



Ruimtelijke onderbouwing

‘Zandstraat 9 t/m 19a Genneep’

Gemeente Genneep



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: Zandstraat 9 t/m 19a Gennep

Rapportnummer: 2022.2097

Status: Concept

Datum: 1 februari 2024

Projectlocatie

Zandstraat 9 t/m 19a

6591 DA Gennep

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© februari 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Besluitgebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie besluitgebied	7
2.4 Bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Ontwikkeling	12
3.3 Toekomstige situatie besluitgebied	12
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	16
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Provinciaal Omgevingsvisie Limburg.....	16
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
4.4 Regionaal beleid	18
4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	18
4.5 Gemeentelijk beleid	19
4.5.1 Omgevingsvisie Gennep	19
4.5.2 Woonvisie gemeente Gennep 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen'	20
4.5.3 Centrumvisie 2019 - 2023	21
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	23
5.1 Milieu	23
5.1.1 M.e.r. plicht	23
5.1.2 Bodem	24

5.1.3	Lucht	24
5.1.4	Geluid	26
5.1.5	Externe veiligheid	26
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	30
5.2	Water	30
5.2.1	Beleidskader	30
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	31
5.3	Natuur	32
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	32
5.3.2	Soortenbescherming	33
5.4	Archeologie.....	33
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	35
5.6	Verkeer en parkeren.....	36
5.6.1	Mobiliteit.....	36
5.6.2	Parkeren	37
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
HOOFDSTUK 7 Afweging belangen		39
HOOFDSTUK 8 Procedure		40
8.1	De uitgebreide afwijkingsprocedure	40
8.2	Beroep en hoger beroep.....	40

BIJLAGEN

Bijlage I	Plattegronden bestaande situatie
Bijlage II	Plattegronden beoogde situatie
Bijlage III	Vooronderzoek bodem
Bijlage IV	Quickscan flora en fauna
Bijlage V	Omgevingsdialoog
Bijlage VI	Onderbouwing AERIUS berekening
Bijlage VII	AERIUS Projectberekening



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zandstraat 9 t/m 19a in Gennep zijn een vijftal panden gelegen. Deze panden herbergen in de huidige situatie enkele detailhandelsfuncties op de begane grond en een kantoorfunctie en één appartement op de verdiepingen. Gezien de verouderde staat van de panden is de wens ontstaan om de panden in herontwikkeling te brengen. Het voornemen bestaat om de panden te renoveren en te verbouwen om zodoende 5 commerciële ruimtes op de begane grond en 10 appartementen op de twee verdiepingen te realiseren. Tevens wordt er aan de achterzijde van het pand een nieuw trappenhuis gerealiseerd. Conform het geldende bestemmingsplan heeft het besluitgebied de enkelbestemmingen 'Centrum – 1', 'Centrum – 3' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Doordat het planvoornemen op een aantal punten in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is het planvoornemen niet geheel rechtstreeks toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden die in het planvoornemen kunnen voorzien. Om de beoogde herontwikkeling van de panden te kunnen realiseren dient derhalve een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging of een afwijking van het bestemmingsplan.

Om de plannen kenbaar te maken heeft de initiatiefnemer op 24 mei 2021 een principeverzoek bij de gemeente Gennep ingediend. Op 12 januari 2022 heeft de gemeente Gennep middels een intentieovereenkomst besloten om, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de panden aan de Zandstraat 9 t/m 19a in Gennep.

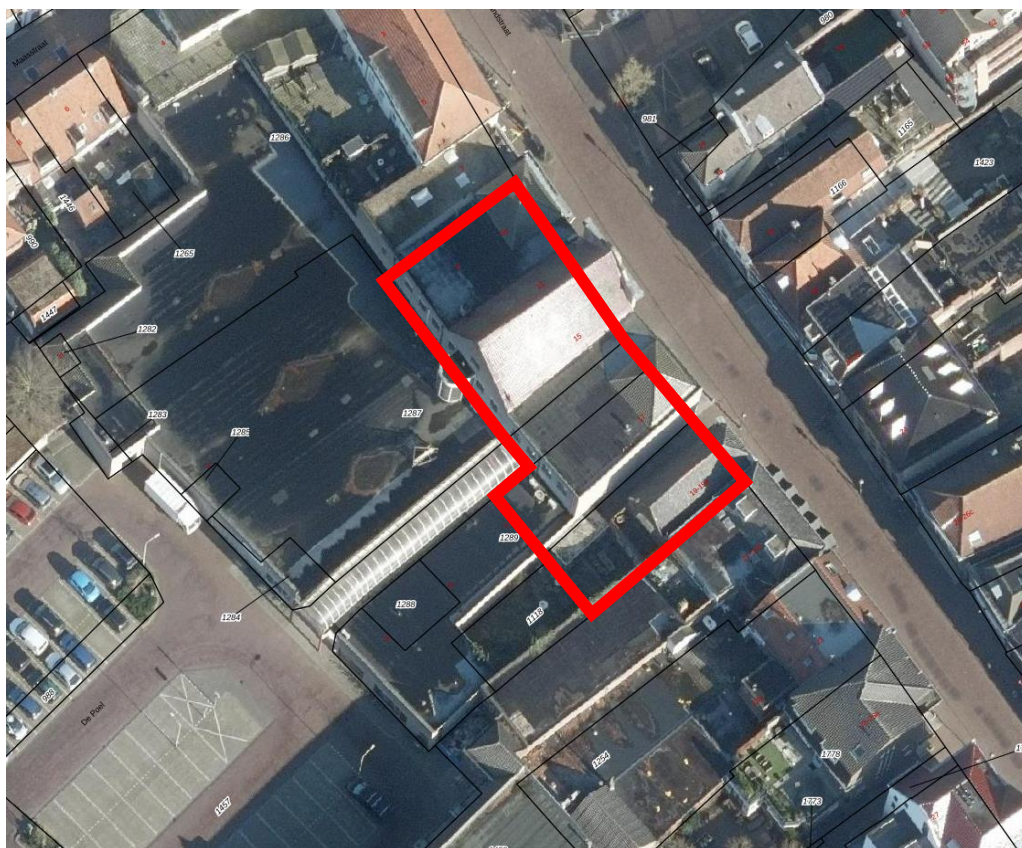
Om de herontwikkeling van de panden mogelijk te maken, dient (ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning) een bouwplan te worden ingediend en op basis daarvan een zogeheten uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hier deel van uit.

1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt bijgevoegd bij het bouwplan ter motivatie dat met de herontwikkeling van de panden aan de Zandstraat 9 t/m 19a te Gennep sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Gennep, sectie C, nummers 1118, 1286, 1287, 1289 en 1457 (deels overgegaan in appartementsrecht 1472 A9 alsook Gennep, sectie C, nummer 1118) (figuur 1).



1.4

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van het besluitgebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een schets van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst, vindt in hoofdstuk 7 de belangenafweging plaats en geeft hoofdstuk 8 een beschrijving van de procedure.

