



Ruimtelijke onderbouwing

'De Poel 2 t/m 8 Gennepe'

Gemeente Gennepe



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: De Poel 2 t/m 8 Gennep

Rapportnummer: 2022.2097

Status: Concept

Datum: 2 juni 2025

Projectlocatie

De Poel 2 t/m 8

6591 BV Gennep

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© juni 2025 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 verwierpt 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	6
1.3 Besluitgebied	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel	7
2.3 Huidige situatie besluitgebied.....	8
2.4 Bestemmingsplan	9
3.1 Inleiding	11
3.2 Ontwikkeling	11
3.3 Toekomstige situatie besluitgebied	11
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	14
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
4.3 Provinciaal beleid	16
4.3.1 Provinciaal Omgevingsvisie Limburg.....	16
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
4.3.3 Limburgse agenda wonen 2020-2023	18
4.3.4 Woondeal Limburg.....	18
4.4 Regionaal beleid	19
4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	19
4.5 Gemeentelijk beleid	20
4.5.1 Omgevingsvisie Gennep.....	20
4.5.2 Woon(zorg)visie gemeente Gennep ‘Samen bouwen aan het nieuwe wonen’	21
4.5.3 Centrumvisie 2019 - 2023.....	22
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	24
5.1 Milieu	24
5.1.1 M.e.r. plicht	24
5.1.2 Bodem.....	25
5.1.3 Lucht	25
5.1.4 Geluid.....	26

5.1.5	Externe veiligheid.....	29
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	32
5.2	Water	33
5.2.1	Beleidskader	33
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem.....	34
5.3	Natuur.....	35
5.3.1	Gebiedsbescherming	35
5.3.2	Soortenbescherming.....	36
5.4	Archeologie.....	36
5.5	Landschap en cultuurhistorie	38
5.6	Verkeer en parkeren.....	38
5.6.1	Mobiliteit.....	38
5.6.2	Parkeren	39
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
HOOFDSTUK 7 Afweging belangen		41
HOOFDSTUK 8 Procedure		42
8.1	De uitgebreide afwijkingsprocedure	42
8.2	Beroep en hoger beroep.....	42

BIJLAGEN

Bijlage I	Plattegronden bestaande situatie
Bijlage II	Plattegronden beoogde situatie
Bijlage III	Vooronderzoek bodem
Bijlage IV	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage V	Aeriusberekening
Bijlage VI	Quickscan flora en fauna
Bijlage VII	Omgevingsdialoog
Bijlage VIII	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Poel 2 t/m 8 in Gennep is het winkelcentrum 'Clarenschhof' gelegen. Dit winkelcentrum bestaat uit een aantal commerciële ruimtes en een overdekte passage die de Zandstraat met De Poel verbindt. In de huidige situatie herbergt het winkelcentrum enkele detailhandelsfuncties en een kringloopwinkel. Gezien de verouderde staat van het winkelcentrum en het gegeven dat een gedeelte van de commerciële ruimtes op dit moment leegstaat, bestaat het voornemen om het winkelcentrum in herontwikkeling te brengen. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing binnen het besluitgebied te slopen en op deze locatie 25 appartementen te realiseren. 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 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 het winkelcentrum 'Clarenschhof' aan De Poel 2 t/m 8 in Gennep.

Om de herontwikkeling van het winkelcentrum 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 (artikel 3.4 Awb.) te worden doorlopen (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo). Aangezien de aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend voor het inwerking treden van de Omgevingswet (voor 01-01-2024), kan deze procedure op basis van het overgangsrecht (artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet) worden afgerond. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hier deel van uit. Op het moment van verlening van de omgevingsvergunning is de Omgevingswet in werking getreden. Waar nodig wordt in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning gemotiveerd dat er ook sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en geen sprake is van strijd met de nieuwe dan geldende wet- en regelgeving



Figuur 1. Kadastrale situatie. Besluitgebied rood omkaderd.

1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt bijgevoegd bij het bouwplan ter motivatie dat met de herontwikkeling van de panden aan De Poel 2 t/m 8 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, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289 en 1457 (deels overgegaan in appartementsrecht 1472 A7 en A9. (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.

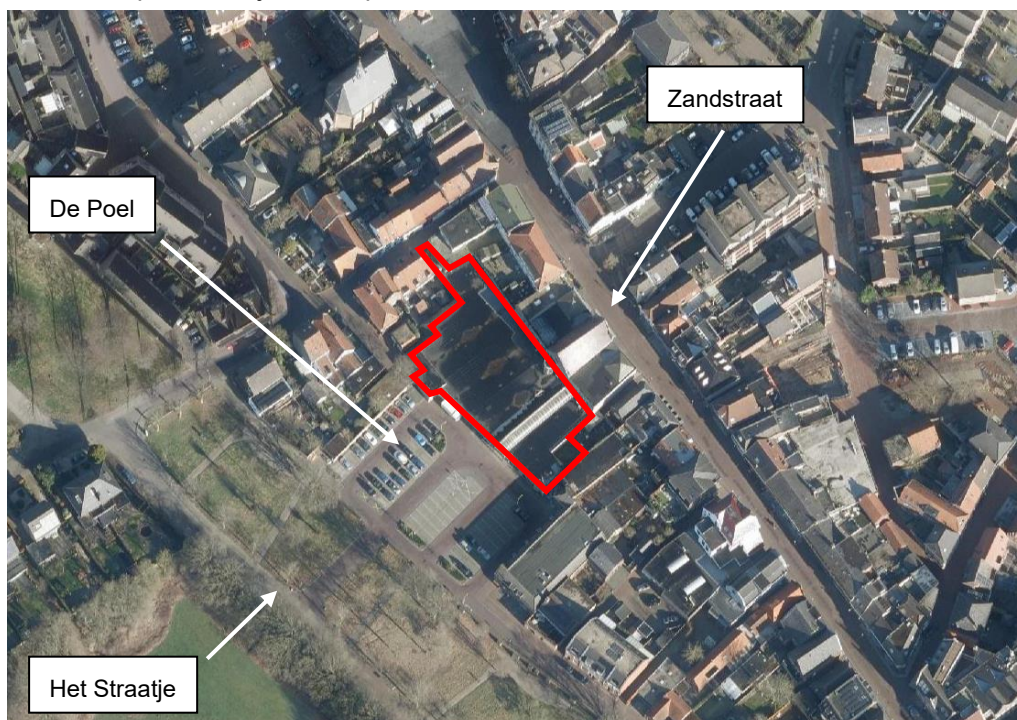
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

