

Bestemmingsplan Gennepermolen, Gennep

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Gennepermolen, Gennepe

Toelichting

Gemeente Gennepe

Ontwerp

Versiedatum 21 - 12 - 2021

NL.IMRO.0907.BP21125GNPRMLNGNP-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	16
3.3.	Regionaal beleid	22
3.4.	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	25
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	25
4.2.	Water.....	27
4.3.	Flora en fauna.....	31
4.4.	Verkeer en parkeren	34
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	36
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	36
5.2.	Geluid	36
5.3.	Luchtkwaliteit	37
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	38
5.5.	Externe veiligheid	39
5.6.	Kabels en leidingen.....	41
5.7.	M.e.r.-beoordeling	42
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	46
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	46

7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	46
7.3.	Toelichting op de regels	46
	Bijlagen bij de toelichting.....	48

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 kazernesgebouw 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 plangrenzen

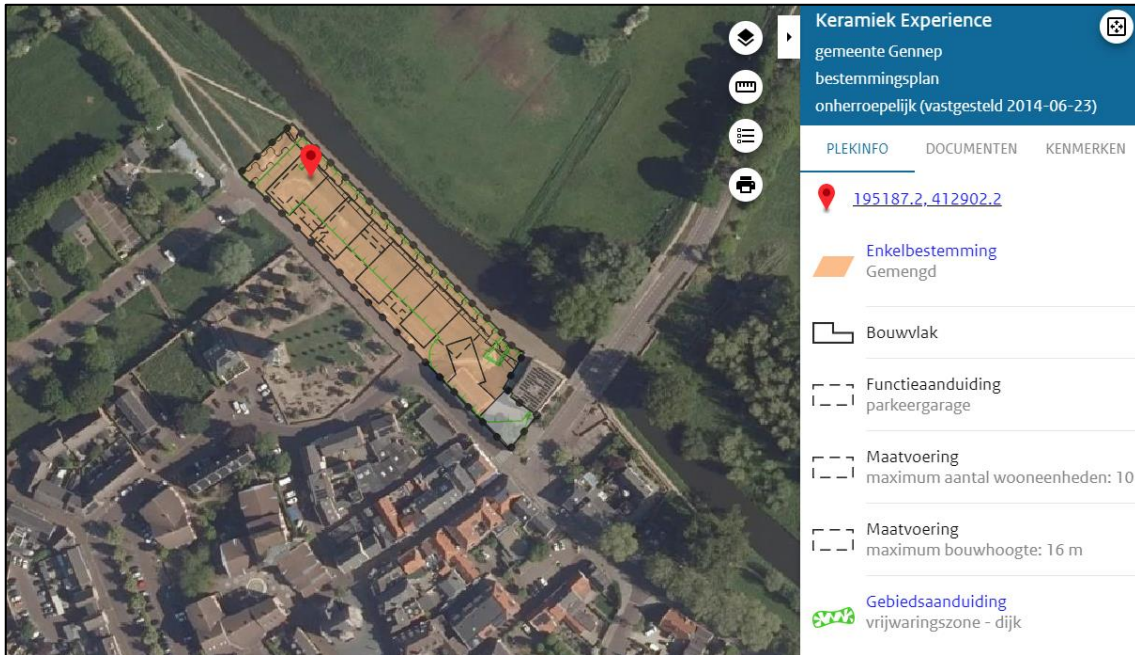
Het plangebied ligt aan de Gennepershuisweg aan noordzijde van de kern Gennep. Het vormt de overgang tussen het centrum van Gennep naar de uiterwaarden van de rivier de Niers.



Luchtfoto met plangebieden 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 Keramiek Experience

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 ‘Gennepmolen, 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 stadsmuren 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’.

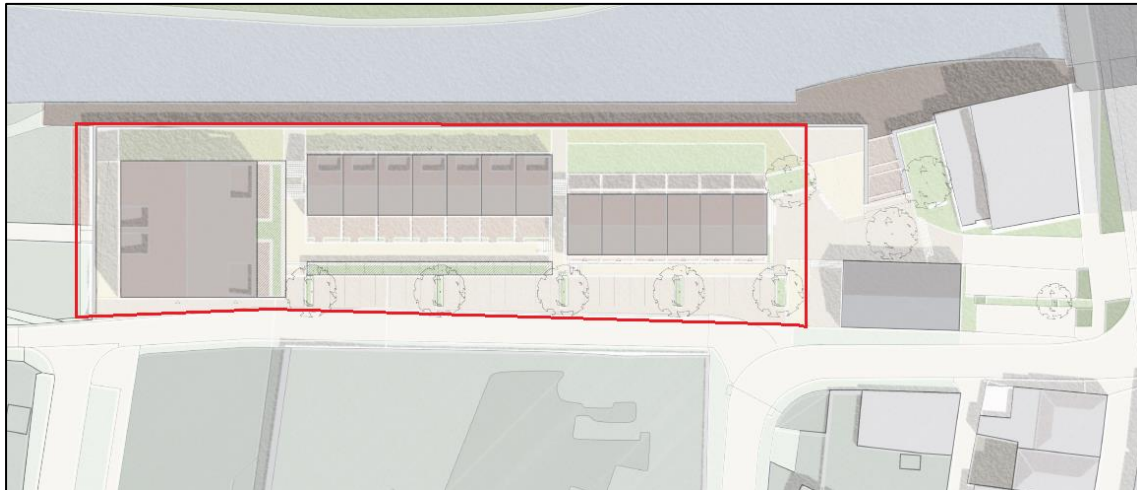
De Gennepmolen, tegenwoordig een historisch waardevol pand, is van belangrijke waarde geweest voor dit gebied. Deze bebouwing aan de Niersweg doet op dit moment dienst als kantoor met bovenwoningen in de vorm van appartementen. De bebouwing staat op de plek waar, in het verleden, een graanmolen heeft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

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- sluipdoor' milieu met hoogteverschilletjes en trappetjes, doorgangen en pleintjes.