Figuur 1. Kadastrale situatie. Besluitgebied rood omkaderd.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen aan de Zandstraat 9 t/m 19a en maakt onderdeel uit van de historische kern van Gennep. De Zandstraat was in het verleden een onderdeel van de transportroute tussen Nijmegen en Venlo waarbij het doorgaand verkeer op dit traject door het centrum van Gennep werd geleid. In de jaren 70 van de vorige eeuw is de rondweg van Gennep aangelegd waardoor het overgrote deel van het gemotoriseerde verkeer niet door meer door het centrum werd geleid. In de jaren 80 van de vorige eeuw is de verkeerssituatie in het centrum aangepast waardoor de Zandstraat enkel nog door langzaam verkeer gebruikt kan worden en het gemotoriseerde verkeer via de Niersstraat, de Zuidoostwal en de Spoorstraat door Gennep heen wordt geleid. In de huidige situatie is de Zandstraat onderdeel van het centrum- en winkelgebied van Gennep waardoor er in de omgeving van de besluitlocatie voornamelijk centrumfuncties aanwezig zijn. Zo zijn er in de directe nabijheid verschillende detailhandels-, horeca, en dienstverleningsfuncties gelegen. Deze functies bevinden zich met name op de begane grond van de panden aan de Zandstraat waarbij er op de verdiepingen veelal gewoond wordt. De besluitlocatie is gelegen aan het deel van de Zandstraat dat zich bevindt tussen de Markt de Zuid-Oostwal. Dit deel van de Zandstraat is uitsluitend toegankelijk voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Aan de achterzijde van de panden bevindt zich aan De Poel een openbaar parkeerterrein ten behoeve van de centrumfuncties in de omgeving.

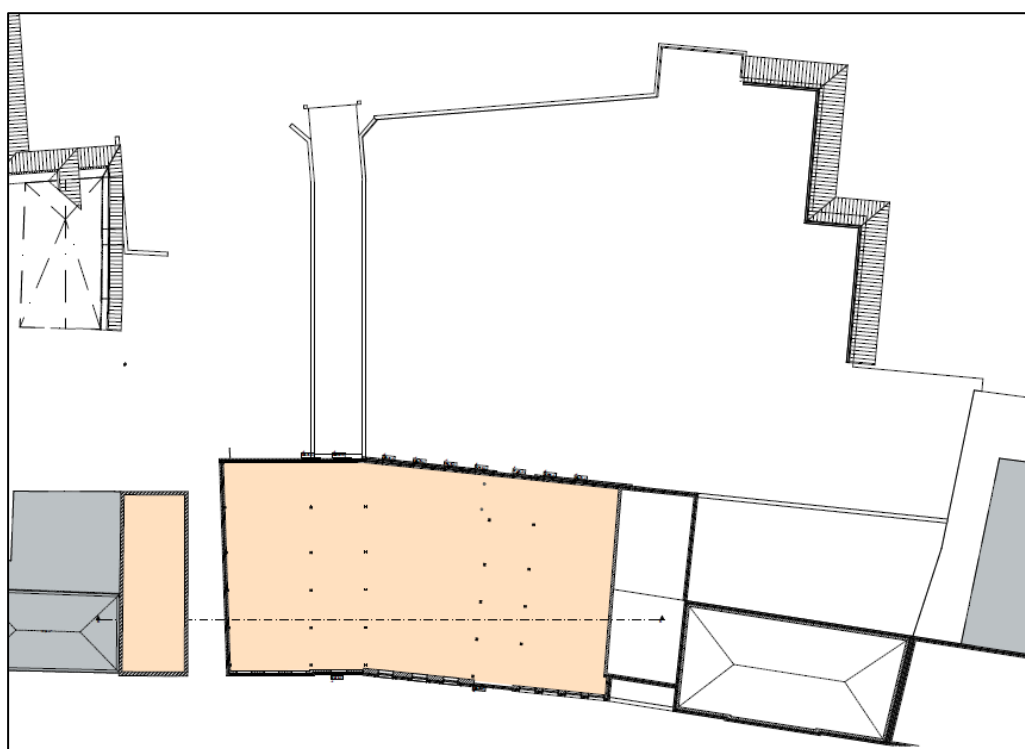
2.3 Huidige situatie besluitgebied

Binnen het besluitgebied zijn in de huidige situatie 5 panden aanwezig. De panden hebben twee tot drie bouwlagen en zijn uitgevoerd met een kap. Binnen deze panden zijn op de begane grond een aantal centrumfuncties aanwezig en op de verdieping bevindt zich een kantoorfunctie en één appartement (figuur 2 en 3). Tevens bevindt zich tussen de panden met huisnummer 11 en 17 een overdekte doorgang/passage naar het achterliggende parkeerterrein (figuur 4). Voor de gedetailleerde plattegronden van de bestaande situatie wordt verwezen naar bijlage I.





Figuur 2. Plattegrond bestaande situatie begane grond.



Figuur 3. Plattegrond bestaande situatie eerste verdieping.



Figuur 4. Besluitgebied gezien vanuit de Zandstraat.

2.4

Bestemmingsplan

Voor het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Kern Gennep' zoals vastgesteld op 25-oktober 2010 vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied de enkelbestemming 'Centrum – 1', 'Centrum – 3' & 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (figuur 5). Naast deze enkel- en dubbelbestemming zijn de volgende aanduiding en maatvoeringen van toepassing op gedeeltes van het besluitgebied:

- Functieaanduiding 'horeca van categorie 2'
- Maatvoering 'maximum goothoogte: 7 m'
- Maatvoering 'maximum goothoogte: 8,5 m'
- Maatvoering 'maximum goothoogte: 12 m'
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein: 80%'
- Maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein: 100%'
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Gennep'. Besluitgebied rood omkaderd.

Conform het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan doordat het initiatief op de volgende onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan:

Overschrijding minimum oppervlaktemaat appartementen

Op grond van het bestemmingsplan moeten de woningen een minimale oppervlakte hebben van 95 m² en minimale inhoud van 175m³. Een deel van de beoogde appartementen voldoet niet aan de minimum oppervlaktemaat van 95 m².

Overschrijding goothoogte

Het tussenlid tussen de panden met huisnummer 9 en 11 valt binnen de enkelbestemming 'Centrum – 3' waar een maximale goothoogte van 8,5 meter geldt. De goothoogte van het tussenlid wordt hoger dan 8,5m.

De panden aan de Zandstraat 17 en 19(a) vallen binnen de enkelbestemming 'Centrum-1' waar een goothoogte van maximaal 7 meter geldt. Het beoogde trappenhuis alsook de goothoogte aan de zijde van de Zandstraat overschrijden de maximale toegestane maat.

Overschrijding bouwhoogte

De enkelbestemming 'Centrum – 1' behorend bij Zandstraat 17 en 19(a) geeft aan dat de maximale bouwhoogte afhankelijk is van de feitelijke goothoogte van het gebouw (en wordt bepaald volgens een bepaalde methode genoemd in het bestemmingsplan), met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval niet hoger mag zijn dan de maximale goothoogte + 3 meter. Dat houdt in dat de maximale bouwhoogte in dit geval 10 meter bedraagt. De bouwhoogte van het trappenhuis en het pand aan de voorzijde van Zandstraat overschrijden de toegestane maat.



Overschrijding dakhelling

De enkelbestemming 'Centrum – 1' behorend bij Zandstraat 17 en 19(a) geeft aan dat het gebouw afgedekt moet worden met een kap, waarvan de helling tussen de 20 – 45 graden dient te zijn. De beoogde dakhelling bedraagt 55 graden.

Passage winkelcentrum Clarenschhof

De passage van het winkelcentrum Clarenschhof heeft de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden mogen worden gebruikt ten dienste van de bestemming en niet worden gebruikt voor woondoeleinden. Ondanks dat er in de huidige situatie reeds bebouwing boven de passage aanwezig is, is de nieuwe bebouwing in strijd met het bestemmingsplan doordat deze bebouwing een nieuwe functie krijgt. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing hoger dan de huidige bebouwing.