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 Poel 2 t/m 8 in Gennep. De Poel maakt onderdeel uit van het centrum- en winkelgebied van Gennep waardoor er in de nabijheid van de planlocatie voornamelijk centrumfuncties aanwezig zijn. De Poel bestaat uit een openbaar parkeerterrein en heeft een ontsluiting op Het Straatje voor gemotoriseerd verkeer en een ontsluiting op de Maasstraat voor langzaam verkeer. Het besluitgebied is gelegen tussen de bestaande panden aan de Zandstraat (noordzijde) en het parkeerterrein aan De Poel (zuidzijde). In het besluitgebied is een overdekte passage aanwezig die het parkeerterrein met de Zandstraat verbindt. Gezien de ligging van de besluitlocatie in het centrum van Gennep zijn er in de nabijheid verschillende detailhandels-, horeca, 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. Ten noordwesten van het besluitgebied zijn enkele burgerwoningen gelegen. Ten zuiden van het besluitgebied is een groene corridor tussen de Zuidwal en Het Straatje gelegen die de scheiding vormt tussen het centrum van Gennep en de wijk Gennep-West.

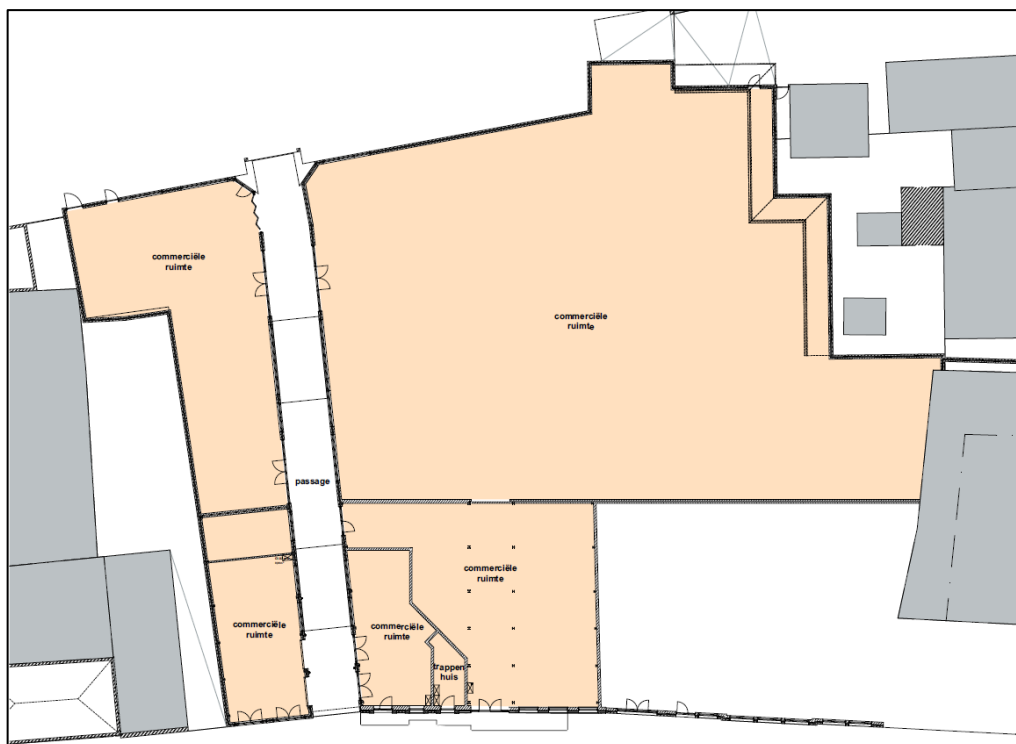


Figuur 2. Omgeving besluitgebied.

2.3

Huidige situatie besluitgebied

Binnen het besluitgebied is in de huidige situatie het winkelcentrum 'Clarenschhof' aanwezig dat bestaat uit een aantal commerciële ruimtes en een overdekte passage die de Zandstraat met De Poel verbindt (figuur 3). Tot voorkort waren de commerciële ruimtes in gebruik ten behoeve van een kringloopwinkel. De overige ruimtes stonden destijds leeg. De bebouwing bestond uit één bouwlaag. Momenteel is al een begin



Figuur 3 Plattegrond (tot voorkort) bestaande situatie.



Figuur 4. (Tot voorkort) bestaande situatie besluitgebied. Zicht vanuit parkeerterrein aan De Poel.

gemaakt aan de sloop van de bestaande bebouwing. In figuur 4 is de (tot voorkort) bestaande bebouwing, gezien vanaf de parkeerplaats aan De Poel, weergegeven.

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: 6 m'
- Maatvoering 'maximum goothoogte: 7 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:

Wonen op verdieping

Op grond van de bestemming 'Centrum – 3' is het enkel toegestaan om te wonen op verdieping(en). De ontwikkeling betreft de realisatie van appartementen op de

verdiepingen alsook op de begane grond. Wonen op de begane grond is niet toegestaan.

Parkeren op eigen erf

Er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf, behoudens ontheffing van de vastgestelde parkeernormen. Er kan in de beoogde situatie niet geparkeerd worden op eigen terrein.

Gevellijn

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn. Voor het pand geldt dat dit zich bevindt binnen de enkelbestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 3' loopt de gevellijn aan de Zandstraat. De beoogde gevellijn ligt aan De Poel. Er wordt niet voldaan aan lid c.

Overschrijding minimum oppervlaktematen en inhoudsmaten appartementen

Op grond van het bestemmingsplan moeten de woningen op verdieping 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. Hiernaast moet de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. Een deel van de beoogde appartementen voldoet niet aan de minimum inhoudsmaat van 250 m³.

Overschrijding goothoogte

Een deel van het pand valt binnen de enkelbestemming 'Centrum – 3' waar een maximale goothoogte van 6 meter geldt. De goothoogte wordt voor een deel van het pand hoger dan 6 meter. Het overige deel valt binnen de enkelbestemming 'Centrum-1' waar een goothoogte van maximaal 7 meter geldt. De goothoogte hier is bijna overal hoger dan 7m. Deze varieert van 9,2m en 9,8m.

