels  
In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek zijn foeragerende, overvliegende en rustende vogels waargenomen. De waargenomen soorten betreffen: kauw, zwarte kraai, Canadese gans, vink, koolmees, houtduif, turkse tortel, merel en heggemus. Nestlocaties van algemene soorten en/of soorten waarvan de nestlocatie het gehele jaar beschermd is, zijn niet aangetroffen. De woning is ongeschikt als nestlocatie van huismus en/of gierzwaluw (beschermde gebouw bewonende soorten). Voor gierzwaluw en huismus ontbreken geschikte nestlocaties. Beide soorten maken gebruik van ruimtes tussen het dak en dakpannen. Tevens zijn er geen sporen aangetroffen van uilen of roofvogels die duiden op het gebruik van de planlocatie en omgeving als foerageergebied (o.a. braakballen, prooiresten, geplukte vogels, zitplaatsen met uitwerpselen/krijtsporen). De struiken en bomen op de locatie bieden voor algemene broedvogels geschikte nestgelegenheid. Vogels prefereren een (broed)locatie waar sprake is van voldoende rust, voedsel en beschutting. Bij het verwijderen van de vegetatie dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedgevallen. De werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden opgestart of, indien dit niet mogelijk is, dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden maar betreft indicatief de periode medio maart - medio juli.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen, om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een

ander leefgebied te benutten. Daarnaast dient aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, gelegenheid te worden gegeven te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Het heeft de voorkeur de planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal te verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (medio maart tot en met medio juli) te worden opgestart. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van meer dan 3,5 kilometer liggen enkele Natura 2000-gebieden en diverse structuren rondom Molenhoek maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie ligt op een afstand van 1,5 kilometer tot het Natura2000-gebied Oeffeltermoent. De ontwikkeling heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Het verkeer op de omliggende wegen is echter normatief. De ontwikkeling leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Uit een berekening<sup>2</sup> met de Aeries-calculator blijkt dat het projecteffect op de Oeffeltermoent onder de drempelwaarde van blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring enzovoort) geldt dat de afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Van externe werking is geen sprake.

De provincie Limburg heeft het landelijk beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland vertaald in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het Natuurnetwerk Nederland of voormalig Ecologisch Hoofdstructuur is onderverdeeld in goudgroene en zilvergroene natuurzones. De planlocatie is niet gelegen in een bronsgroene landschapszone of Provinciaal ontwikkelingszone Groen (POG). Binnen het POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur.

## **4.4. Waterparagraaf**

### **4.4.1. Algemeen**

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De water-

<sup>2</sup> buRO, Aeries-calculator, berekening Bestemmingsplan Zandstraat 43 Gennep, Amersfoort, 7 augustus 2017

toets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Waterschap Peel en Maasvallei) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

#### 4.4.2. **Beleid**

Op 1 januari 2017 zijn het Waterschap Roer en Overmaas en het Waterschap Peel en Maasvallei gefuseerd tot één organisatie met de naam Waterschap Limburg. Gennep lag in het beheergebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Het beleid van het Waterschap Peel en Maasvallei is nog steeds van toepassing en is verwoord in het Waterbeheerplan Peel en Maasvallei 2016-2021. Het Waterbeheerplan bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2016-2021. Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat nieuwe verhardingen in principe worden afgekoppeld. Het waterschap streeft naar 100% afkoppelen van het verharde oppervlak bij nieuwbouw, aangezien uit ervaring blijkt dat bij nieuwbouw vrijwel altijd een afkoppelmogelijkheid is. Voor het verantwoord afkoppelen van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeurstabel, die aansluit bij de voorkeursvolgorde van de provincie Limburg. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Hierin is opgenomen dat de voorkeur voor het afkoppelen van hemelwater uitgaat naar het infiltreren van het hemelwater in de bodem, waarbij het hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd mag worden.

Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Algemene regels. Bij een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>, geldt op grond van artikel 1 van de algemene regels een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.3 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via nieuw verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam.

#### 4.4.3. **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in en rond het plangebied, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

##### *Grondwater*

Grondwaterstanden en -stroming in de historische kern van Gennep worden sterk beïnvloed door de Niers. Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van de fluctuaties van het grondwater aan. Voor de kernen is het grondwaterpeil niet bepaald. Wel worden op de kaart "46 West / Oost Vierlingsbeek" grondwatertrappen aangegeven in de directe omgeving van het plangebied. Aangenomen mag worden dat de grondwaterstand in het plangebied redelijk overeenkomt met de grondwaterstand in de omliggende gebieden. Voor de omgeving van het plangebied geldt grondwatertrap VII. Dit zijn droge gebieden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 80 cm beneden maaiveld en een

gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 160 cm beneden maaiveld. In of rond het plangebied bevinden zich geen grondwaterbeschermingsgebieden.

