

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dossiernummer : Z2023-00001214
Gebruiksoppervlak functie : zie document '2025-06-17 Bijlage bij besluit GO + huisnummering'

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GENNEP

ontvangen : 22 december 2023

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van 25 appartementen

plaatselijk bekend : De Poel 8 en Wiertshof 1, 2 t/m 46 (even) Gennep
kadastraal bekend : GNP00
sectie : C
nummer : 1118, 1284, 1285, 1287, 1288, 1289, 2084

overwegende,

dat wij 22 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen voor het bouwen van 25 appartementen op de locatie De Poel 8, 6591BV, Wiertshof 1, 2 t/m 46 (even), 6591DZ Gennep, kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nummers 1118, 1284, 1285, 1287, 1288, 1289 en 2084;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- bouwen in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo); Bouwen

dat voor de totstandkoming van dit besluit de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd;

Ontvankelijkheid

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor).

dat uw aanvraag niet voldeed aan de hierin genoemde indieningsvereisten. Met onze brief van 8 februari 2024 hebben wij u gevraagd om de ontbrekende gegevens voor 21 maart 2024 aan te leveren. U heeft deze gegevens op 20 maart 2024 aangevuld. De aanvraag met de aanvulling bevat voldoende informatie en is daarom in behandeling genomen.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo):

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan “Kern Gennep”. Het perceel heeft de volgende bestemmingen:

- Centrum 03;
- Waarde-Archeologie 2

Perceel doorsteek – passage Wiertshof:

- Verkeer – Verblijfsgebied
- specifieke bouwaanduiding ‘Overkapping’.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de werkingssfeer van het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep”.

Strijdigheden bestemmingsplan

Het bouwplan is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan “Kern Gennep”, het betreft in ieder geval:

- er wordt gewoond op de begane grond. Op grond van artikel 7.1 onder b is dit alleen toegestaan op de verdieping(en);
- voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn (artikel 7.2.1 onder c). Gevellijn loopt aan zijde Zandstraat. Gevellijn van huidig hoofdgebouw loopt aan zijde De Poel;
- Overschrijding minimum oppervlakte maat appartementen (artikel 7.2.1 onder d);
- Overschrijding goot- en bouwhoogte (artikel 7.2.1 onder e en onder f).

Daarnaast is er formeel sprake van strijdigheid met het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep” omdat niet op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 onder sub 3 Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijking)

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) biedt de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Reland “Ruimtelijke onderbouwing De Poel 2 t/m 8 Gennep’ d.d. 02 juni 2025, welke tevens als bijlage bij dit besluit is gevoegd en geacht wordt onderdeel uit te maken dit besluit. Hiermee kunnen wij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo voor uw activiteit afwijken van het bestemmingsplan.

Wij zijn bereid om af te wijken van de bestemmingsplannen omdat uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing overtuigend blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn, niet uit functioneel en niet uit ruimtelijk oogpunt.



Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure

Voor de totstandkoming van dit besluit wordt de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen vanaf 3 juli 2025 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Binnen deze termijn heeft eenieder de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 17 november 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) van de gemeenteraad niet vereist is. Deze aanvraag past in categorie A bebouwende kom onder a 'omgevingsvergunning binnen de contour van bijbehorende kaarten'. Hiermee valt deze aanvraag binnen die categorie waarvoor het college zelf de procedure kan afhandelen.

Archeologie waarde 2

dat ter plaatse de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" is opgenomen. Dat deze aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Binnen deze dubbelbestemming dient voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter, een archeologisch rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden blijken de aanvraag zullen worden verstoord en naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In hoofdstuk 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing De Poel 2 t/m 8 Gennep', opgesteld door Reland d.d. 02 juni 2025, is correct omschreven waarom het plan gerealiseerd kan worden zonder archeologisch onderzoek. Wij nemen dit advies over.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo):

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 29 april 2025 een positief advies uitgebracht over het plan. Het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening.

De veiligheidsregio Limburg-Noord heeft op 1 april 2025 positief geadviseerd op de brandveiligheidsaspecten genoemd in het Bouwbesluit 2012.