Overschrijding bouwhoogte

De enkelbestemmingen 'Centrum – 1' en 'Centrum – 3' geven beide 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. De bouwhoogte en het pand overschrijden de toegestane maat.

Overschrijding dakhelling

De enkelbestemming 'Centrum – 1' behorend bij de ontwikkeling 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 voor een deel uit een dakhelling van 0 graden (plat).

Middels een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan om het planvoornemen op deze locatie mogelijk te maken (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo).



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

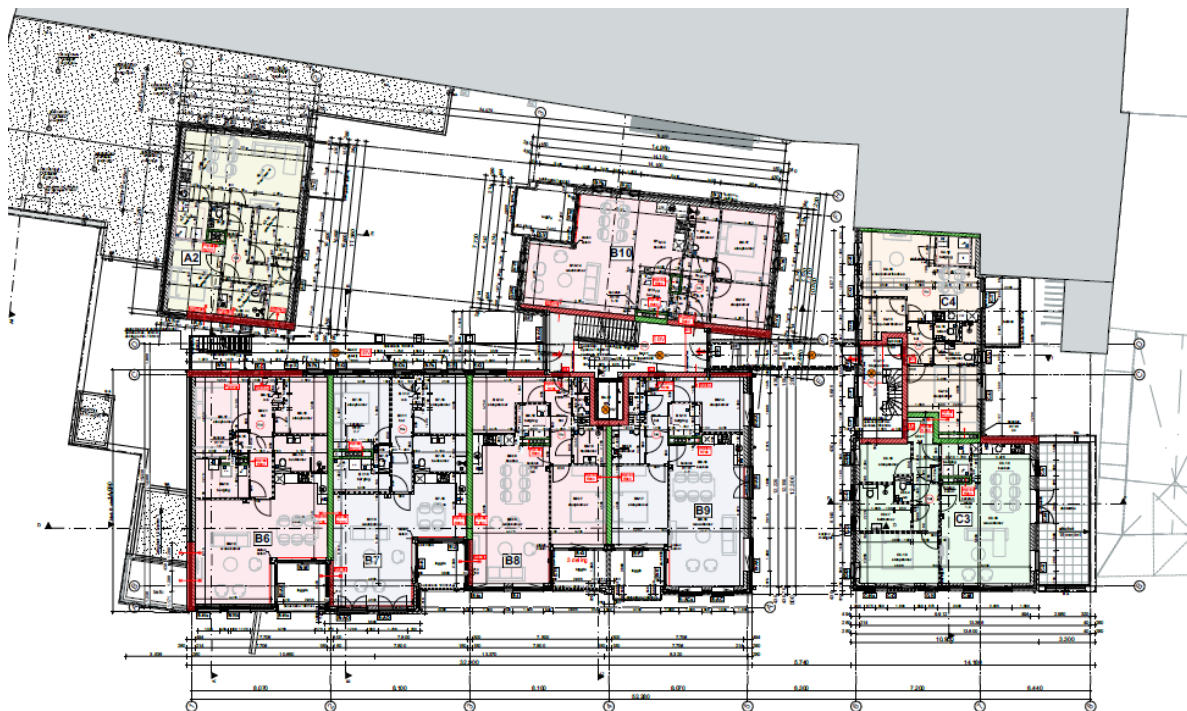
De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande winkelcentrum 'Clarenslof' aan De Poel 2 t/m 8 te slopen en op deze locatie nieuwbouw ten behoeve van 25 koopappartementen te realiseren. Deze 25 appartementen worden ondergebracht in 3 gebouwen. Deze gebouwen bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen met een kap. 25 appartementen betreffen nultredenwoningen. De beoogde doelgroep betreft zowel starters als ouderen. 21 woningen vallen in het middensegment, en 4 in het dure segment. 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

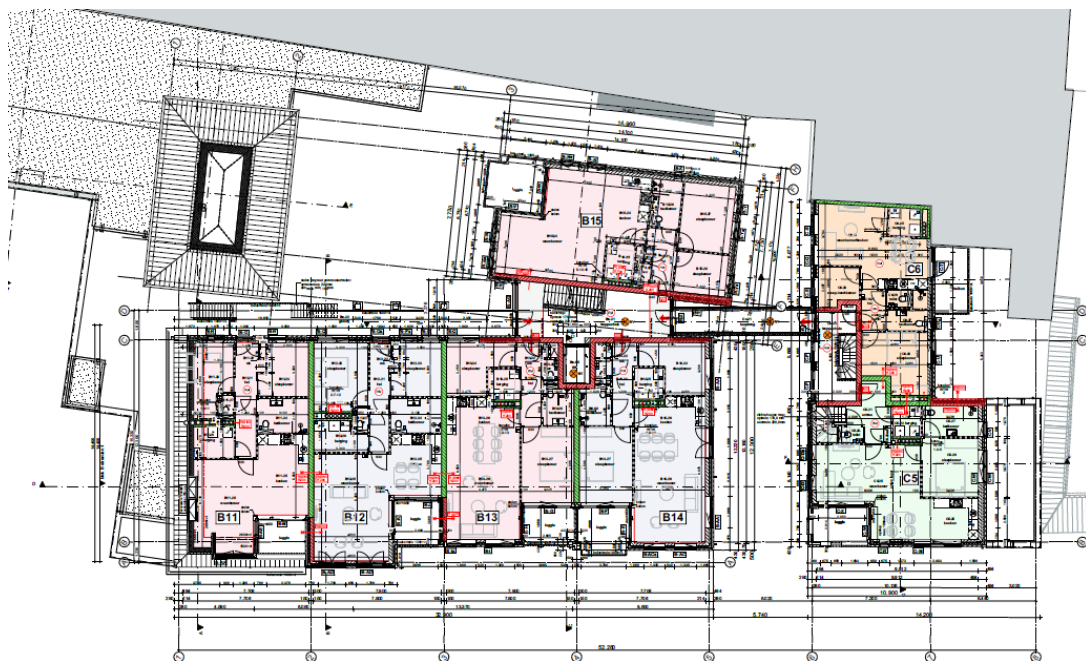
In deze paragraaf zijn de plattegronden van de begane grond en de verdiepingen van de 25 appartementen weergegeven. Deze plattegrond geeft de gewenste indeling van de 3 appartementencomplexen, de parkeerplaatsen en de toegang/trappenhuis tot de appartementen binnen het perceel weer. Tevens zijn de 25 bergingen op de begane grond weergegeven (figuur 6). Voor de gedetailleerde plattegronden wordt verwezen naar bijlage II.