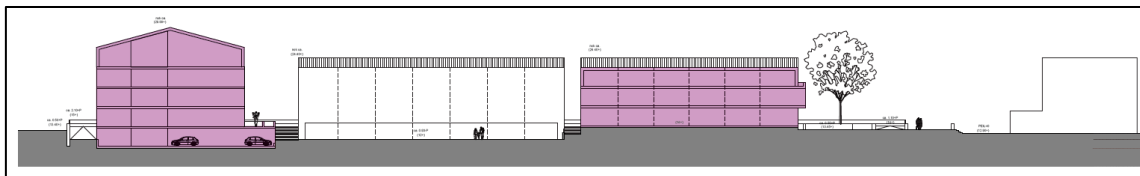
Een milieu waarin openbaar en privé aan elkaar raken en vloeiend in elkaar overgaan. Grote privétuinen en strikte scheidingen openbaar - privé zijn daarom niet aan de orde, eerder bepalen ruime terrassen, veranda's en gebouwgebonden buitenruimtes het privé buiten. Het plan voegt door zijn compactheid, 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 Genneperhuisweg.

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.

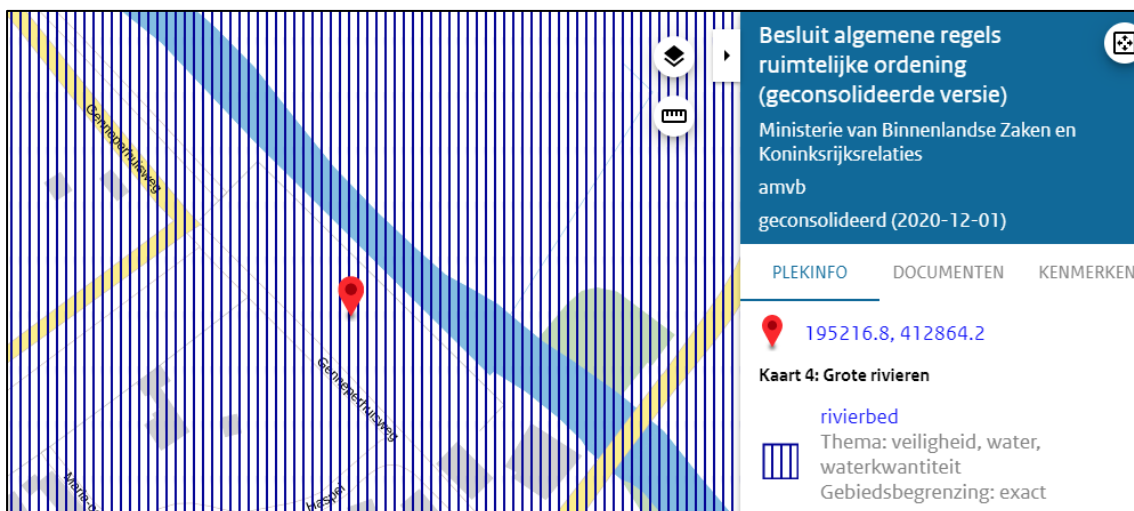
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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:

- Rijkswaarwegen;
- 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

Het plangebied ligt volgens kaart 4 (Grote rivieren) in het rivierbed. Dit zijn gebieden die deel uitmaken van het rivierbed en bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze gebieden geschiedt op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade, wordt door het Rijk geen recht op schadevergoeding erkend.

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:

- de behoefte aan die ontwikkeling;
- 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.”

Voor deze locatie geldt momenteel een rechtstreekse bouwtitel voor 10 woningen en verschillende commerciële voorzieningen. Door gewijzigde inzichten en een veranderende markt is het destijds opgestelde stedenbouwkundig plan en het programma gewijzigd. Het planvoornemen voorziet slechts in een optimalisatie, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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 een eigen lokale woonvisie vastgesteld (zie 3.4.3). 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