De constructieve berekeningen en tekeningen zijn akkoord met voorwaarden. Voor de start van de bouwonderdelen dienen de constructieve berekeningen en tekeningen voor die onderdelen akkoord zijn bevonden door de gemeente Gennep.



dat met inachtneming van de onderstaande voorwaarden tegen de uitvoering van het bouwplan geen bezwaar bestaat;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening van deze gemeente;

CONCEPT



BESLUITEN :

- Het bovengenoemde pand als volgt te nummeren: zie bijlage;
- De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” en “handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening” te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo de omgevingsvergunning voor het bouwen van 25 appartementen op het perceel De Poel 8, 6591BV, Wiertshof 1, 2 t/m 46 (even), 6591DZ Gennep, met planidentificatienummer NL.IMRO.0907.PB25175CLARHF1GNP-ON01, te verlenen, overeenkomstig de hieronder genoemde aanvraag en tekeningen, onder de hieronder vermelde voorwaarden te verlenen;

Gennep, 23 juli 2025

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gennep,
Teammanager Leefomgeving (Uitvoering),

Bert Kolleman

Dit besluit is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Zienswijzen

In de periode zoals aangegeven in de kennisgeving kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit.

Schriftelijk:

Schriftelijke zienswijzen dienen onder vermelding van het betreffende ontwerpbesluit te worden verzonden aan:

College van B&W gemeente Gennepe

Postbus 9003

6590 HD GENNEPE

Mondeling:

Het naar voren brengen van een mondelinge zienswijze over het ontwerpbesluit kan door het maken van een afspraak met het Klantcontactcentrum, bereikbaar onder telefoonnummer 0485-494141. Van een mondeling naar voren gebrachte zienswijze wordt verslag opgemaakt. Het betrokken bevoegde gezag betreft de ingediende zienswijzen bij het nemen van het definitieve besluit. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend wordt geïnformeerd over wat daarmee is gedaan.

Vervolg procedure:

Tegen het uiteindelijke besluit kan beroep worden ingesteld als men belanghebbende is.



Bijlage 1 Algemene voorwaarden

Omgevingsvergunning Z2023-00001214 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Zowel het beginnen als het gereedkomen van het werk moet gemeld worden aan het Omgevingsloket d.m.v. bijgaand formulier of via tmvbag@gennep.nl.
2. De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en aan de toezichthouder ter inzage kan worden gegeven.
3. Het Omgevingsloket moet tenminste 2 dagen voor het in-of aanbrengen van grondverbetering, funderingsconstructies, draag- en overspanningsconstructies, hiervan in kennis worden gesteld (telefoon: 0485-494141).
4. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient er op de bouwplaats een goedgekeurd (door de gemeente Gennep) bouwveiligheidsplan aanwezig te zijn;
5. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen de constructieve berekeningen en tekeningen akkoord zijn bevonden door de gemeente Gennep;
6. Het bouwwerk dient ten alle tijden te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit.

CONCEPT



Bijbehorende documenten:

Algemeen

- 2023-12-22 Aanvraagdocument publiceerbaar;
- 2025-06-17 Bijlage bij besluit GO + huisnummering
- 2024-10-30 Toelichting opmerkingen gemeente-20241030;

Bouwkundig

- 2025-03-17 TO1-00 Situatie nieuw (12.03.2025);
- 2025-04-17 TO1-01 plattegrond begane grond (15.04.2025);
- 2025-04-17 TO1-02 plattegrond verdieping 1 (15.04.2025);
- 2025-04-17 TO1-03 plattegrond verdieping 2 (15.04.2025);
- 2025-03-17 TO1-04 plattegrond verdieping 3 (12.03.2025);
- 2025-03-17 TO1-05 dak (12.03.2025);
- 2025-04-17 TO1-06 gevels blok A (15.04.2025);
- 2025-04-17 TO1-07 gevel blok B (15.04.2025);
- 2025-03-17 TO1-08 gevels blok C (12.03.2025);
- 2025-03-17 TO1-09 doorsnede A-A t/m I-I (12-03-2025);
- 2025-03-17 TO1-10 technische plattegrond - begane grond (12-03-2025);
- 2025-03-17 TO1-11 technische plattegrond - 1e verdieping (12.03.2025);
- 2025-04-17 TO1-12 technische tekening 2e verdieping (15.04.2025);
- 2025-03-17 TO1-13 technische plattegrond - 3e verdieping (12.03.2025);
- 2024-10-30 TO1-det00 Principe details (20.03.2024);