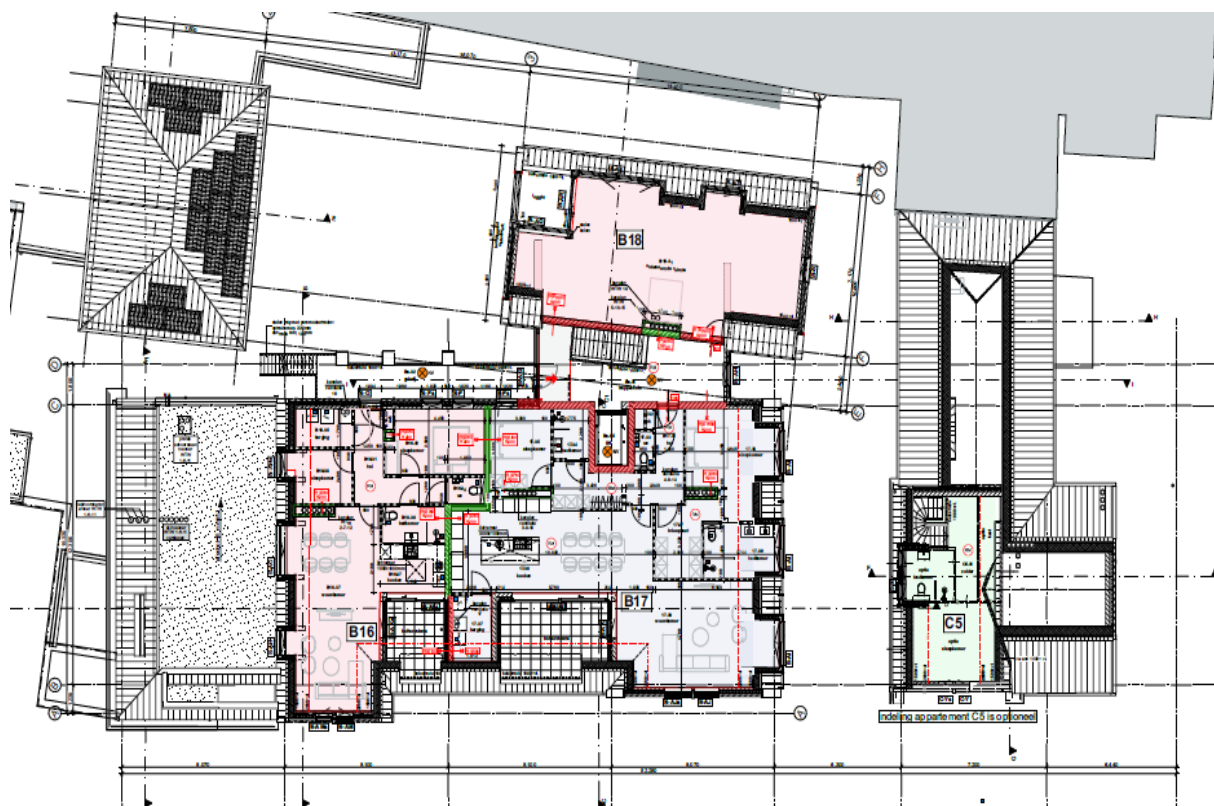
Figuur 6 Plattegrond beoogde situatie begane grond



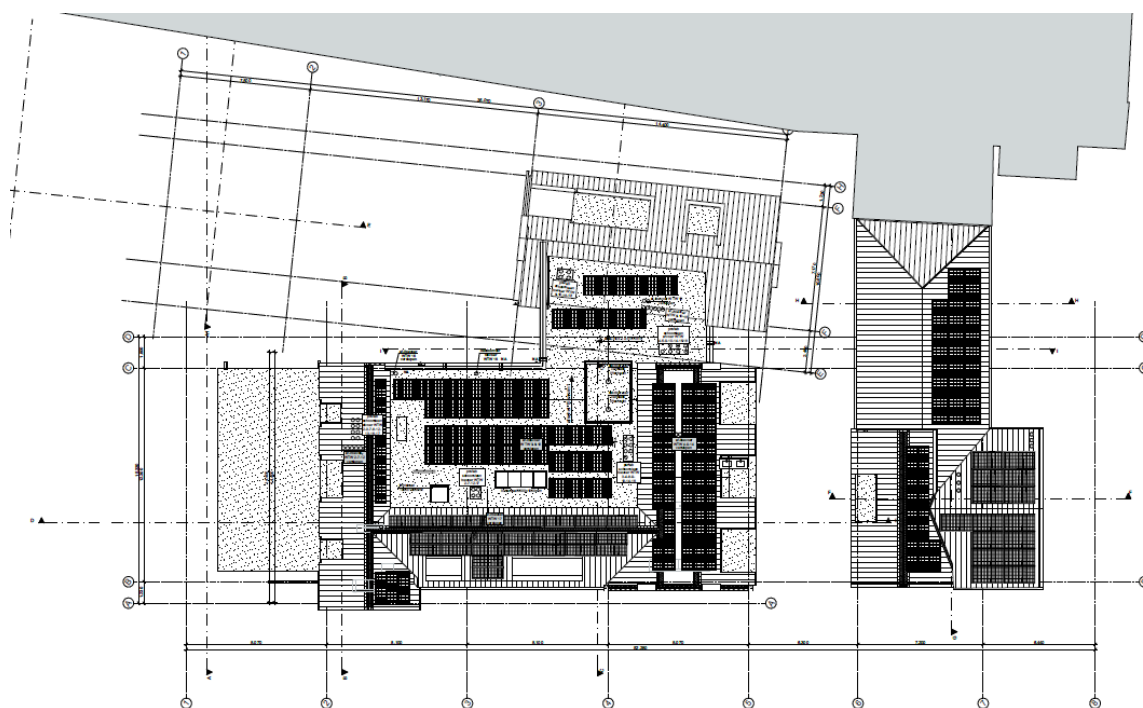
Figuur 7 Plattegrond beoogde situatie 1e verdieping



Figuur 8 Plattegrond beoogde situatie 2e verdieping



Figuur 9 Plattegrond beoogde situatie 3e verdieping



Figuur 10 Plattegrond beoogde situatie 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 sloop van het verouderde winkelcentrum en de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de nieuw te bouwen 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 verstedelijking

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Kern Gennep' is de beoogde ontwikkeling aan De Poel 2 t/m 8 in Gennep niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

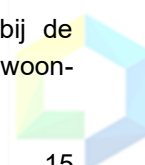
Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gennep' (vastgesteld 25-10-2010) zijn op de besluitlocatie de enkelbestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 3' van kracht. Binnen deze bestemmingen is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Door de omvang van de uitbreiding en afwijking van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Middels de planologische afwijking is het uitgangspunt dat niet méér dan 25 koopappartementen mogelijk gemaakt zullen worden.