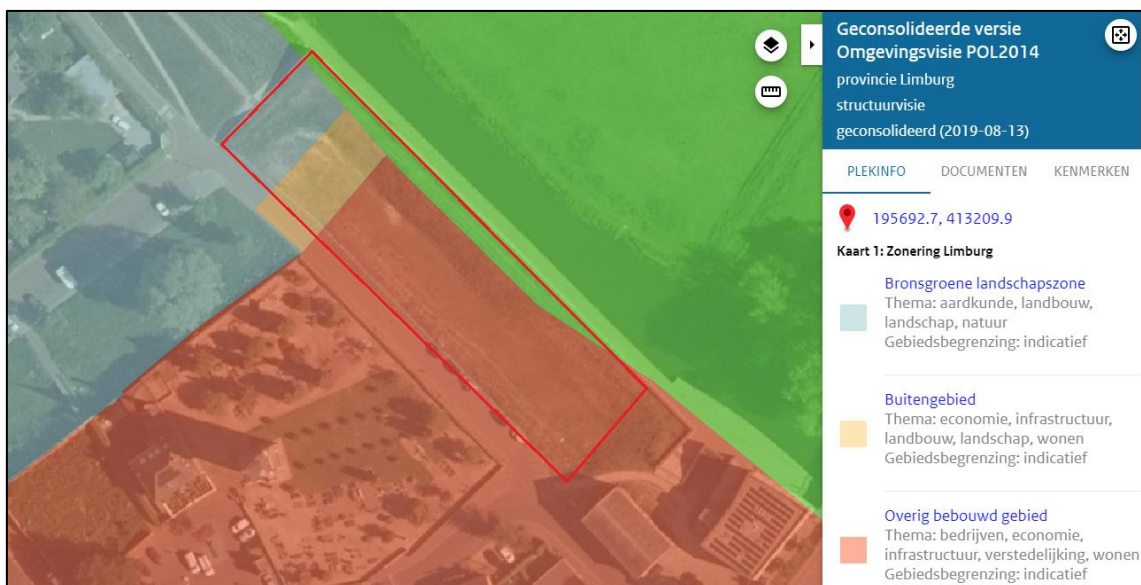
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), 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.

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.

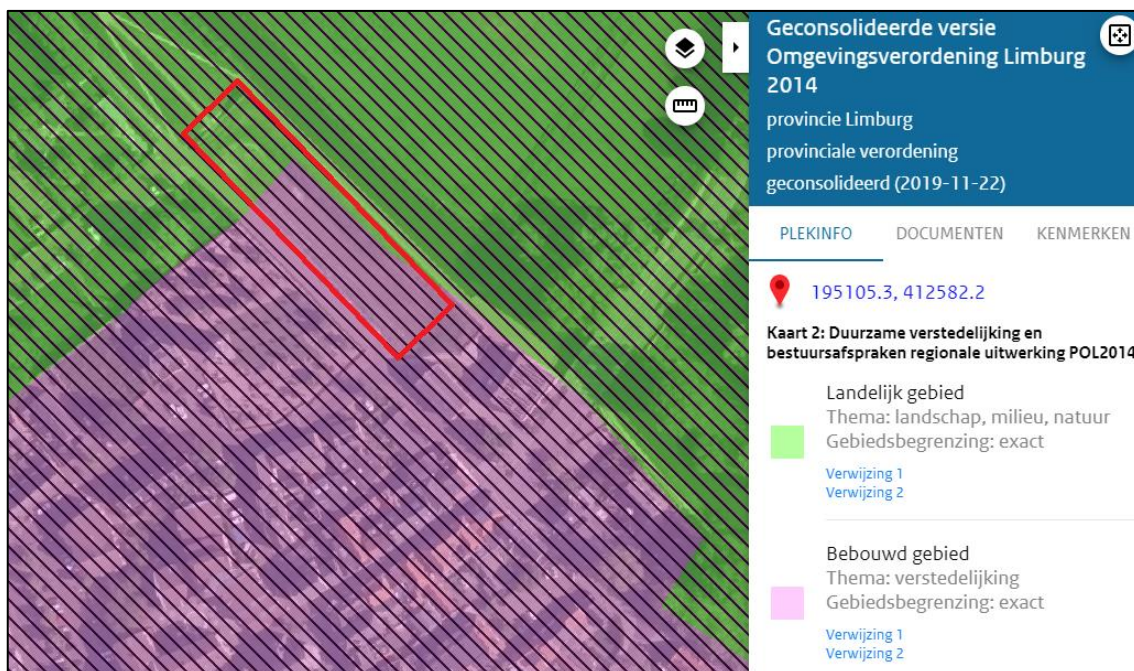
Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL2014.

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.

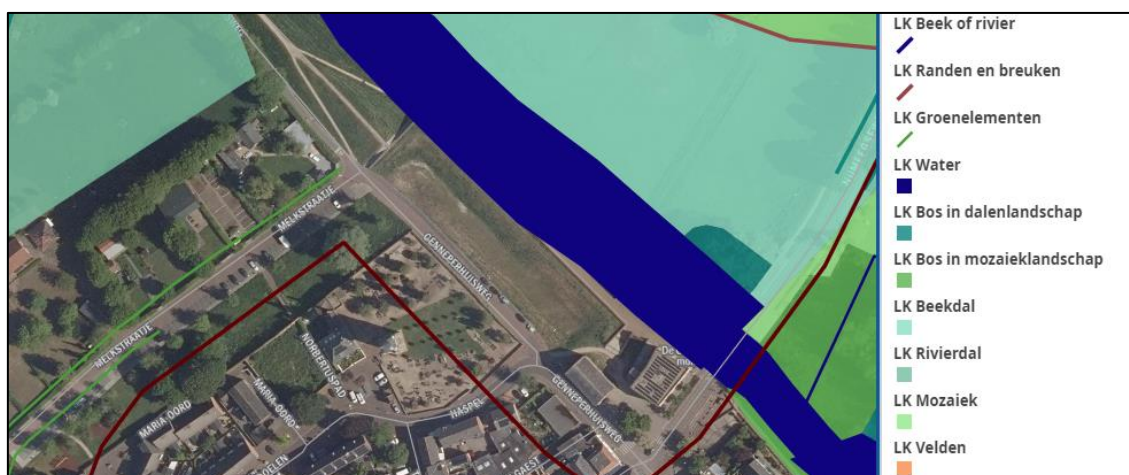


Uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg 2014, Kaart 4: Beschermingszones natuur en landschap