Bouwbesluit

- 2025-04-17 BB-01 Bouwbesluitgegevens (15.04.2025);
- 2025-04-17 BB-02 Bouwbesluitgegevens (15.04.2025);
- 2025-04-17 Berekening Bouwbesluit opgesteld door Driessen Architectuur (15.04.2025);
- 2024-03-20 Milieuprestatieberekening opgesteld door Driessen Architectuur (26 app) (20-03-2024);
- 2025-03-24 BENG Berekening opgesteld door Willemse Bouwconsult (06.03.2025);
- 2025-03-24 EP berekening appartementen blok A opgesteld Willemse bouwconsult (19.03.2025);
- 2025-03-24 EP berekening appartementen blok B opgesteld Willemse bouwconsult (10.03.2025)
- 2025-03-24 EP berekening appartementen blok C opgesteld Willemse bouwconsult (10.03.2025);

Constructief

- 2025-06-04 Ontwerpadvies fundering opgesteld door Geonius (05.07.2024);
- 2025-05-12 G1 DO-01 Overzicht kapplan _ dakvloer (09.05.2025);



- 2025-05-12 G2 DO-01 Overzicht 3e verdiepingsvloer (09.05.2025);
- 2025-05-12 G3 DO-01 Overzicht 2e verdiepingsvloer (09.05.2025);
- 2025-05-12 G4 DO-01 Overzicht 1e verdiepingsvloer (09.05.2025);
- 2025-05-12 G5 DO-01 Overzicht doorsnedes en aanzichten (09.05.2025);
- 2025-05-12 G6 DO-01 Overzicht beganegrondvloer (09.05.2025);
- 2025-05-12 G7 DO-01 Overzicht balkenplan (09.05.2025);
- 2025-05-12 G9 DO-01 Overzicht palenplan (09.05.2025);
- 2025-05-12 G10 DO-01 Overzicht 3D Constructie (09.05.2025);
- 2025-05-12 Statische berekening opgesteld door Christiaens & Wijers (09.05.2025);

Ruimtelijke ordening

- 2025-05-13 AERIUS projectberekening Aanlegfase (09.05.2025);
- 2025-05-13 AERIUS projectberekening Verkeersgeneratiegebruiksfase (09.05.2025);
- 2025-06-03 Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld door Reland (02.06.2025); 2024-10-30 Bijlage I BT1-01 Plattegronden bestaande toestand Begane grond (29.04.2022);
- ANONIEM 2024-10-30 Bijlage III Vooronderzoek bodem opgesteld door Aeres Milieu (22.09.2022);
- ANONIEM 2024-10-30 Bijlage IV Verkennend Bodemonderzoek opgesteld door Aeres (12.07.2024);
- ANONIEM 2024-10-30 Bijlage VI Quickscan Flora en Fauna opgesteld door BNL advies (12.09.2023);
- ANONIEM 2024-10-30 Bijlage VII Verslag Omgevingsdialoog (25.04.2022);
- 2025-06-03 Rapport optredende geluidbelasting wegverkeerslawaaï opgesteld door K+ Adviesgroep (02.06.2025);
- 2025-03-17 Verslag Informatiebijeenkomst 9 december 2024



Tevens wijzen wij u erop dat naast de omgevingsvergunning de volgende zaken van belang zijn bij de uitvoering van uw bouwplan.