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 25 koopappartementen aan De Poel 2 t/m 8 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: "Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?"

In paragraaf 4.4 en 4.5 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de behoefteonderbouwing. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen.

Conclusie is dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in deze aanvraag omgevingsvergunning vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De beoogde ontwikkeling waarvoor onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ziet op het realiseren van gestapelde woningen binnen de hiertoe bestaande regionale woningbouwafspraken. Zo is voorliggend woningbouwplan reeds opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Gennep dat als bijlage bij de Woonvisie (vastgesteld 07-11-2022) is gevoegd. Er is inmiddels een nieuwe woon-



zorgvisie 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen' (per 30-9-2024), waar de ontwikkeling ook in is opgenomen.

Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

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 11). 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



Figuur 11 Uitsnede kaart 'Wonen en leefomgeving' Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Besluitgebied rood omkaderd.

aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de sloop van een bestaand winkelcentrum en de realisatie van 25 appartementen 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.

4.3.2

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 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 januari 2024. 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.

Op 19 oktober 2022 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd en aangevuld met een viertal instructieregels die zich richten tot de Limburgse gemeenten. Het gaat om de instructieregels over:

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 25 geplande woningen op de locatie aan De Poel 2 t/m 8 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 28 augustus 2023 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.
De beoogde woningen worden binnen vijf jaar nadat de omgevingsvergunning is verleend gerealiseerd.

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

4.3.3 Limburgse agenda wonen 2020-2023

De 'Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023' is een nadere uitwerking van de in november 2019 opgeleverde 'Doorkijk Nieuwe Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023'. Het betreft een nadere uitwerking op basis van reacties en input die geleverd zijn door de partners en politiek van Limburg op de voorgestelde activiteiten in relatie tot wonen en de woningmarkt. De Limburgse ambitie "de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar" geldt nog steeds.

In de agenda wonen is aangegeven dat er weliswaar genoeg plancapaciteit is om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte, maar niet de in de kwalitatieve behoefte. Zo is er, onder andere, te weinig planvoorraad voor levensloopbestendige en nulredenwoningen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een mix van levensloopbestendige appartementen voor starters en senioren. De voorgenomen ontwikkeling past zodoende binnen de 'Limburgse agenda wonen 2020-2023'.

4.3.4 Woondeal Limburg

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

Noord-Limburg heeft de grootste groeipotentie en hiermee de grootste bouwopgave om de huishoudensgroei te faciliteren van Limburg. Uit het woningmarktonderzoek van STEC groep, dat onderdeel was van het provinciaal bod, blijkt duidelijk dat het grootste deel van de totale bouwopgave in Noord-Limburg ligt.

Vanuit het perspectief rust en ruimte is er aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Noord-Limburg, door het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters, met hierbij voldoende keuzemogelijkheden voor alle inwoners van de gemeenten. Dit is kenmerkend voor de specifieke identiteit en eigenheid van alle dorpskernen in Noord-Limburg en draagt bij



aan de vitaliteit om te (blijven of gaan) wonen in een aantrekkelijk deel van de provincie, dat gunstig gelegen is ten opzichte van de andere provincies.

Noord-Limburg heeft en vraagt- ook van haar medeoverheden- extra aandacht voor de opgaven in de bestaande woningvoorraad (levensloopbestendig maken en verduurzamen), de transformatieopgave van niet toekomstbestendige locaties en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken.

Het initiatief voldoet niet aan de Woondeal Limburg. In deze woondeal is beschreven dat 40% van de nieuwbouw bedoeld is voor middeninkomens en dat gemeenten voor sociale huur in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen. In dit initiatief worden enkel koopappartementen gerealiseerd. Er worden geen sociale huur appartementen gerealiseerd. Voor dit initiatief zijn echter planvorming afspraken gemaakt voordat de Woondeal Limburg werd gesloten. Deze planvorming afspraken zijn ook regionaal afgestemd.

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 woningen de komende jaren zal blijven stijgen. Het gaat hier dan voornamelijk om een toenemende vraag naar betaalbare woningen. 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 woningen gezien in veel gevallen woningen uit het duurdere segment en koopwoningen in veel gevallen niet betaalbaar zijn voor dit soort huishoudens.

De realisatie van 25 levensloopbestendige appartementen, waarvan 21 woningen in het middensegment en 4 in het dure segment, op een locatie die centraal in Gennep is gelegen is dan ook een passende oplossing om in te spelen op de stijgende vraag naar woningen 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 appartementen 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:

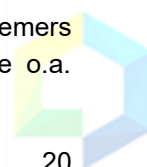
1. Cultuurrijk Gennep
2. Krachtige kernen, sterke werkgebieden
3. Hoog, droog en veilig Gennep
4. Sterke samenleving en (digitale) verbindingen

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 sloop van een verouderd winkelcentrum dat deels leegstaat en de realisatie van 25 levensloopbestendige appartementen op deze locatie. Door de realisatie van appartementen waar veel behoefte aan is, wordt voorzien in een toekomstbestendige invulling van deze (deels) leegstaande centrumlocatie. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie van een compact en herkenbaar centrum. 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

Woon(zorg)visie gemeente Gennep 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen'

De gemeenteraad van Gennep heeft op 30 september 2024 de Woonvisie gemeente Gennep 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen' 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 8.300 huishoudens in 2030. Dat betekent dat er de komende jaren 800 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;
- met de pilot VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) te sturen op transformatie in het buitengebied, bijvoorbeeld door stallen te slopen en daarvoor in plaats woningen te realiseren;
- de mogelijkheden voor woningsplitsingsbeleid te onderzoeken om meer betaalbare woningen binnen de bestaande woningvoorraad te creëren.