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 Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024

Algemeen

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Gennep 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 woonwagenbewoners met accenten op de transitie van de bestaande woningvoorraad, transformatieopgaven en leefbaarheids- en zorgvraagstukken.

De woonvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, 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

Op 13 december 2021 heeft regionale afstemming van het project plaatsgevonden. Het project is daarin beoordeeld als passend binnen de regionale Woonvisie. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 27 nieuwe wooneenheden. Waarvan 13 grond gebonden woningen en 14 appartementen. Er wordt hierin rekening gehouden met een sterke differentiatie voor verschillende doelgroepen. Het realiseren van dit plan zorgt ook voor doorstroming waardoor elders in Gennep woningen vrijkomen. In elk plan wordt gekeken naar behoefte en een mix van woningen. Doordat er al sociale woningbouw op het perceel aanwezig is wordt juist met de toevoeging meer diversiteit gecreëerd. Daarnaast is het aanbod van appartementen in Gennep zeer gering. Dat geeft urgentie aan van woningbouw.

Voorts staat in de regionale woonvisie vermeld: Het realiseren van woningen kan een middel zijn om anderen opgaven aan te pakken, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden et cetera. Zoals mede blijkt uit de voorgeschiedenis van het projectgebied is dat hier bij uitstek aan de orde. Het projectgebied bevindt zich bij een van de entrees van het historisch stadscentrum aan de rivier de Niers. Rondom het projectgebied liggen de cultuurhistorisch bekende Martinustoren, Genneper molen en de oude brandweerkazerne. Daarnaast heeft de gemeente enkele jaren geleden ter plaatse een honderden meters lange houten vlonder aangelegd om de ruimtelijke uitstraling en de toeristisch recreatieve beleving van de Niers te verbeteren. Door ontwikkeling van de projectlocatie krijgt deze kenmerkende 'toegang' tot Gennep met de bijbehorende cultuurhistorische en natuurlijke waarden eindelijk de ruimtelijke uitstraling die zij verdient.

Gelet op het voorgaande voldoet het plan zowel kwalitatief als kwantitatief aan de regionale woonvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Gennep

Algemeen

De gemeenteraad van Gennep heeft in 2019 de Omgevingsvisie Gennep 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 bouw kavels 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 Gennep.

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

4.1.2. Cultuurhistorie

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 sluizencomplex werd aangelegd. In 1929 woedde er in het complex een brand waarna de mogelijkheid ontstond om een nieuwe fabriek modern in te richten. Deze bebouwing is in 1982 overgenomen door de gemeente Gennep. Hier waren destijds de gemeentewerf en brandweerkazerne gevestigd. De gemeente heeft het gebouw, op de brandweerkazerne na, gesloopt.

Het beoogde planvoornemen 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 verbindinkjes en doorgangen de inspiratie voor een ‘kruipdoor- sluipdoor’ milieu met hoogteverschilletjes en trappetjes, doorgangen en pleintjes.

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.

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

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Om de nieuwbouw hydrologisch neutraal te kunnen realiseren is onderhavige waterparagraaf opgesteld. Allereerst is gekeken naar het vigerend waterbeleid voor onderhavig plangebied. Hierbij zijn de belangen van het Rijk, provincie Limburg, waterschap Limburg, en de gemeente Gennep meegenomen.

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen

is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer. Concreet betekent dit dat de afvoer van voorzieningen naar het oppervlaktewater maximaal 2 l/s/ha mag zijn.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen in oppervlaktewater. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provinciaal beleid

De provincie Limburg heeft nieuw waterbeleid opgesteld waarin duidelijk wordt hoe zij de komende jaren gaan werken aan een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte. Op 30 maart 2021 is het ontwerp Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het ontwerp waterprogramma gaat over de hoogwaterprojecten langs de Maas waar de Provincie bij betrokken is, over droogte en wateroverlast, over voldoende water, schoon water van een goede kwaliteit, over beken en beekdalen en over een duurzaam gebruik en bescherming van het grondwater.

Naast een waterprogramma heeft de provincie Limburg de 'Omgevingsvisie Limburg' (vastgesteld op 25 augustus 2020) en de 'Ontwerp Omgevingsverordening Limburg' (vastgesteld op 25 mei 2021). In de omgevingsvisie en de omgevingsverordening zijn onder anderen zoneringen opgenomen en gebieden aangewezen ter bescherming van waterdoeleinden en natuurwaarden.

Beleid waterschap

Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het waterbeheer en het waterbeleid in en om de gemeente Gennep. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te kunnen voeren heeft het waterschap een beheerprogramma en een verordening opgesteld. Eind 2020 heeft het waterschap het ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Dit waterbeheerprogramma is tot stand gekomen in samenwerking met andere overheden, inwoners, bedrijven en belangenorganisaties.