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeenteeigendommen, zoals het beschadigen of het stuk rijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient de geconstateerde schade op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege - doch op kosten van de vergunninghouder - tot herstel van de schade worden overgegaan.
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een daartoe strekkende vergunning beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen.
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn. Indien u hieraan niet voldoet, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.
- Wanneer er materialen (opslaan roerende goederen) op of aan de weg worden geplaatst zoals bijvoorbeeld op de stoep, straat, openbare parkeerplaats, openbare parkeerhavens dan is er voor het opslaan van roerende goederen op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a en artikel 22.8 Omgevingswet een omgevingsvergunning vereist. Deze omgevingsvergunning voor opslaan roerende goederen moet worden aangevraagd via www.omgevingswet.overheid.nl.
- Bij nieuwbouw dient u voor het uitzetten van de rooilijn en het peil **tenminste 14 dagen** voor aanvang contact op te nemen met het Omgevingsloket. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar omgevingsloket@gennep.nl onder vermelding van het zaaknummer.
- Klic-melding: voert u mechanische grondwerkzaamheden uit? Ga dan na of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. U moet daarvoor in ieder geval tekeningen hebben waarop de kabels en leidingen staan. Laat ook een zogenaamde klic-melding doen. Dit kan telefonisch via (0800) 0080 of via www.kadaster.nl/klic.
- Hemelwaterafvoer: Als perceeleigenaar bent u in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater op uw eigen terrein. U kunt het hemelwater opvangen en hergebruiken, of infiltreren in de bodem. Het mag niet op het riool geloosd worden en aangrenzende perceel eigenaren mogen geen overlast ondervinden van uw hemelwater. Om u een indicatie te geven welke hoeveelheid hemelwater u moet kunnen verwerken, hanteert de gemeente 40 mm/m².
- Aansluiting op riool: Als u een aansluiting moet maken op het openbaar rioleringsstelsel neemt u contact op met opzichter riolering
- Met betrekking tot de huisnummering delen wij u het volgende mee:
 - Het huisnummerbordje kan op vertoon van dit schrijven gratis worden afgehaald op de gemeentewerf aan de Paesplasweg te Gennep. Graag van te voren bellen of het nummer op voorraad is. De gemeentewerf is telefonisch bereikbaar onder het nummer 0485-494278 en geopend op maandag tot en met vrijdag van 7.30 tot 11.30 uur.



- De huisnummeraanduiding en plaats moet overeenkomstig NEN 1773, uitgave 1983, zo dicht mogelijk bij de toegang van het gebouw / de standplaats / de ligplaats, worden aangebracht op een vanaf de openbare weg zichtbare plaats.
- De afstand tussen de onderzijde van het huisnummer en het bij de toegang van het gebouw aansluitend niveau mag niet minder dan 1,75 m en niet meer dan 2,25 m zijn. In situaties waarbij directe zichtbaarheid niet aanwezig is moet een tweede huisnummer worden aangebracht dat vanaf de openbare weg wel zichtbaar is.

CONCEPT



TERUGMELDINGSFORMULIER

BAG gegevens aan de BAG beheerder

Nummer verleende Omgevingsvergunning:

Bouwjaar:

Datum start bouw:

Datum bouw gereed:

Naam vergunninghouder:

Straatnaam en huisnummer:

Datum ondertekening:

Handtekening:

- Na het gereed komen van het bouwwerk, wordt u verzocht dit formulier terug te sturen naar de gemeente Gennep. Dit kan digitaal via tmvbag@gennep.nl of via Antwoordnummer 9014 6590 ZX Gennep (= gratis)
- Na het gereedkomen van de bouw zal er in de meeste gevallen een meting worden uitgevoerd om de nieuwe situatie geografisch in beeld te brengen. Dit heeft de gemeente Gennep uitbesteed bij bureau Kragten. Zij zullen ter plaatste deze landmeetkundige meting uitvoeren. U hoeft voor deze meting niet thuis te zijn. Vaak is het wel noodzakelijk dat de landmeter uw perceel kan betreden. Graag vragen wij u hier uw medewerking aan te verlenen. Alleen op deze manier hebben we de beschikking over de juiste gegevens. Heeft u hier vragen over dan kunt u deze stellen via tmvbag@gennep.nl