Middels een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan om het planvoornemen op deze locatie mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

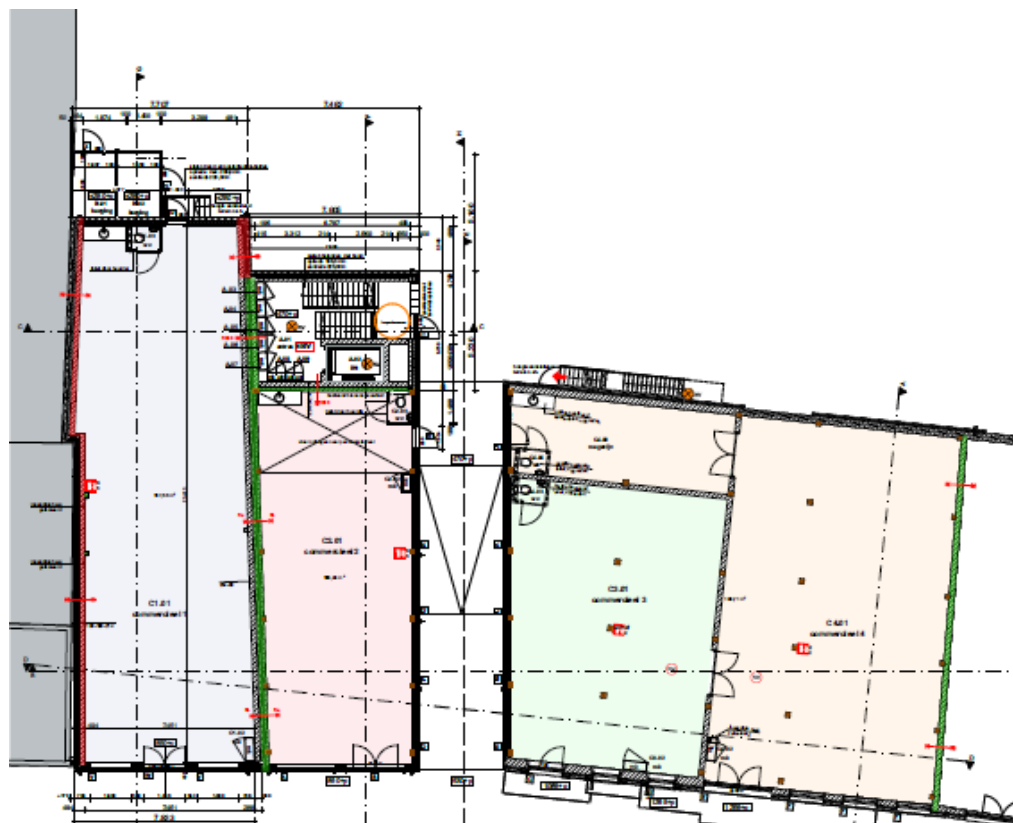
In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

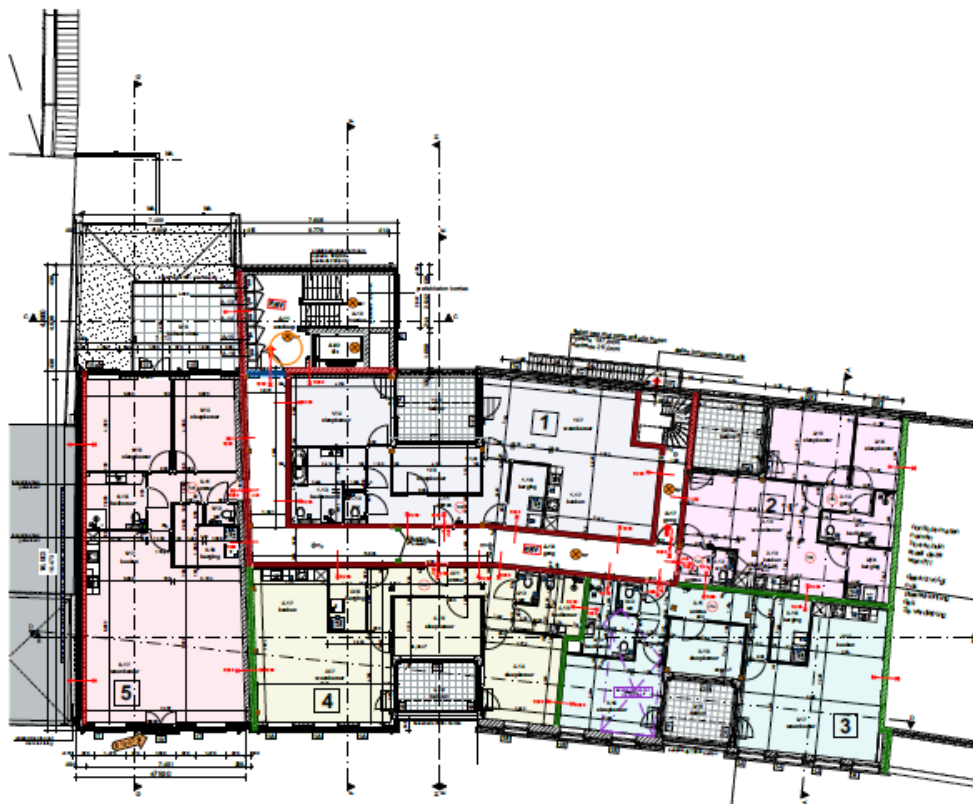
De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande panden aan de Zandstraat 9 t/m 19a te renoveren en te verbouwen om zodoende 4 commerciële ruimtes op de begane grond en 10 huurappartementen op de twee verdiepingen te realiseren. Twee van deze huurappartementen betreffen sociale huur. Tevens wordt er aan de achterzijde van het pand een nieuw trappenhuis gerealiseerd. Conform het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te kunnen maken zal middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan.

3.3 Toekomstige situatie besluitgebied

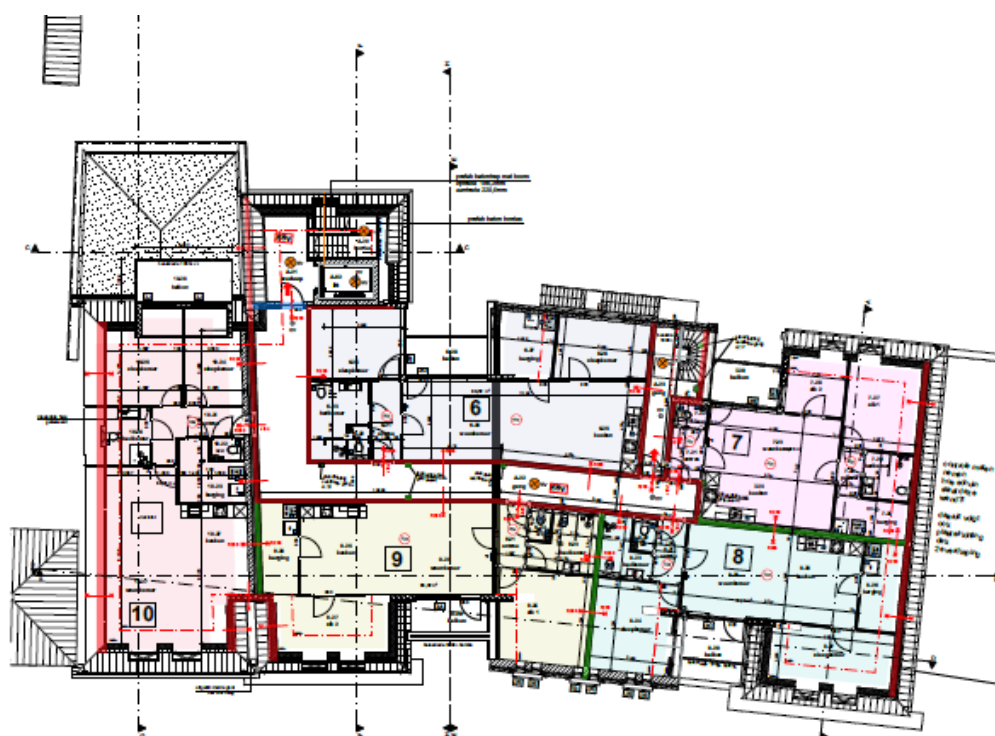
In deze paragraaf zijn de plattegronden van de begane grond en de verdiepingen van de 5 panden weergegeven. Deze plattegrond geeft de gewenste indeling van het appartementencomplex en de toegang/trappenhuis tot de appartementen binnen het perceel weer. Voor de gedetailleerde plattegronden wordt verwezen naar bijlage II.