In het waterbeheerprogramma zijn een aantal belangrijke taken uitgewerkt:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

In verband met klimaatadaptie wil het waterschap de natuurlijke waterkringloop zo goed mogelijk herstellen. Dit betekent vooral neerslag beter infiltreren en langer vasthouden in de

bodem. In bebouwde gebieden wordt daarom onder anderen het afkoppelen van regenwater gestimuleerd.

Naast het waterbeheerprogramma heeft Waterschap Limburg een verordening; de Keur en de Legger. De Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap Limburg. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld en is aangegeven wanneer een vergunning nodig is of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. De legger (kaart behorende bij de Keur) geeft weer waar de waterstaatwerken liggen en wat de afmetingen zijn. In paragraaf 2 wordt verder ingegaan op eventueel aanwezige waterstaatwerken in en om het plangebied.

Uit de keur blijkt dat een initiatiefnemer in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van hemelwater op zijn perceel door waterneutraal te bouwen. Hiervan is sprake indien als gevolg van de verharding geen grotere lozing op het watersysteem wordt aangeboden dan in de situatie met onverhard terrein. Voor het lozen van hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak, geldt voor een directe lozing op oppervlaktewater een vergunningplicht. Indien er niet wordt geloosd op oppervlaktewater geldt de zorgplicht en is er geen vergunning nodig. De zorgplicht houdt in ieder geval in dat er geen wateroverlast veroorzaakt mag worden. Als norm wordt er voor nieuw verhard oppervlak in het hele beheersgebied van het waterschap (met uitzondering van het Heuvelland) uitgegaan van een bui van 100 mm in 24 uur. Bij de omvang van de benodigde berging/infiltratie mag rekening worden gehouden met de leegloop en de infiltratie gedurende 24 uur.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Gennep is op het gebied van water verantwoordelijk voor het inzamelen en afvoeren of verwerken van stedelijk afvalwater, afvloeien van hemelwater en grondwatermaatregelen. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2020-2024) is aangegeven wat de gemeente op dit gebied doet. Daarnaast wordt aangegeven wat er van de bewoners en bedrijven wordt verwacht. Speerpunten in het GRP zijn klimaatbestendigheid (klimaatadaptief handelen), werken aan waterbewustzijn en samenwerken in de waterketen.

Voor (ver)nieuwbouw en nieuwe verharding houdt de gemeente met betrekking tot de opvang van hemelwater vanaf verhard oppervlak minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak mag zeker niet groter worden. De opvang van hemelwater vanaf verhard oppervlak ligt primair bij de perceeleigenaar. Dit betekent dat de eigenaar van een perceel zelf het hemelwater dat op het perceel valt binnen de perceelsgrenzen moet verwerken. Pas als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op eigen perceel wordt verwerkt, zorgt de gemeente voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt in alle situaties: zowel nieuwbouw als her-/verbouw. Bij nieuwbouw dient de particulier het overtollig hemelwater in elke situatie altijd gescheiden van het afvalwater aan te bieden.

Voor een duurzame verwerking van hemelwater sluit de gemeente aan bij het landelijk beleid met de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren. Daarnaast sluit het beleid van de gemeente ook aan bij het beleid van Waterschap Limburg. Dit geldt onder anderen voor de te hanteren norm bij nieuwe ontwikkelingen voor een regenbui, er wordt uitgegaan van een bui van 100 mm in 24 uur.

Met betrekking tot grondwater hanteert de gemeente een ontwateringsdiepte voor woningen met kruipruimte van 0,5 m en voor woningen zonder kruipruimte van 0,3 m.

4.2.3. Beoordeling plan

De planlocatie is gelegen langs de rivier de Niers en valt gedeeltelijk binnen een aangewezen gebied voor waterberging van de rivier. De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het profiel van vrije ruimte en de kernzone behorende bij een waterkering. Voor het realiseren van bouwwerken binnen deze zones geldt een vergunningplicht.

Bodem

De globale hoogteligging van het plangebied (maaiveldhoogte) is af te leiden uit het Actueel Hoogtebestand Nederland en ligt rond de 10,50 m boven NAP. Het aansluitend terrein ligt iets hoger, namelijk op circa 12,50 m boven NAP. De waterdoorlatendheid van de bodem is in de planlocatie, op basis van de bodemdoorlatendheidskaart van Waterschap Limburg, matig. De K-waarde ligt tussen de 0,15 en 0,45 m/dag. In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2007 zijn verontreinigingen in de bodem geconstateerd, waarna het plangebied is gesaneerd.

Grondwater

Uit kaartbeelden van het LIWA (Limburgse Integrale Water Aanpak) is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) af te leiden. De grondwaterstand ter hoogte van het plangebied ligt rond de 3 tot 4 m onder maaiveld.

Compensatieopgave

In totaal neemt het verhard oppervlak toe met circa 2546 m².