Sturen op toevoegingen van voldoende woningen

De gemeente breidt haar woningvoorraad uit met 800 woningen tot 2030 en houdt rekening met minimaal 30% overprogrammering (1.040 woningen) in verband met mogelijke planuitval c.q. - vertraging.

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 € 280.000);
- 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 patiwoningen, bungalows en hofwoningen.

Conclusie

Sinds 2020 worden er door opeenvolgende eigenaren plannen gemaakt voor deze locatie. In de tussentijd is in november 2022 de lokale Woonvisie en in september 2024 de lokale Woon(zorg)visie door de gemeenteraad vastgesteld daarnaast is in maart 2023 de Woondeal ondertekend. Dit betekent een beleidswijziging in de periode dat de planontwikkeling al liep. Het onderhavige plan sluit desalniettemin aan bij de hoofdlijnen van dit beleid omdat het voorziet in levensloopbestendige appartementen voor zowel starters als senioren. De behoefte aan dergelijke appartementen is bij beide doelgroepen groot. Daarnaast betreft het een prominente locatie in het centrum van Gennep waarvoor een kwalitatief goede invulling wordt gerealiseerd. Deze invulling is alleen financieel exploitabel middels koopappartementen.

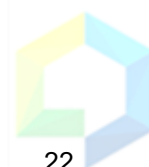
4.5.3

Centrumvisie 2025 - 2030

Op 10 maart 2025 is de Centrumvisie 2025 – 2030 door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. Het centrum van Gennep kampt met leegstand. 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. De centrumvisie een vervolg op de Centrumvisie 2019-2023. Via 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 ambities van toepassing:

- Behoud en versterken van het winkelaanbod. Waarborgen van de boodschappenfunctie. Dit is immers een reden voor veel consumenten om naar het centrum te komen.
- Clusteren en transformeren op de juiste plek. Hierbij wordt er ingezet op het clusteren van winkels, horeca, winkelondersteunende horeca en culturele voorzieningen, zoveel mogelijk in de oude vestigingsstad. .
- Versterken van de beleving en de ontmoetingsfunctie van het centrum via de horeca, recreatie, sport, spel en evenementen
- 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 sloop van verouderde bebouwing die nu deels in gebruik is ten behoeve van detailhandelsfuncties en gedeeltelijk leegstaat. Door het vervangen van de verouderde en deels leegstaande bebouwing voor nieuwe appartementen waar een actuele behoefte naar is, wordt leegstand voorkomen en verbetert de uitstraling van het gebied. Voorgenomen ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de Centrumvisie 2025 – 2030.

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 25 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.

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 25 woningen. De kans dat een dergelijk kleinschalig initiatief negatieve milieueffecten met zich meebrengt is minimaal. In dit geval kan de sloop van de bestaande bebouwing negatieve effecten hebben voor flora en fauna, en kan de aanleg door middel van stikstofuitstoot negatieve effecten hebben op natura 2000 gebieden. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat daar in dit geval geen sprake van is. Aangezien de onderhavige ontwikkeling het realiseren van een woonfunctie betreft zijn vervuilende effecten na realisatie niet te verwachten. Alle relevante milieuaspecten zijn in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing nader 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” 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).

Op aanvraag van de gemeente Gennep is er in juli 2024 een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage IV.

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 µg/m³ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m³. De achtergrondconcentratie voor fijnstof op de locatie bedraagt circa 16,34 µg/m³ (PM₁₀). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het besluitgebied bedraagt circa 11,91 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Door het verdwijnen van de centrumfuncties en het realiseren van 25 appartementen binnen het besluitgebied, zal het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie afnemen (zie hiertoe ook paragraaf 5.6.1). Daardoor zal tevens de hoeveelheid fijnstof in de lucht afnemen. Hierdoor is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet aan de orde. 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 Poel 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 in beginsel geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Echter blijkt uit een kaart met geluidcontouren van de N271 (figuur 12) dat een deel van het besluitgebied binnen een contour met een hogere waarde dan 48 Lden valt.



Figuur 12 Geluidcontour Gennepe

Derhalve is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd in het kader van de 30 km/uur wegen:

- Er is sprake van een 30 km/u zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- Bij het geluid afkomstig van de parkeerplaats zijn op een aantal waarneempunten gevelbelastingen vastgesteld die hoger zijn dan de voorkeurswaarde.
- Doordat er bij de parkeerplaats geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

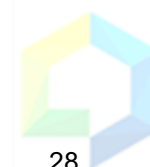
Tevens is om een beoordeling van het gecumuleerd geluid te kunnen maken, gebruikgemaakt van de beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid, voorheen ook wel Miedema methode genoemd. Binnen deze methode wordt de optredende geluidbelasting ingedeeld in verschillende classificaties. Per appartement wordt er een classificatie aan het appartement gekoppeld (figuur 13).

Appartement nummer	Kwalificatie
A1	Zeer goed
A2	Zeer goed
B1	Voorgevel – redelijk zijgevel – zeer goed
B2	Voorgevel – matig achtergevel – zeer goed
B3	Voorgevel – matig achtergevel – zeer goed
B4	Voorgevel – matig zijgevel – redelijk
B5	Zijgevel – goed achtergevel – zeer goed
B6	Voorgevel – redelijk zijgevel – zeer goed
B7	Voorgevel – matig achtergevel – zeer goed
B8	Voorgevel – matig achtergevel – zeer goed
B9	Voorgevel – matig zijgevel – redelijk
B10	Zijgevel – goed achtergevel – zeer goed
B11	Voorgevel – redelijk zijgevel – goed achtergevel – zeer goed
B12	Voorgevel – matig achtergevel – zeer goed
B13	Voorgevel – matig achtergevel – zeer goed
B14	Voorgevel – matig zijgevel – redelijk
B15	Zijgevel – goed achtergevel – zeer goed
B16	Voorgevel – matig zijgevel – redelijk achtergevel – goed
B17	Voorgevel – matig zijgevel – redelijk achtergevel – zeer goed
B18	Zijgevel – goed achtergevel – zeer goed
C1	Voorgevel – matig achtergevel – zeer goed
C2	Voorgevel – matig zijgevel links – redelijk zijgevel rechts – zeer goed
C3	Voorgevel – matig zijgevel – redelijk
C4	Zijgevel links – goed zijgevel rechts – zeer goed
C5	Voorgevel – matig zijgevel links – redelijk zijgevel rechts – redelijk
C6	Zijgevel links – goed zijgevel rechts – zeer goed

Figuur 13 Classificatie geluid per appartement

Uit de Miedema methode kan worden geconcludeerd dat de voorgevels van de appartementen met name de hoogste geluidsbelasting hebben. Dit is de zijde waar de balkons zijn gesitueerd. Het woon- en leefklimaat varieert van matig tot zeer goed. Hierdoor kan er worden vastgesteld dat er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geluid.