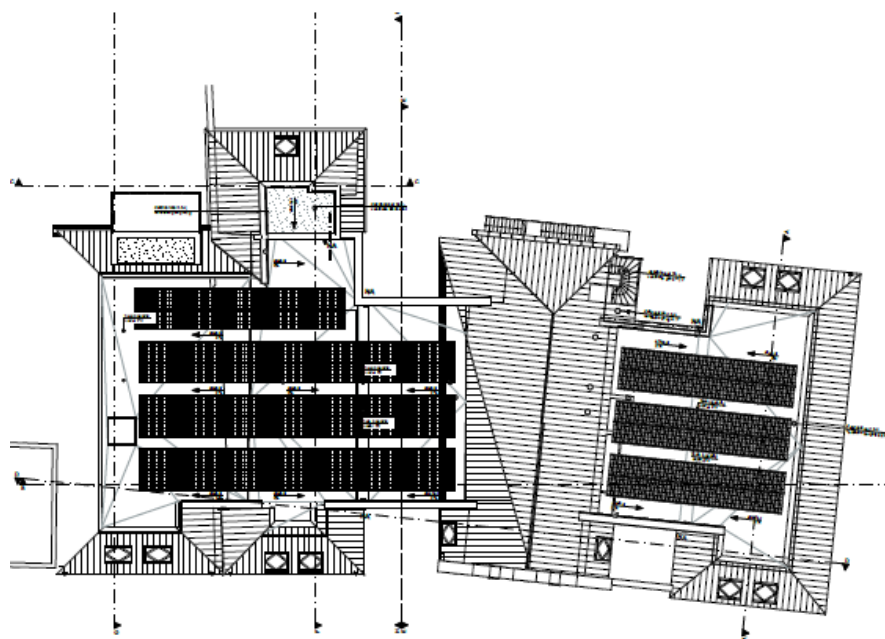
Figuur 6 Plattegrond begane grond



Figuur 7 Plattegrond 1e verdieping



Figuur 8 Plattegrond 2e verdieping



Figuur 9 Plattegrond dak

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het besluitgebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de te renoveren appartementen bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn

geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden 10 appartementen gerealiseerd binnen 5 panden waar in de huidige situatie één appartement aanwezig is. Het aantal woningen neemt daarmee toe met 9 wooneenheden waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld en vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'Woongebied' (figuur 10). De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen

Woongebied

Thema: bedrijven, sociaal, verstedelijking, wonen

Gebiedsbegrenzing: indicatief

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de renovatie en verbouwing van 5 bestaande panden ten behoeve van 5 commerciële ruimtes en 10 (levensloopbestendige) huurappartementen op een centrale locatie in Gennep. Gezien deze centrale ligging zijn er in de nabijheid van de besluitlocatie, naast woningen, verschillende voorzieningen aanwezig. Doordat de appartementen binnen bestaand woongebied worden gerealiseerd en er in de directe nabijheid reeds woningen aanwezig zijn, is de functie passend in de omgeving. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. Deze versie blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Limburg (2021) op 1 juli 2023. Uit de kaarten van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu- of grondwater)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

gevuld
et gaat

1. Wonen;
2. Huisvesting internationale werknemers;
3. Na-ijlende effecten steenkoolwinning;
4. Zonne-energie

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn de instructieregels over 'Wonen' uit artikel 2.4.2 relevant:

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

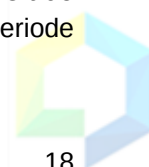
- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
De beoogde woningbouwontwikkeling is passend binnen genoemde hoofdstukken uit de provinciale omgevingsvisie (zie hiertoe ook voorgaande paragraaf 4.3.1)
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
In paragraaf 4.4 en 4.5 is aangetoond dat voor de 10 geplande woningen op de locatie aan de Zandstraat 9 t/m 19a in Gennep voldoende behoefte is.
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
Voorliggend plan is op regionaal niveau afgestemd door de gemeente Gennep.
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
Het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.
In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de beoogde woningen binnen drie jaar nadat de omgevingsvergunning is verleend worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt daarmee voldaan.

Het planvoornemen ligt in lijn met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Gennep, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:



- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Uit deze structuurvisie komt naar voren dat de vraag naar huurwoningen de komende jaren zal blijven stijgen. Het gaat hier dan voornamelijk om een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen. Daarnaast is binnen de huishoudensgroei een duidelijke trend herkenbaar van het toenemend aantal een- en tweepersoonshuishoudens. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens verklaart dan ook enigszins de stijgende vraag naar betaalbare huurwoningen gezien in veel gevallen huurwoningen uit het duurdere segment en koopwoningen in veel gevallen niet betaalbaar zijn voor dit soort huishoudens.

Het per saldo toevoegen van 9 huurappartementen binnen een vijftal panden die centraal zijn gelegen binnen de kern van Gennep is dan ook een passende oplossing om in te spelen op de stijgende vraag naar huurwoningen voor een- of twee persoonshuishoudens. Door de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie wordt dus zowel rekening gehouden met het beter benutten van ruimte als het woningtekort. De realisatie van de huurappartementen sluit dan ook aan bij de Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Gennep

Op 23 september 2019 is de Omgevingsvisie Gennep door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. In de omgevingsvisie is beschreven wat de visie op de fysieke leefomgeving is voor de komende 10 tot 15 jaar. De omgevingsvisie is in samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgesteld. Hieruit zijn vier speerpunten naar voren gekomen:

1. Cultuurrijk Gennep
2. Krachtige kernen, sterke werkgebieden
3. Hoog, droog en veilig Gennep
4. Sterke samenleving en (digitale) verbindingen

Uit de omgevingsvisie blijkt dat de besluitlocatie in het deelgebied 'Stad Gennep' is gelegen. Binnen dit deelgebied ziet de gemeente de volgende kansen:

- Verbetering van een compact en herkenbaar centrum met een goed kwalitatief winkelaanbod
- Inzet van het historische centrum
- Terugbrengen van de historische vestinggordel
- Versterking wandel- en fietsroutes en voorzieningen richting het Genneper bos- en heidegebied
- Herstellen van de relatie met de Maas (barrière N271)
- Herontwikkeling voormalig Nato terrein
- Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan als basis voor de verdere versterking van de uitstraling van het historisch centrum

De structuurvisie 'Woningbouw in kernen - borging Kwaliteitsmenu' is in 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. De structuurvisie bevat een ontwikkelingskader dat woningbouw in de kernen mogelijk maakt indien een kwaliteitsbijdrage is gegarandeerd. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (teveel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukke wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering of transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

Het planvoornemen voorziet in de renovatie en verbouwing van een aantal panden aan de Zandstraat waarbij er per saldo 9 wooneenheden worden toegevoegd, waarvan twee sociale huur. Initiatiefnemers hebben met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten aangaande o.a. parkeervoorzieningen en openbare voorzieningen. Doordat de appartementen conform negen kwaliteitsverbeterende ingrepen worden gerealiseerd, zit de kwaliteitsverbetering in het plan zelf en is de ontwikkeling passend binnen de (woon)omgeving. De ontwikkeling ligt in lijn met de Omgevingsvisie Gennep.