#### *Oppervlaktewater*

De Niers heeft een belangrijke rol in de waterhuishouding in het plangebied. De Niers is een natuurlijke rivier, gelegen in een oude meander van de Rijn. Deze rivier heeft haar oorspronkelijke loop behouden en is niet gekanaliseerd. Voor het overige is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Riolering*

De riolering in Gennep is destijds naar de toen geldende ideeën en eisen geregeld. Dit betekent dat er een gemengd rioolstelsel is aangelegd. In dit stelsel wordt zowel het afvalwater als het regenwater afgevoerd uit de wijk. Dit is niet conform het vigerende beleid, waarin de trits van vasthouden – bergen – afvoeren wordt gehanteerd.

#### *Regen- en afvalwatersysteem*

Bij de nieuwe woningen of andere ontwikkelingen dient het afval- en hemelwater gescheiden te worden afgevoerd. Wat betreft de afvoer van hemelwater sluit de gemeente Gennep aan bij de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

#### **4.4.4. Situatie in plangebied**

Door de planontwikkeling zal het verhard en bebouwd oppervlak toenemen. De toename blijft echter ruimschoots onder de ondergrens van 2.000 m<sup>2</sup> als bedoeld in de Algemene Regels van het Waterschap.

Voor de uitbreiding van het verharde oppervlakte (dak en terras/oprit enzovoort) dient het hemelwater (regen) gescheiden te worden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt dit hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente eisen die zijn opgenomen in paragraaf 3.5.1 van het gemeentelijk rioleringsplan 2014-2019. Een greep uit deze eisen zijn:

- geen gebruik van uitlogende materialen;
- absolute infiltratievoorzieningen kunnen een bui met een herhalingstijd van T=100 jaar (84 mm) verwerken. Wanneer dit aantoonbaar niet mogelijk is, dient minimaal een bui met een herhalingstijd van T=10 jaar (50 mm) geborgen te worden. Hierbij dient in beeld gebracht te worden wat de gevolgen voor de omgeving zijn bij een bui met T = 100. Bij een bui met T=100 mag zowel in het plangebied als in de omgeving geen wateroverlast ontstaan;
- de locatie en de technische onderbouwing van de infiltratievoorziening dient in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Indien het realiseren van de infiltratievoorziening niet mogelijk is op eigen terrein dient de initiatiefnemer een standaard bedrag van € 25,-/m<sup>2</sup> (exclusief. BTW) oppervlakte verharding te storten in het Fonds Hemelwaterinfiltratie van gemeente Gennep.

Voor de toename van het bebouwd en verhard oppervlak zal een infiltratievoorziening worden aangelegd, bijvoorbeeld door middel van een krattensysteem onder de binnenplaats. De exacte

omvang van de benodigde berging zal in het kader van de definitieve uitwerking van de bouwplannen worden bepaald.

Het plangebied maakt deel uit van een gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit), Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. Voor de initiatiefnemer betekent dit dat er op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid wordt gebouwd.

#### 4.5. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient in deze paragraaf gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit binnen het plangebied past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat vooraf inzicht wordt gegeven in de bodemkwaliteit, en of deze geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en geen belemmering zijn voor de daadwerkelijke uitvoering van het plan. Er dient daarbij inzichtelijk gemaakt te worden of de huidige bodemkwaliteit de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan al dan niet in de weg staat.

##### *Huidige bodemkwaliteit*

In verband met de ontwikkeling van het plangebied zijn in 2011 een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> en een nader bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Hierbij is een lichte tot sterke verontreiniging met lood in de boven- en ondergrond tot circa 1,5 meter minus maaiveld aangetroffen. Verder zijn in de onderzochte grondmengmonsters licht verhoogde concentraties cadmium, kobalt, kwik, nikkel, zink en PAK gemeten. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond zwakke tot sterke bijmengingen aangetroffen van puin- en koolresten. De verhoogde concentraties van de diverse zware metalen en PAK zijn te relateren aan deze bijmengingen. Waarschijnlijk is er gelet op de aangetroffen bijmengingen sprake van stedelijke ophooglaag. Behoudens een zeer licht verhoogde concentratie aan xylenen zijn analytisch geen verhoogde concentraties van de overig onderzochte parameters in het grondwater aangetroffen.