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie	Toename verharding
Totaal plangebied	3450 m ²	3450 m ²	
dakoppervlak woningen/appartementen	0 m ²	1353 m ²	1353 m ²
Bergringen/verharding tuin (50%)	0 m ²	270 m ²	270 m ²
Halfverharding paden/parkeerplaatsen (50%)	0 m ²	609 m ²	609 m ²
verharding (bestrating)	0 m ²	314 m ²	314 m ²
groen / tuin	3450 m ²	904 m ²	0 m ²
Totaal verhard (dak en terrein)	0 m²	2546 m²	2546 m²

Overzicht verhardingsopgave

Bij de opvang van het hemelwater zal er in het planvoornemen niet direct worden geloosd op oppervlaktewater. Er geldt dan ook geen vergunningplicht, maar wel een zorgplicht. De

zorgplicht houdt in dat wateroverlast voorkomen dient te worden. Dit kan door te zorgen voor voldoende bergingscapaciteit.

Voor het planvoornemen geldt op basis van het gemeentelijk- en waterschapsbeleid dat het regenwater volledig op eigen terrein verwerkt dient te worden. Uitgaande van een hevige regenbui (waarbij als norm vanuit het waterschap 100 mm neerslag valt), dient de bergingscapaciteit op basis van de toename van verharding (2546 m²) minimaal 255 m³ te bedragen. Mogelijke oplossingsrichtingen kunnen zijn het plaatsen van regentonnen, watervasthoudende plantenbakken, infiltratiekratten, het gebruik van grindkoffers, het aanleggen van een wadi en het toepassen van groene daken. Groene daken houden het regenwater langer vast en door indirecte verdamping (via planten) stroomt er tevens minder water van het dak af.

In het planvoornemen is opgenomen dat afzomingen worden ingericht met bloembakken. Door daarbij watervasthoudende plantenbakken toe te passen, wordt er bijgedragen aan de benodigde bergingscapaciteit. Aanvullend kunnen er infiltratiekratten onder de bestrating worden gelegd. De mogelijkheden voor het toepassen van groene daken op de platte daken wordt onderzocht.

Bij waterberging in de bodem moet er rekening worden gehouden met de grondwaterstand. De onderkant van de waterberging dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te blijven. Daarnaast is de waterdoorlatendheid van de bodem van belang. Een lagere k-waarde betekent een langzamere opname van regenwater in de bodem. Uit de bodemdoorlatendheidskaart van Waterschap Limburg blijkt dat de waterdoorlatendheid matig is. In verband met de uitgevoerde bodemsanering en voor een nauwkeurige bepaling van de k-waarde wordt een waterdoorlatendheidsonderzoek op locatie geadviseerd.

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.

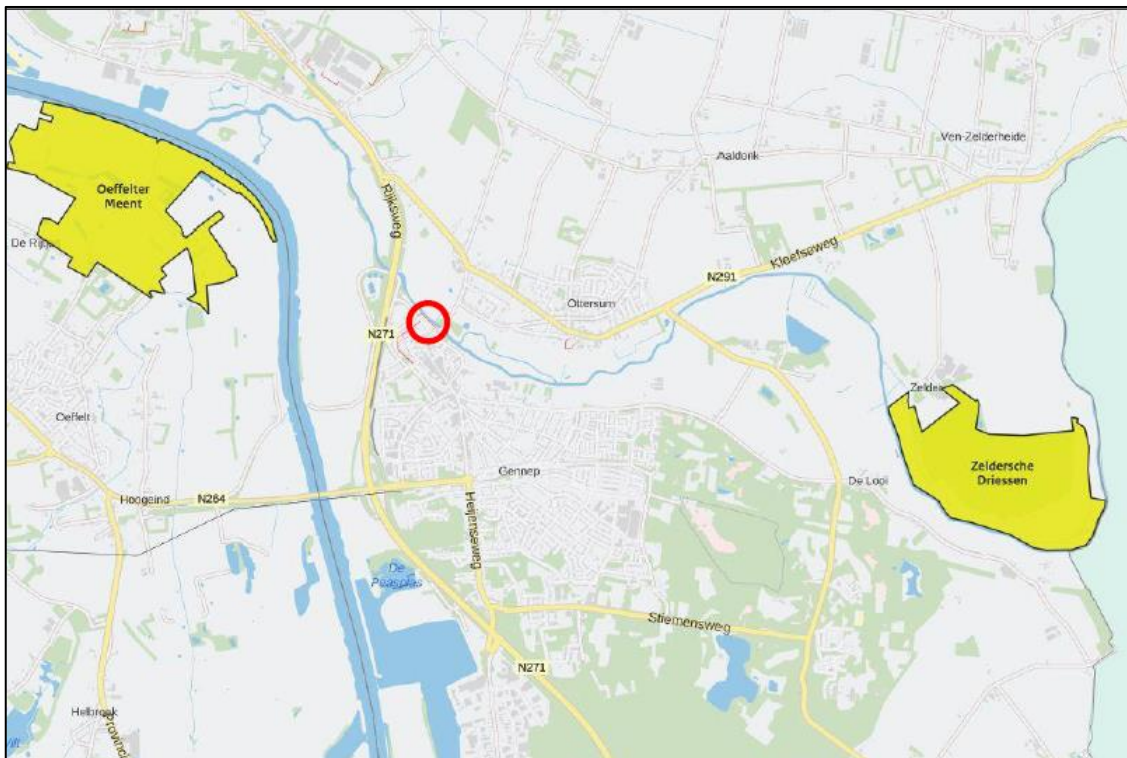
Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (verder: NNN) grenst aan de noordoostzijde van het plangebied. Het NNN loopt deels over de noordoostzijde van het plangebied. Echter, betreft het NNN de beek, welke tegen het plangebied aan ligt. Op de begrenzing van het plangebied loopt een kademuur waaronder de beek stroomt.