4.5.2

Woonvisie gemeente Gennep 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen'

De gemeenteraad van Gennep heeft op 7 november 2022 de Woonvisie gemeente Gennep 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' vastgesteld. Wonen is een kernthema en staat daarom hoog op de agenda van de gemeente Gennep. Dit is ook op landelijk, provinciaal en regionaal niveau te zien. In iedere kern moeten voldoende passende woningen zijn voor doelgroepen als starters, kleine huishoudens, zorgvragers, bijzondere doelgroepen en internationale werknemers. Ook thema's als betaalbaarheid, onderhoud en transformatie van de bestaande woningvoorraad, verduurzaming en het energievraagstuk, en wonen met zorg verdienen een plek in de woonvisie. En natuurlijk is aandacht voor de leefbaarheid van de wijken en kernen in de gemeente cruciaal.

In de gemeente neemt tot 2030 de woningbouwbehoefte toe als gevolg van een toename van het aantal huishoudens. Vanaf 2030 wordt een daling geprognosticeerd. De gemeente Gennep wil huisvesting bieden voor minimaal 7.600 huishoudens in 2030. Dat betekent dat er de komende jaren circa 370 tot 500 woningen bijgebouwd gaan worden. De gemeente wil deze ambitie als volgt gaan bewerkstelligen:

Transformatie van de bestaande woningvoorraad

Bij de bestaande woningvoorraad ligt de focus op de kwaliteit. Dit doet de gemeente door:

- haar inwoners actief bewust te maken van noodzakelijke investeringen in de eigen woning (verduurzaming, levensloopgeschikt maken);
- prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties te maken gericht op transformatie van de bestaande huurvoorraad, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.



Sturen op toevoegingen van voldoende woningen

De gemeente breidt haar woningvoorraad uit met 370-500 woningen tot 2030 en houdt rekening met minimaal 30% overprogrammering (650 woningen) in verband met mogelijke planuitval c.q. - vertraging. Daarnaast voert de gemeente een onderzoek uit naar de wenselijkheid van een hogere bouwambitie met het oog op het gewenste voorzieningenniveau in de kernen.

Sturen op toevoeging van de juiste woningen

De gemeente wil nieuwbouw die inspeelt op de kwalitatieve vraag, woningtypen die nu nog onvoldoende aanwezig zijn en waar de komende jaren behoefte aan blijft binnen de gemeente Gennep. Het accent ligt daarbij op:

- goedkope/betaalbare koopwoningen voor starters (< circa € 250.000);
- levensloopbestendige huur- en koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen als patiowoningen/bungalows/hofwoningen;
- flexibele concepten.

Binnen de woonvisie wordt per kern een indicatie voor de benodigde woningbouw gegeven. Voor de kern van Gennep ligt het accent voor woningbouw:

- accent op jongeren is kansrijk, inzetten op goedkope en betaalbare koopwoningen (ook appartementen), eventueel eengezinshuurwoningen in de vrije sector;
- inzetten op levensloopbestendig en seniorenwoningen of andere woonvormen zoals patiowoningen, bungalows en hofwoningen.

Conclusie

Uit de Woonvisie blijkt dat er tot 2030 een woningbouwopgave van 370 tot 500 woningen is, en er, onder andere, behoefte is aan (levensloopbestendige) appartementen in de kern van Gennep. Het voorliggende bouwplan beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van Gennep door per saldo 9 gestapelde huurwoningen, waarvan twee in de sociale huursector, toe te voegen binnen een bestaand pand in het centrum van Gennep. Voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie van de gemeente Gennep.

4.5.3

Centrumvisie 2019 - 2023

Op 23 september 2019 is de Centrumvisie 2019 – 2023 door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. Het centrum van Gennep kampt met leegstand. De leegstand springt ook in het oog omdat een aantal beeldbepalende panden leegstaat. De afgelopen jaren is de leegstand toegenomen tot zo'n 18% van de panden en 18% van het verkoopvloeroppervlak. Zonder ingrijpen zal de situatie niet verbeteren is de overtuiging van vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente. Ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente hebben samen gewerkt aan deze ontwikkelingsvisie. Een kopgroep heeft het gehele proces naar deze visie begeleid. En via een tweetal brede centrum werksessies, en met een bijeenkomst van de OVG is input opgehaald bij betrokkenen vanuit het centrum. In het uitvoeringsprogramma zijn acties en maatregelen opgenomen waarmee gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren verder willen werken naar een bruisend centrum. Zodat uiteindelijk beschikbare panden ook weer gevuld worden.



De centrumvisie bestaat uit een analyse en een uitwerking van de ambitie en visie voor het centrum van Gennep. Bij de versterking en transformatie van het centrum zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Waarborgen van de boodschappenfunctie. Dit is immers een reden voor veel consumenten om naar het centrum te komen.
- Realiseren van een bij de maat en schaal van Gennep passend aanbod van doelgericht en vergelijkend winkelen.
- Versterken van de beleving en de ontmoetingsfunctie van het centrum via de horeca.
- Stimuleren van bezoekers om verschillende centrumdelen te bezoeken o.m. door positionering van horeca op sleutelfuncties.
- Versterken van de synergie tussen horeca en winkels.
- Ruimte creëren voor andere functies waar onvoldoende perspectief is voor horeca en winkels.

Binnen het centrum bestaat er voornamelijk vraag naar appartementen en gelijkvloerse woningen voor de doelgroep medioren/senioren en alleenstaanden na relatiebeëindiging. Sommige leegstaande panden zijn relatief eenvoudig te transformeren naar een woning. Voor andere locaties geldt dat omgeving en/of de (bouwkundige) karakteristieken van het object zullen zorgen voor een bijzondere woning voor specifieke doelgroepen. Commerciële ruimten op verdieping kunnen ook getransformeerd worden.

De transformatie van winkelpanden kan op verschillende manieren vorm krijgen. In plaats van detailhandel of horeca bieden delen van het centrum kansen voor dienstverleners, kantoorachtige bedrijvigheid zoals werken aan huis, een praktijkwoning of een ondernemerswoning. Vaak vraagt functieverandering om aanpassingen in het pand. Bijvoorbeeld door het toevoegen van meer daglicht (ramen en daklichten) ontstaan er kansen voor andere functies. Ook is het denkbaar kantoor - of werkruimte op begane grond te combineren met het wonen erboven (ondernemerswoning). Onderzocht kan worden of hiervoor een directe verbinding tussen wonen en werken wenselijk is (praktijkwoning). Vaak zal de (kwaliteit van de) entree/gevel aangepast moeten worden voor de nieuwe functie. Een andere optie is om de indeling van de plattegrond te veranderen zodat er bijvoorbeeld een grondgebonden levensloopbestendige woning ontstaat. Eventueel te combineren met werkruimte. Verschillende panden lenen zich voor transformatie tot woningen. Belangrijk is dat er op de begane grond geen gesloten gevels komen. Een aanvullende optie is het samenvoegen van panden waarbij eventueel een deel van de begane grond wordt gesloopt voor een grote stadstuin.