##### *Financiële haalbaarheid*

Door middel van het nader bodemonderzoek is de omvang van de lichte tot matige loodverontreiniging binnen het plangebied zowel in horizontale als verticale richting in voldoende mate afgeperkt. De totale omvang van de met lood verontreinigde grond wordt ingeschat op circa 825 m<sup>3</sup>, waarvan circa 250 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd is en circa 475 m<sup>3</sup> grond die de maximale

<sup>3</sup> Milon bv, Verkennend bodemonderzoek aan de Zandstraat 43-45 te Gennepe, 20101374, Schijndel, 31 januari 2011

<sup>4</sup> Milon bv, Nader bodemonderzoek aan de Zandstraat 43-45 te Gennepe, 20111057, Schijndel, 11 mei 2011

waarde van de bodemkwaliteitsklasse Wonen voor lood overschrijdt. Gezien de omvang van de sterke loodverontreiniging is sprake van een geval van ernstige loodverontreiniging in de vaste bodem. Doordat de loodverontreiniging is te relateren aan de aanwezige ophooglaag, is met grote zekerheid te stellen dat de verontreiniging is veroorzaakt voor 1 januari 1987. Dit betekent dat het bevoegd gezag Wet bodembescherming, in deze de provincie Limburg, bevoegd gezag is voor de sanering van de verontreiniging. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling en diensgevolge toekomstig gebruik is sanering van de verontreiniging aan de orde. De sanering kan in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) worden uitgevoerd. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de bodemfunctieklasse Wonen van de huidige bodemfunctieklassekaart dient als terugsaneerwaarde de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklasse Wonen voor lood te worden gehanteerd. Dit betekent dat circa 475 m<sup>3</sup> grond dient te worden ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. De totale maximale saneringskosten worden vooralsnog grofweg ingeschat op ongeveer € 50.000,-. Doordat de sanering kan worden gecombineerd met het bouwrijp maken van de locatie na sloop, zullen de werkelijke kosten naar alle waarschijnlijkheid beduidend lager uitvallen. Gelet hierop zal dit de planontwikkeling naar verwachting niet in de weg staan.

#### 4.6. Bedrijven en milieuzonering

##### *Algemeen*

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd, zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) voor bedrijventerreinen' en de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'. De SvB functiemenging wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid, die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke



gebieden in de VNG-publicatie bepaald met behulp van de op deze situaties toegesneden toelatingscriteria. In die systematiek zijn bedrijven van categorie A toelaatbaar als ze aanpandig zijn aan woningen. Bedrijven van categorie B zijn toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen. De VNG brochure bedrijven en milieuzonering stelt daarbij geen eisen aan de afstand tot de woningen. Binnen het plan Kern Gennep zijn onder meer de functies detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Conform de VNG- brochure zijn de functies allemaal categorie A- en B-bedrijven. Dat houdt in dat deze functies direct naast of boven gevoelige functies kunnen worden toegelaten. De toename van het woningaantal met 8 appartementen heeft geen invloed op deze conclusie. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor woningbouw.

#### 4.7. Akoestiek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen in de omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter wel akoestisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Hiervoor zijn verkeersgegevens verkregen van de gemeente Gennep voor de Zuidwal, 't Straatje, de Brugstraat, de Zandstraat en de Zuidoostwal.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Zandstraat-Zuidoostwal maximaal  $L_{den}=49$  dB bedraagt op de verdiepingen van het pand aan de zijde van de Zandstraat (NO gevel). Dat is 1 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den}=48$  dB. De bijdrage van de andere wegen is lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Omdat de Zandstraat als 30 km/uur-weg geen geluidzone heeft, kan ook geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Er is echter toch sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het betreft één gevel op de verdieping. De overige gevels zijn geluidluw en er is een geluidluw buitenterrein. Bij een nieuwbouwsituatie is de vereiste karakteristieke geluidwering van  $G_{a;K}=21$  dB eenvoudig realiseerbaar. Voor de overige gevels geldt de standaardwaarde van  $G_{a;K}=20$  dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt derhalve dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

---

<sup>5</sup> Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Memo geluid Zandstraat 43 Gennep, 2017040, mei-v2, Ermelo, 6 juni 2017

#### 4.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het areaal aan centrumvoorzieningen neemt door de planontwikkeling niet toe. Omdat in het plangebied uitsluitend het aantal woningen met acht toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### 4.9. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