Natura 2000-gebied

De ingreep vindt plaats op een afstand van 1 kilometer van Natura 2000-gebied “Oeffelter Meent”. Vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, de aard van de ingreep en de aanwezigheid van infrastructuur en agrarisch landschap tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied kunnen negatieve effecten door trillingen, geluid en visuele verstoring als gevolg van de voorgenomen ingreep op voorhand worden uitgesloten. De aard van de werkzaamheden (het realiseren van nieuwbouw) zijn dusdanig dat een significant negatief effect van het planvoornemen op Natura 2000-gebied tijdens de uitvoeringsfase en gebruikersfase niet valt uit te sluiten.



Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (plangebied rood omlijnd)

Om die reden is voor dit bestemmingsplan een stikstofdepositieberekening gemaakt, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van het gebruik van de beoogde woningen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Voor de aanleg van de woningen wordt er vanuit gegaan dat dit onder de vrijstellingsregeling van de Wsn wordt gerealiseerd. Derhalve zijn ‘significante (negatieve) effecten’ op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

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

Er zijn binnen het plangebied geen volgens de Wnb beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Door het ontbreken van bebouwing en bomen binnen het plangebied worden er tevens geen jaarrond beschermde nesten verwacht. Zodoende zijn er volgens de Wnb geen verdere verplichtingen ten aanzien van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.

Algemene broedvogels

Het plangebied en het omliggend natuurgebied kan dienen als broed- en foerageergebied voor algemene stads- en tuinvogels, watervogels en weide- en akkervogels. Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden kan dit leiden tot het verlaten van nesten met eieren en/of jongen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten. Daarnaast wordt de functionaliteit van de nesten in gevaar gebracht. Dit is een overtreding van artikel 3.1 van de Wnb.

Werken buiten het broedseizoen en/of een broedvogelcheck door een ecologisch deskundige voorafgaand aan de werkzaamheden voorkomt overtreding.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig die als verblijfplaats van grondgebonden zoogdieren, zoals de steenmarter, kan dienen. Er zijn binnen het plangebied geen kenmerken of sporen gevonden die duiden op de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied. Gezien het geschikter aangrenzend natuurgebied wordt verwacht dat het plangebied geen essentieel onderdeel is van het leefgebied van beschermde grondgebonden zoogdieren. Er wordt derhalve geen overtreding op de Wet natuurbescherming verwacht en er zijn verder, naast de zorgplicht, dan ook geen verplichtingen ten aanzien van deze soortgroep.

Vleermuizen

Door de afwezigheid van bebouwing en bomen binnen het plangebied kan de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen van zowel gebouw- als boombewonende vleermuizen met zekerheid worden uitgesloten. Tevens wordt verwacht dat, gezien het aangrenzende natuurgebied, het plangebied geen essentieel foerageergebied betreft. Er zijn geen lijnvormige

vegetatiestructuren in het plangebied aanwezig waardoor de aanwezigheid van vliegroutes redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De aangrenzende waterloop kan wel dienen als vliegroute en foerageergebied. Deze zal door het planvoornemen niet worden aangetast. Om eventuele verstoring te kunnen uitsluiten wordt wel geadviseerd om eventuele (bouw)verlichting niet op deze waterloop te richten. Als hiermee rekening wordt gehouden, wordt er geen negatief effect op vleermuizen verwacht. Er zijn daarom geen verdere verplichtingen omtrent de Wnb t.a.v. vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied valt uit te sluiten dat het plangebied leefgebied vormt voor vissen. Tevens is het plangebied daarmee ongeschikt voor de voortplanting van amfibieën. Gezien de geïsoleerde ligging van het plangebied en de aanwezigheid van geschikt leefgebied in de nabije omgeving, wordt verwacht dat het plangebied geen onderdeel is van het leefgebied van amfibieën en reptielen. Daarmee is ook een negatief effect op amfibieën, reptielen en vissen redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming en er zijn verder, naast de zorgplicht, dan ook geen verplichtingen ten aanzien van deze soortgroepen.