Voorliggend planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een aantal beeldbepalende panden binnen het centrumgebied van Gennep. De verbouwing en renovatie draagt bij aan een verbetering van de uitstraling van het gebied. De bestaande kantoorfunctie verdwijnt en maakt plaats voor een woonfunctie. Tevens wordt de beschikbare ruimte op de verdiepingen geoptimaliseerd zodat er in totaal 10 huurappartementen binnen de panden gerealiseerd kunnen worden. De commerciële ruimtes op de begane grond blijven hierbij gehandhaafd. Voorgenomen ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de Centrumvisie 2019 – 2023.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het besluitgebied worden per saldo 9 nieuwe woningen toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan".

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. In dit geval worden er per saldo 9 woningen toegevoegd. Daarom betreft de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject en valt daardoor niet onder de in lijst C of D genoemde ontwikkelingen, waardoor geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft de toevoeging van per saldo 9 woningen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen. Alle relevante milieuaspecten zijn overigens in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven.

5.1.2

Bodem

In het kader van de planologische procedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval is er geen inzicht in de bodemkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied en dient middels een bodemonderzoek vastgesteld te worden of de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor de nieuwe functie. Om te kunnen beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is er in september 2022 een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage III.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “verdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op basis van de ligging in de oude kern van Gennep en bodemonderzoekresultaten uit de directe omgeving worden verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK verwacht in de grond. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt op basis van de gekende gegevens niet verwacht (niet verdacht).

Geadviseerd wordt om na sloop van de bebouwing een bodemonderzoek uit te voeren. De kans is aanwezig dat door sloopwerkzaamheden een nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, of dat na sloop sloopafval achterblijft in de bovengrond.

Na de sloop van de bebouwing binnen het besluitgebied zal er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden om te kunnen beoordelen of de gronden aanvaardbaar worden geacht om te wonen.

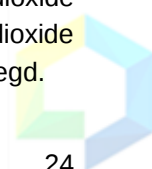
5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren woningen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide zijn de grootschalige depositie- en concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.



Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De achtergrondconcentratie voor fijnstof op de locatie bedraagt circa 16,34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 11,91 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Door het verdwijnen van de kantoorfunctie en het toevoegen van per saldo 9 appartementen zal het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie toenemen. Daardoor zal tevens de hoeveelheid fijnstof in de lucht toenemen. Met behulp van de NIBM-tool van het RIVM is berekend of er nader onderzoek moet worden gedaan naar de invloed van het extra verkeer op de luchtkwaliteit.

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de ontwikkeling zorgt voor een toename van maximaal 4,5 verkeersbewegingen per etmaal. Door middel van de NIBM-tool kan worden berekend of naar aanleiding van deze toename een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		4,5
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. NIBM-tool.

Uit de NIBM-tool (figuur 11) blijkt dat de toename van het extra verkeer niet in betekenende mate is, waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan.

Spoorweg- en industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Het besluitgebied is dus niet binnen de invloedssfeer van spoorwegen en/of industrieterreinen gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt een onderzoeksplicht voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

In dit geval zijn de Zandstraat en omliggende wegen binnen een zone gelegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Het besluitgebied is daarnaast niet binnen de invloedssfeer van omliggende onderzoeksplichtige wegen gelegen waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het 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 wettelijke 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)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

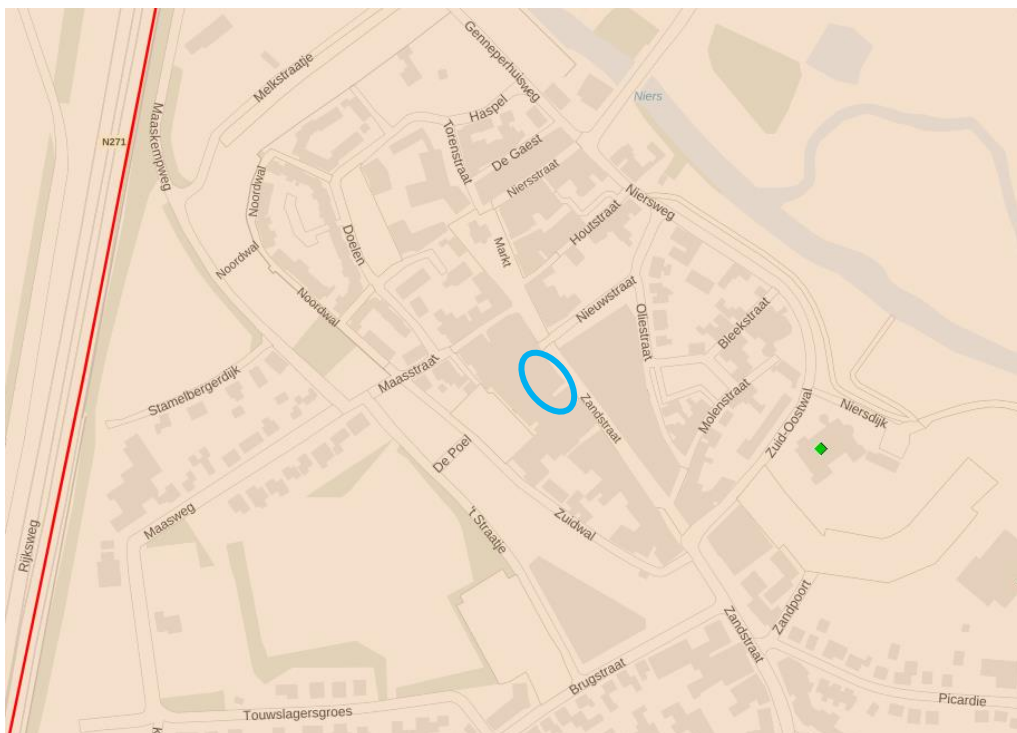
Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart. Besluitlocatie blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

Conform de risicokaart vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N271 die op een afstand van circa 320 meter ten westen van de besluitlocatie is gelegen. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De besluitlocatie is niet binnen de risicocontour van deze weg gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over spoor- of waterwegen

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen spoor- of waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Buisleidingen

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is het besluitgebied gelegen in het centrum van Gennep in een gebied waar veel verschillende functies naast elkaar aanwezig zijn waardoor er sprake is van een gemengd gebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven en is aangegeven of kan worden voldaan aan de richtafstand conform de VNG-publicatie. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand van de gevel van het beoogde appartementencomplex tot het bouwvlak van de nabijgelegen functie.

Adres	Soort	Milieu-categorie	Richt-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Zandstraat 1 t/m 7	Detailhandel/ horeca cat. 2	1	0 meter	0 meter	Ja
De Poel 2 t/m 8	Detailhandel/ horeca cat. 2	1	0 meter	0 meter	Ja
Zandstraat 21	Detailhandel/ Horeca cat. 2	1	0 meter	0 meter	Ja
Zandstraat 14 t/m 24	Detailhandel/ Horeca cat. 2	1	0 meter	13 meter	Ja

Tabel 1 Minimumafstanden tussen omliggende bedrijven en beoogde woningen

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle minimumafstanden tot omliggende bedrijfsfuncties kan worden voldaan waardoor het aspect milieu- en bedrijvenzonering niet zorgt voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het besluitgebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels binnen het besluitgebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werd in het verleden het water en de waterlopen voornamelijk gevormd en veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleidskader

Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Limburg, Keur Waterschap Limburg 2019, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende driertrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.



Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd. De Maas is op een afstand van circa 850 meter ten westen van het besluitgebied gelegen.

Het besluitgebied is niet gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Voor het besluitgebied geldt dus geen vergunningsplicht in het kader van de Waterwet. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen van de ontwikkeling

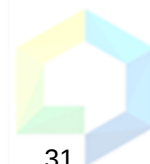
Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het besluitgebied zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Gennep streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het Waterschap Limburg en de gemeente Gennep hanteren een waterbergingsnorm van 100 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

In voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van een toename in verhard oppervlak doordat het een herontwikkeling van bestaande panden betreft. Dit houdt in dat er geen veranderingen plaatsvinden in de waterhuishoudkundige situatie en dat de bestaande manier van opvangen en infiltreren behouden kan blijven.



Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor voorliggende ontwikkeling. De huidige waterhuishoudkundige situatie blijft onveranderd en de oppervlakte aan verharding in voorgenomen ontwikkeling neemt niet toe, waardoor gesproken kan worden van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het besluitgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Oeffelter Meent' en 'Zeldersche Driessen' die op een afstand van respectievelijk circa 1,25 en circa 2,9 kilometer zijn gelegen. Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS-calculator is de stikstofdepositie voor de beoogde ontwikkeling in kaart worden gebracht (zie bijlage VI en VII). Uit de rekenresultaten blijkt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van



een relevante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (depositiebijdrage $\leq 0,00$ mol N/ha/jaar), zodat significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen kunnen worden uitgesloten. Er is ook geen sprake van vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omliggende Natura 2000-gebieden.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het komt voor dat bebouwing en groenelementen zoals bomen fungeren als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor dieren. Het verwijderen hiervan kan een negatieve gevolgen hebben voor dieren. In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden bepaald of er al dan niet nader onderzoek dient te worden gedaan naar voorkomende diersoorten.

In dit geval vinden er binnen het besluitgebied sloop- en (ver)bouwwerkzaamheden plaats en dient vastgesteld te worden of de ontwikkeling een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Er is daarom op 20 september 2022 een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage IV bijgevoegd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Op basis van de informatie welke uit de Quicksan Flora en Fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren wat betreft de te slopen bebouwing. Wel dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen en huismussen in de te verbouwen bebouwing, wanneer werkzaamheden aan open spouwmuren en daken uitgevoerd gaan worden.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

5.4 Archeologie

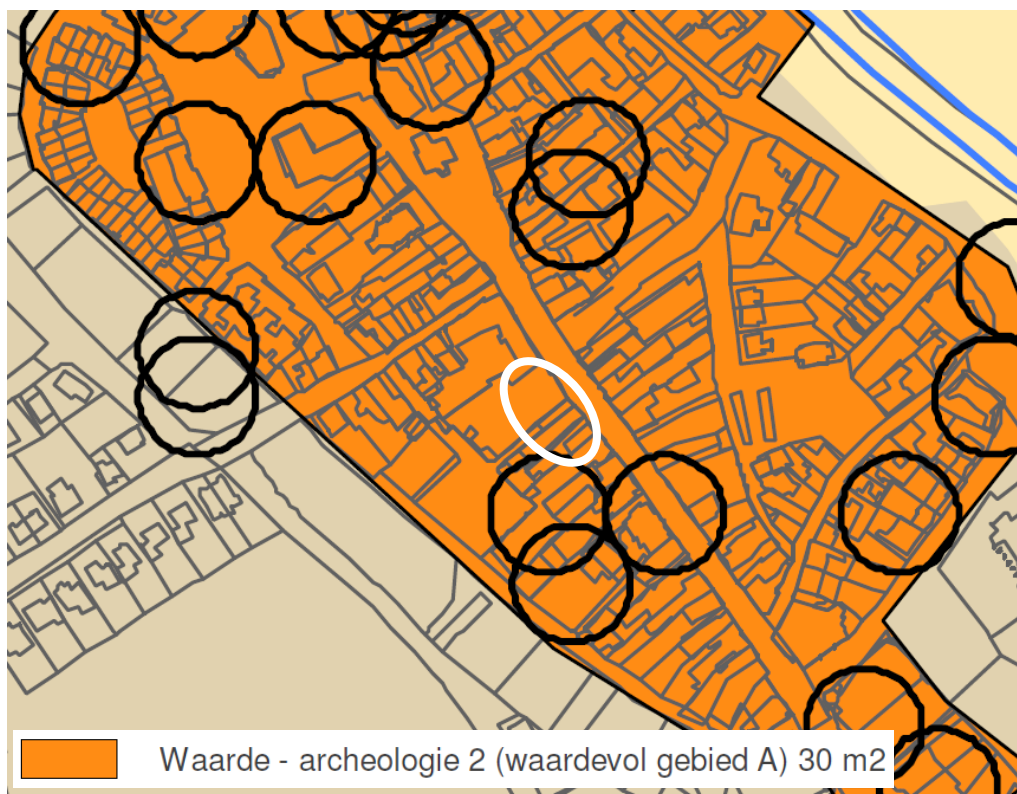
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl



cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart (figuur 13) en het bestemmingsplan 'Kern Gennep' is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'Waarde – Archeologie 2'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 30 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.



Figuur 13. Uitsnede archeologische beleidskaart Gennep. Besluitgebied wit omcirkeld.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is in het voortraject contact gelegd met de gemeentelijk archeoloog. Op basis van de historische informatie en het concrete planvoornemen kan het plan worden uitgevoerd zonder archeologisch onderzoek. Voor het grootste gedeelte van het plangebied (Zandstraat 9-19a) speelt het aspect archeologie zelfs helemaal geen rol. Dit is namelijk bij de ontgraving van de bouwput van winkelcentrum Clarenshof in 1992 tot bijna 2 m diepte verstoord. Helaas is er in het kader van dit bouwproject geen archeologisch onderzoek gedaan. Na ontgraving van de bouwput hebben plaatselijke amateurarcheologen alleen nog zoveel mogelijk waarnemingen gedaan (Marc de Groot: Bewoningsgeschiedenis Gennep ontsloten door bouw winkelcentrum, Jaarverslag 1992 Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland, afdeling Nijmegen en omstreken, blz. 14-16). Dit deel van het plangebied is archeologisch vrijgegeven.

Het resterende relatief kleine gedeelte van het plangebied (Zandstraat 19, perceel 1118) heeft wel nog een archeologische verwachtingswaarde. Hier is in 2013 archeologisch vooronderzoek gedaan in de vorm van bureauonderzoek en verkennende boringen (Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek

verkennende fase: Zandstraat 19 en Zuidwal 21 te Gennepe; auteur: E.A. Schorn; Archeodienst Rapport 237, versie 1.3 (definitief) 12-09-2014).

Twee boringen in het open terrein achter het pand Zandstraat 19 vertonen een 2 m dikke ophoging. Twee boringen direct achter (zuidwestelijk van) en naast (noordwestelijk van) het pand zijn op respectievelijk 75 en 95 cm diepte gestuit op vast puin/muurwerk. Onderin laatstgenoemde boring is een aardewerkfragment aangetroffen dat te dateren is in de periode 17de-19de eeuw.

De boringen laten zien dat het archeologisch relevante niveau ter plaatse van en direct rond het pand op circa 70-95 cm onder maaiveld ligt. Dit betekent dat tot deze diepte bodemverstoring mogelijk is zonder noodzaak van archeologisch onderzoek. Uit het door de aanvrager verstrekte funderingsplan en overleg met hem ter plaatse op 1-7-2022 blijkt dat bij de sloop van het bestaande pand en realisatie van de nieuwbouw de bodemverstoring inderdaad binnen de (dikke) geroerde bovengrond/ophoging blijft en het archeologische niveau niet of nauwelijks wordt aangetast.