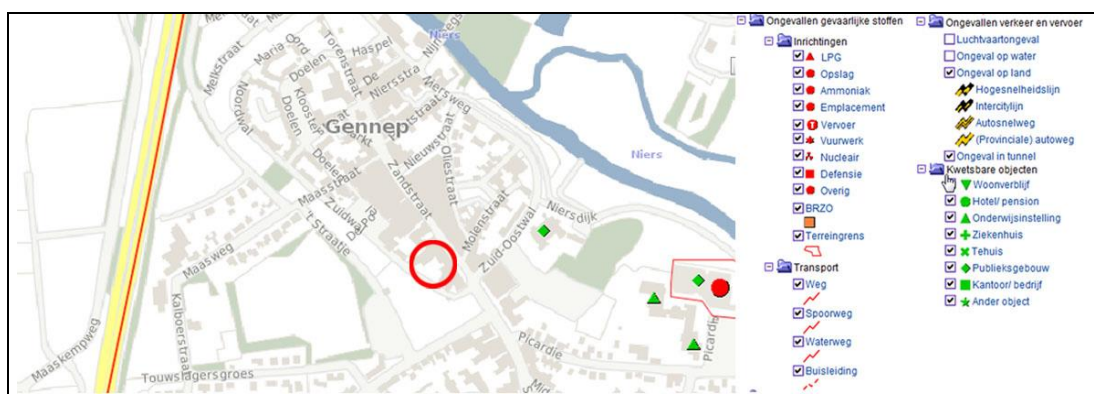
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een in-

richting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

**Afbeelding 9: Fragment risicokaart.**



### Toetsing

Voor de inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart. Daaruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen liggen.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

### Vastgesteld

## **5. Juridische planopzet**

### **5.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- enerzijds zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Kern Gennep" en is anderzijds gebaseerd op de standaardregels van de gemeente Gennep.

Het digitale bestemmingsplan Zandstraat 43 Gennep is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0907.BP16062ZA43GNP-VA01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor de plaats waar bebouwing mag worden gerealiseerd en de maatvoering van die bebouwing. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

### **5.2. Verbeelding**

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0907-01-P01). Op deze ondergrond is ook de omliggende bebouwing aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

### **5.3. Regels**

De planregels bevatten vier hoofdstukken, te weten: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

### 5.3.1. Inleidende regels

In hoofdstuk 1 in de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Verder worden in artikel 2 regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden, zodat hiervoor een eenduidige uitleg geldt.

### 5.3.2. Bestemmingsregels

De gronden aan de zijde van de Zandstraat hebben de bestemming "Centrum" (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening en horeca tot en met categorie 2 op de begane grond. Op de verdiepingen zijn maximaal vier wooneenheden toegestaan. Het nieuwe woongebouw aan de Zuidwal heeft de bestemming "Wonen - 2" (artikel 4) en is bestemd voor gestapelde woningen. Bewoners mogen hier een aan huis verbonden beroep uitoefenen.

De gronden hebben ten slotte de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" (artikel 5). Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen groter dan 30 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 30 cm kunnen archeologische waarden aantasten. Van te voren dient daarom een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de betreffende gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### 5.3.3. Algemene regels

#### *antidubbeltelbepaling*

In de regels van het bestemmingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een antidubbeltelbepaling (artikel 6) opgenomen.

#### *algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels in artikel 7 zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen en voor het legaliseren van bestaande bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan.

#### *algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels (artikel 8) wordt geregeld welke gebruik in elk geval verboden is.

#### *algemene afwijkingsregels*

In artikel 9 is een aantal algemene afwijkingsregels voor wat betreft beperkte afwijkingen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, het oprichten van masten en antennes tot een bouwhoogte van 40 meter, voor voorzieningen van openbaar nut.

#### *algemene wijzigingsregels*

De algemene wijzigingsregels in artikel 10 maken het mogelijk om beperkte verschuivingen van de bouwvlakken en de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

#### **5.3.4. Slotregels**

Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 11. De citeertitel staat ten slotte in artikel 12.

## **6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid**

### **6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1. Vooroverleg**

Het plan wordt op de in de gemeente Gennepe gebruikelijke manier in procedure gebracht. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

In dit kader zal met de verschillende vooroverlegpartners overleg gevoerd worden over het ontwerpbestemmingsplan. Zodra de resultaten van dit overleg bekend zijn, zullen deze vermeld worden.

#### **6.1.2. Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan "Zandstraat 43, Gennepe", gedateerd augustus 2017, heeft vanaf 31 augustus 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met 11 oktober 2017. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voorgenoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. De direct omwonenden en belanghebbenden zijn bij brief van 28 augustus 2018 geïnformeerd omtrent deze terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens die periode zijn er drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De gemeente heeft het ontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze instanties konden gedurende de eerder genoemde termijn van zes weken een reactie leveren. Gedurende genoemde termijn hebben drie overleginstanties gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Provincie Limburg, 8 september 2017
2. Grondzaken-Zuid, 28 augustus 2017
3. Rijkswaterstaat, 8 september 2017.

Naar aanleiding van de reactie van Rijkswaterstaat is de toelichting aangevuld.

### **6.2. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied dient derhalve in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers en de gemeente Gennep hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, zijn tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.