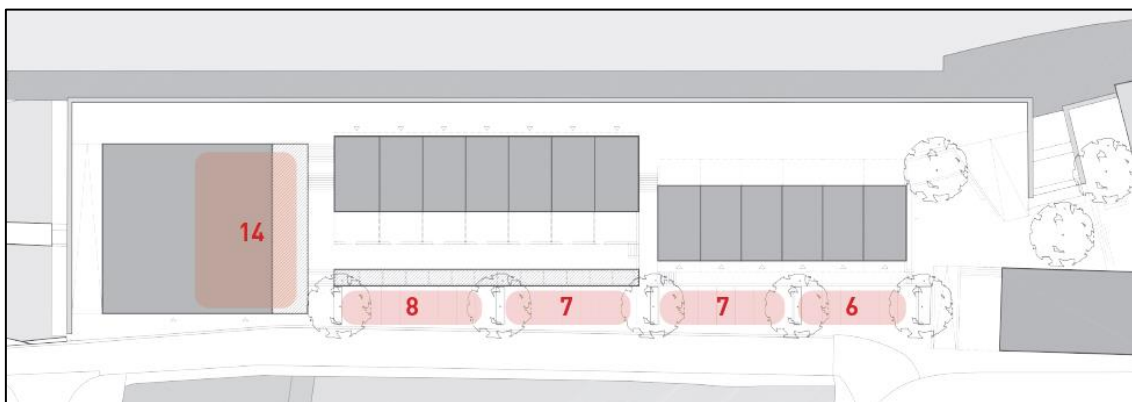
4.4. Verkeer en parkeren

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

Daarnaast zal met de aanleg van onderhavig plan 16 bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen. Deze moeten binnen het plan worden gecompenseerd. Deze parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk gebruikt, terwijl de parkeerdruk bij woningen overdag slechts 50% is.

Totaal zijn er 41 parkeerplaatsen nodig voor de ontwikkeling. Hiervan zullen 28 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Uitgegaan wordt van een bezetting van 50% overdag. Er zijn dan overdag circa 14 parkeerplaatsen vrij. Van de 16 parkeerplaatsen die komen te vervallen zijn er dus binnen het plangebied 14 beschikbaar om overdag te parkeren. Voor de 2 parkeerplaatsen die niet gecompenseerd worden zal het college in het kader van de omgevingsvergunningprocedure medewerking verlenen.

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

4.4.2. Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de nieuwe woning is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Op basis van deze normen zal het totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal toenemen met 192 bewegingen.

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 bouwmogelijkheden 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

Op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving zijn in het verleden een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Het laatste onderzoek op de onderzoekslocatie dateert uit 2015. Een groot gedeelte van de onderzoekslocatie is reeds voldoende onderzocht middels onder andere de voorgaande onderzoeken. Vervolgens is vrijwel de gehele locatie in twee fases gesaneerd.

Aangezien het meest recente bodemonderzoek dateert uit 2015 is er een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

Voor zover bekend is na de sanering in 2015 geen bodemonderzoek meer uitgevoerd op de onderzoekslocatie. Derhalve wordt geadviseerd een bodemonderzoek uit te voeren om de achtergebleven restverontreinigingen verder in beeld te brengen en om vast te stellen of er belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting.

Vanwege de ophogingen en de afzetting van verontreinigd slib is het grondwater van de gehele onderzoekslocatie verdacht ten aanzien van een verontreiniging met zware metalen. Uit een eerder uitgevoerd onderzoek blijkt tevens dat het grondwater plaatselijk sterk verontreinigd was met koper. Voor zover bekend zijn voor de herinrichting van het terrein geen (graaf)werkzaamheden voorzien in of onder het grondwaterpeil. Derhalve wordt het grondwater vooralsnog niet nader onderzocht. Indien er toch (graaf)werkzaamheden zijn voorzien in of onder het grondwaterpeil dient het grondwater alsnog onderzocht te worden.

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 geluidzone 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 gezonde 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 voorkeurgrenswaarde 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, om bij aanvraag omgevingsvergunning, 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). 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 geluidstype 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 gewonnen.

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.

Bij de planontwikkeling zal een voorstel worden gedaan voor de aanleg van een waterleidingnet inclusief brandkranen. Op verzoek van de gemeente zal het voorstel door de brandweer worden getoetst aan het beleid bluswater en bereikbaarheid. Voor deze voorziening zal initiatiefnemer in overleg te treden met de brandweer.

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. Inspraakreacties bestemmingsplan

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met gemeenteraad, ingezetenen en belanghebbenden. Gemeenteraad, ingezetenen en belanghebbenden werden in kennis gesteld en hebben de mogelijkheid gehad om te reageren. Op 2 februari 2021 heeft de gemeente samen met de ontwikkelaar en architect een digitale informatieavond georganiseerd. Op deze avond zijn de plannen van de beoogde ontwikkeling gepresenteerd aan gemeenteraad, ingezetenen en belanghebbenden waar eenieder in de gelegenheid is gesteld om te reageren op de voorgenomen ontwikkeling. Deze digitale informatieavond is gepubliceerd op de gemeentelijke website tezamen met de vragen en antwoorden die op deze informatieavond verzameld zijn.

6.2.3. 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 'Gennepermolen, Gennep' 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.BP21125GNPRMLNGNP-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.

Wonen:

De woningen en bijbehorende voorzieningen rondom de woningen worden bestemd met de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming worden bouwvlakken met bijbehorende maatvoering opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd mogen worden.

Voor een aantal te beschermen waarden is een dubbelbestemming opgenomen:

Waterstaat – Bergend regime

De voor 'Waterstaat – Bergend regime' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterbergende functie.

Waterstaat - Waterkering

De beschermingszones rondom de waterkering en de waterkering zelf zijn voorzien van de beschermende dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Hier mag pas worden gebouwd als is aangetoond, dat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

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. Vooronderzoek Bodem (Tritium Advies)**
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (AVG)**
- Bijlage 3. Quicksan flora & fauna (Tritium Advies)**
- Bijlage 4. Berekening stikstofdepositie (Tritium Advies)**