Bovendien wordt de nieuwbouw gefundeerd op boorpalen, dat wil zeggen niet grondverdringende palen. Deze wijze van funderen wordt algemeen beschouwd als 'archeologievriendelijk' wegens de zeer geringe verstoring die ermee gepaard gaat. In dit geval worden er 16 palen met een diameter van 30 cm aangebracht, waardoor een oppervlakte van circa 1,13 m² verstoord wordt. De oppervlakte van de gehele ringbalk die op de funderingspalen wordt aangebracht is circa 23 m². De aanvrager geeft verder aan dat de ringbalk relatief hoog geplaatst zal worden, dat wil zeggen boven het archeologische niveau. Uitgaande van de maaiveldhoogte aan de voorzijde van het pand van circa 13.55-13.65 m +NAP, gemiddeld circa 13.60 m +NAP, kan de onderkant van de ringbalk (en bovenkant van de boorpalen) op een niveau van circa 12.70 m +NAP komen zonder dat dit bezwaarlijk is vanuit archeologisch oogpunt. Indien aan deze randvoorwaarde wordt voldaan, telt de oppervlakte van de ringbalk niet mee voor de archeologisch relevante bodemverstoring, alleen de verwaarloosbaar kleine oppervlakte van de funderingspalen.

Gezien de vastgestelde diepte van het archeologische niveau rond het pand van circa 70-95 cm kan de maximale (vrijgestelde) verstoringdiepte in het bestemmingsplan van 30 cm in dit geval flink worden verruimd. Hierbij moet nog worden opgemerkt dat de bodem ter plekke van het bestaande pand bij de bouw in 1959 reeds in meerdere of mindere mate verstoord is.

Het bovenstaande overziend is de conclusie dat het plan gerealiseerd kan worden zonder archeologisch onderzoek. Wel wordt aanbevolen om plaatselijke amateurarcheologen in de gelegenheid te stellen om waarnemingen te doen tijdens de sloop van het pand Zandstraat 19. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en



structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Gennep zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het besluitgebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In voorgenomen ontwikkeling worden 5 bestaande panden verbouwd en gerenoveerd. De begane grond van de panden blijft in gebruik ten behoeve van detailhandel en/of horeca categorie 2 waardoor deze ruimtes in functioneel opzicht ongewijzigd blijven. Op de verdiepingen verdwijnt de kantoorfunctie en worden per saldo 9 appartementen toegevoegd. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt in welke mate de verkeersgeneratie (centrum van weinig stedelijk gebied) in de toekomstige situatie toeneemt. Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen zijn de kencijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (nummer 381) gehanteerd.

Type	Aantal	Verkeersgeneratie norm	Verkeersgeneratie
Huidige situatie			
Appartement (huur, midden/goedkoop)	1 appartement	4,1 per appartement	4,1
Kantoor (zonder baliefunctie)	ca. 500 m ² b.v.o.	6,4 per 100 m ²	32
Beoogde situatie			
Appartement (huur, midden/goedkoop)	10 appartementen	4,1 per appartement	41
Totaal			+ 4,9

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met 4,9 verkeersbewegingen toeneemt. Doordat deze toename verwaarloosbaar is, kan gesteld worden dat de huidige infrastructuur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.6.2

Parkeren

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient een ruimtelijke plan te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente Gennep hanteert hierbij de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'. In voorliggend plan worden per saldo 9 appartementen toegevoegd. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de parkeerbehoefte in de huidige en toekomstige situatie is. In de gemeentelijke parkeernota is het besluitgebied binnen het deelgebied 'centrum' gelegen en wordt voor wat betreft parkeernormen geen onderscheid gemaakt in goedkope/dure of koop/huur appartementen.

Zandstraat 7 t/m 19a Gennep												
Oude situatie	aantal woningen/ aantal 100m ² b.v.o.	Norm p/w of 100 ² bvo	Norm Basis	Werkdag			koop-		zaterdag		zondag	
Type				ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag	
Appartement/studio	1	1,4	1,1	0,55	0,55	0,99	0,88	1,1	0,66	0,88	0,77	
Waarvan bezoek		0,3	0,3	0,03	0,06	0,24	0,21	0	0,18	0,24	0,21	
Kantoor (zonder baliefunctie)	5	1,9	9,5	9,5	9,5	0,475	0,475	0	0	0	0	
Totaal			10,9	10,08	10,11	1,705	1,565	1,1	0,84	1,12	0,98	
Hoogste waarde												10,11

Nieuwe situatie	aantal woningen/ aantal 100m ² b.v.o.	Norm p/w of 100 ² bvo	Norm Basis	Werkdag			koop-		zaterdag		zondag	
Type				ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag	
Appartement/studio	10	1,4	11	5,5	5,5	9,9	8,8	11	6,6	8,8	7,7	
waarvan bezoek		0,3	3	0,3	0,6	2,4	2,1	0	1,8	2,4	2,1	
Kantoor (zonder baliefunctie)	0	1,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
totaal			14	5,8	6,1	12,3	10,9	11	8,4	11,2	9,8	
Hoogste waarde												12,3

Verandering parkeerbehoefte	Nieuw-Oud	2,19
-----------------------------	-----------	------

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de maximale parkeerbehoefte als gevolg van voorgenomen ontwikkeling met 2,2 parkeerplaatsen stijgt. In de huidige situatie zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en wordt het parkeren ten behoeve van de bestaande functies opgelost in de openbare ruimte. Ook in de beoogde situatie is op eigen terrein geen ruimte beschikbaar om in parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Aan de achterzijde van het pand, aan De Poel, is een groot openbaar parkeerterrein aanwezig waar de toekomstige bewoners van de appartementen kunnen parkeren. Het College van Burgermeester en Wethouders heeft reeds besloten de richtlijnen omtrent loopafstanden naar openbare parkeerplaatsen te versoepelen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Als gevolg van een andere op handen zijnde ontwikkeling aan de achterzijde van het besluitgebied (waarbij de laagbouw die in gebruik is als detailhandel gesloopt wordt en plaats maakt voor appartementen) neemt de parkeerdruk in de omgeving af. Doordat de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van deze andere ontwikkeling afneemt, is het mogelijk om per huishouden een ontheffing aan te vragen voor parkeren in de blauwe zone. Zodoende worden er als gevolg van voorgenomen herontwikkeling geen parkeerproblemen in de omgeving verwacht. Tot slot is de bezettingsgraad van dit openbare parkeerterrein aan De Poel zodanig, dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is om in de geringe stijging van de parkeervraag te kunnen voorzien. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmering op.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden verrekend middels gemeentelijke leges.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van (het mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer wordt gesloten. Deze anterieure overeenkomst gaat in op de eventuele planschadekosten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog zijn plannen met de direct omwonenden gedeeld waarbij zij aangaven zich te kunnen vinden in de ontwikkeling. Voor de verslaggeving van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage V.

HOOFDSTUK 7 Afweging belangen

De gewenste herontwikkeling van de panden aan de Zandstraat 9 t/m 19a te Gennep is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Kern Gennep'. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De commerciële ruimtes op de begane grond en de woningen op de verdiepingen passen ruimtelijk-functioneel in de omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

HOOFDSTUK 8 Procedure

8.1 De uitgebreide afwijkingsprocedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft (in casu de gemeenteraad), de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een - ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

8.2 Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.