Formeel hoeven ten gevolge van deze wegen geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar Tabel 4.3 kolom comforteis. Met het toepassen van een steens spouwmuur, HR++ beglazing en een WTW wordt normaliter een gevelgeluidwering van circa 26 dB behaald waarmee in de woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.



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

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.

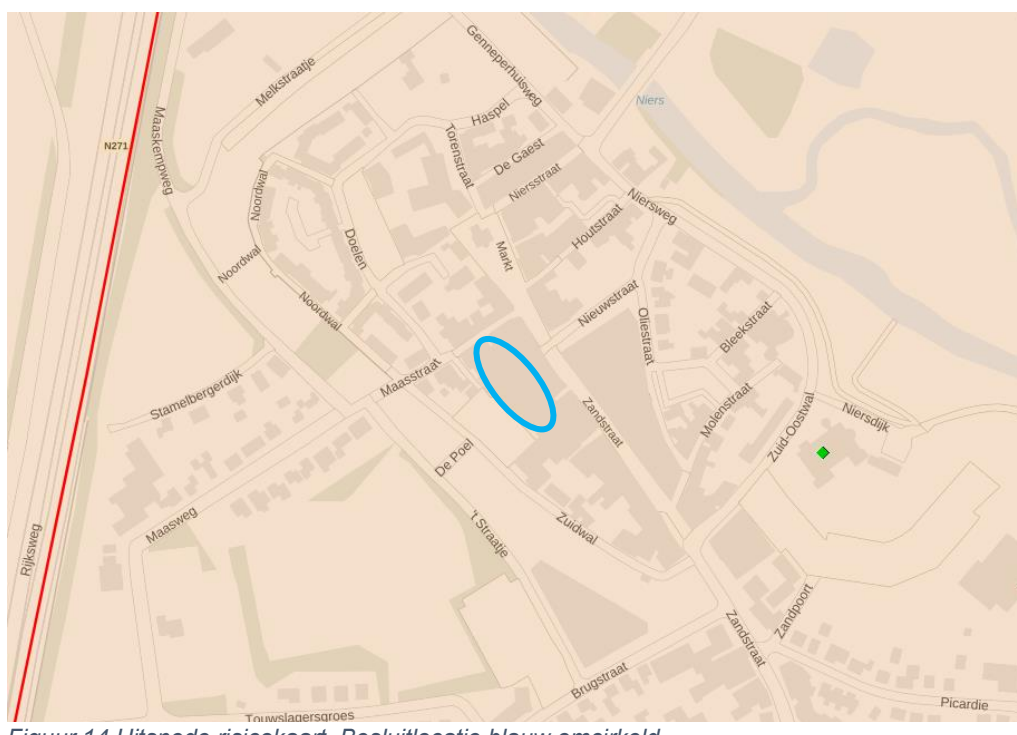
Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 14 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

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.



Figuur 14 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 290 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 21	Detailhandel/horeca cat. 2	1	0 meter	0 meter	Ja
De Poel 12	Detailhandel/horeca cat. 2	1	0 meter	6 meter	Ja
De Poel 14	Detailhandel/Horeca cat. 2	1	0 meter	15 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, Provinciale Omgevingsvisie Limburg, 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 drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

De opgave in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg 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 maatschappelijke 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 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 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 810 meter ten westen van het besluitgebied gelegen.

Het besluitgebied is gelegen in het rivierbed van de Maas. Er is echter geen sprake van een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een waterstaatswerk in het beheer van het Rijk. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op dat moment vervalt de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

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 de ontwikkeling plaatsvindt binnen percelen die in de huidige situatie volledig bebouwd zijn. Dit houdt in dat de oppervlakte van de verharding in de nieuwe situatie niet toeneemt. In de huidige situatie is er geen sprake van wateroverlast waardoor er in de toekomstige situatie, waarbij de oppervlakte aan verharding gelijk blijft, geen belemmeringen te verwachten zijn. De afvoer van het hemelwater gaat via het parkeerterrein De Poel naar de 'groene gracht'. Dit is tussen initiatiefnemer en gemeente afgesproken.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor voorliggende ontwikkeling. 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 mogelijkserwijs 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, vermeting 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 1,2 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. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Doordat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering door een uitspraak van de Raad van State vernietigd is, is de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten niet meer van toepassing. Hierdoor is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase en gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk. Deze berekening is bijgevoegd in bijlage V.

Uit de Aeries-berekening is gebleken dat zowel de aanleg- als gebruiksfase de gebruiksfase, gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied en de schaal



en aard van de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Uit de resultaten van de AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Nederland. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Nederland is op een afstand van circa 1,2 kilometer. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied vormt dit naar verwachting, voor wat betreft de gebruiksfase, geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Nederland.

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 12 september 2023 een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage VI bijgevoegd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

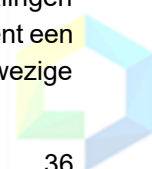
Op basis van de informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er voor fase 1, in tegenstelling tot fase 0 geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren voor wat betreft de te slopen bebouwing.

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

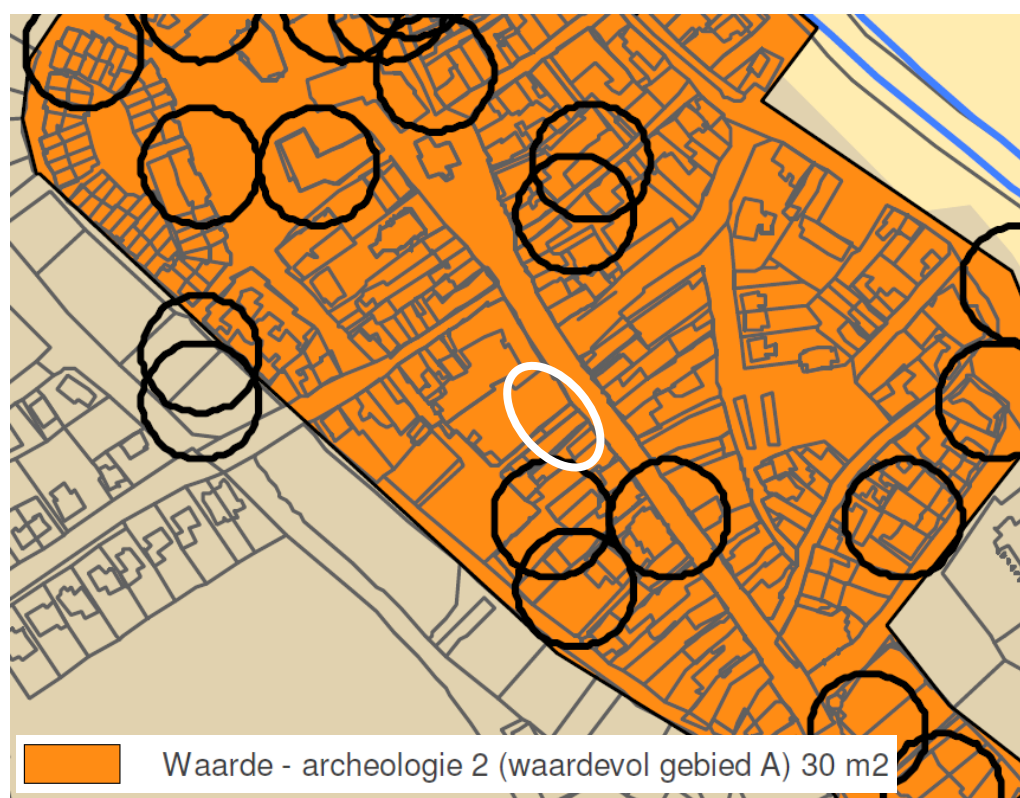
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling 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 14) 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 14 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 besluitgebied (De Poel 2 t/m 8) speelt het aspect archeologie zelfs helemaal geen rol. Dit is namelijk bij de ontgraving van de bouwput van winkelcentrum Clarenschhof 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 bovenstaande overziend is de conclusie dat het plan gerealiseerd kan worden zonder archeologisch onderzoek. 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 wordt het bestaande winkelcentrum gesloopt en worden ter plaatse 25 koopappartementen gerealiseerd. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt in welke mate de verkeersgeneratie (centrum van weinig stedelijk gebied) in de toekomstige situatie veranderd. Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen zijn de kencijfers uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (nummer 381) gehanteerd. Voor de verkeersgeneratie van de huidige detailhandels-/horecafuncties is gerekend met de verkeersgeneratiecijfers uit de categorie 'Buurt- en dorpscentrum' (winkelgebied van een dorp <20.000 inwoners).

Type	Aantal	Verkeersgeneratie norm	Verkeersgeneratie
Huidige situatie			
Detailhandel/Horeca cat. 2	ca. 1.584 m ² b.v.o.	36,2 per 100 m ²	573,4
Beoogde situatie			
Appartement (koop, midden/goedkoop)	25 appartementen	6,2 per appartement	155
Saldo			- 418,4

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met 418,4 verkeersbewegingen afneemt. Aangezien het aantal verkeersbewegingen af zal nemen zal dit aspect geen belemmering vormen.

5.6.2

Parkeren

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient een ruimtelijk 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 in totaal 25 appartementen in het centrumgebied gerealiseerd. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de parkeerbehoefte in de huidige en toekomstige situatie is. In de gemeentelijke parkeernota wordt voor wat betreft parkeernormen geen onderscheid gemaakt in goedkope/dure of koop/huur appartementen.

Bestaand	Aantal woning / Aantal 100 m ² b.v.o.	Norm	Behoefte
Commerciële ruimte	15,84	3,3	52,27

Nieuw	Aantal woning / Aantal 100 m ² b.v.o.	Norm	Behoefte
Appartement	25	1,4	30,75

Verandering parkeerbehoefte	-21,52
-----------------------------	--------

In de huidige situatie wordt ten behoeve van de centrumfuncties die binnen het besluitgebied aanwezig zijn geparkeerd in de openbare ruimte. Op eigen terrein zijn namelijk geen parkeerplaatsen aanwezig. Uit bovenstaande parkeerberekening blijkt dat de maximale parkeerbehoefte als gevolg van voorgenomen ontwikkeling met 21,52 parkeerplaatsen afneemt. Ten zuiden van het besluitgebied is een groot openbaar parkeerterrein aanwezig waar bezoekers van de centrumfuncties gebruik van kunnen maken. De bezettingsgraad van dit openbaar parkeerterrein is zodanig dat er in de toekomstige situatie, waarbij de parkeerdruk met 21,52 parkeerplaatsen zal afnemen, voldoende capaciteit is om in voldoende parkeergelegenheid voor de appartementen te kunnen voorzien. Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder al separaat besloten om de loopafstanden naar openbare parkeerplaatsen te versoepelen. Inmiddels heeft de gemeenteraad op 15 april 2024 het nieuwe parkeerbeleid vastgesteld waarin deze afstanden standaard zijn opgenomen. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voor dit project al is ingediend voor vaststelling van dit nieuwe beleid, is gerekend met de toen geldende parkeernormen.

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 VII.

HOOFDSTUK 7 Afweging belangen

De gewenste herontwikkeling van de panden aan De Poel 2 t/m 8 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 beoogde appartementen 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.

Sinds 2020 worden er door opeenvolgende eigenaren plannen gemaakt voor deze locatie. In de afgelopen jaren waren er enkele beleidswijzigingen terwijl de planontwikkeling liep. Het onderhavige plan sluit desalniettemin aan bij de hoofdlijnen van het beleid omdat het voorziet in levensloopbestendige appartementen voor zowel starters als senioren. De behoefte aan dergelijke appartementen is bij beide doelgroepen groot. Daarnaast betreft het een prominente locatie in het centrum van Gennep waarvoor een kwalitatief goede invulling wordt gerealiseerd. Deze invulling is alleen financieel exploitabel middels koopappartementen. De ontwikkeling betreft een maatwerkinvulling van deze plek die bijdraagt aan het streven naar een compact en kwalitatief centrum van Gennep.

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. Het ontwerpbesluit zal ter inzage komen te liggen. Er is dan voor iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden afgewogen bij de verlening van de vergunning.

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.