

**Motivering TAM-IMRO**

**Vensestraat 45, Ven-Zelderheide**

### Colofon

Rapport: Motivering TAM IMRO Vensestraat 45, Ven-Zelderheide

Rapportnummer: 6215OM101

Status: Definitief

Datum: November 2025

### Opdrachtnemer

Geling Advies

Burgemeester Wijtvlietlaan 1

5764 PD De Rips

[www.gelingadvies.nl](http://www.gelingadvies.nl)

### Contactpersoon

Geling Advies

Drs. Stijn de Crom

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

[sdecrom@gelingadvies.nl](mailto:sdecrom@gelingadvies.nl)

© NOVEMBER 2025 GELING ADVIES

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 GELING ADVIES. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

## **INHOUD**

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INLEIDING</b>                               | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                   | 5         |
| 1.2 Leeswijzer                                   | 5         |
| <b>2 HUIDIGE SITUATIE</b>                        | <b>6</b>  |
| 2.1 Planologisch                                 | 6         |
| 2.2 Toetsing aan omgevingsplan                   | 7         |
| 2.3 Feitelijk                                    | 8         |
| <b>3 TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>                    | <b>10</b> |
| 3.1 Planologisch                                 | 10        |
| 3.2 Feitelijk                                    | 13        |
| 3.3 Aandachtspunten                              | 14        |
| <b>4 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE</b>           | <b>15</b> |
| 4.1 Voorbereiding                                | 15        |
| 4.2 Vooroverleg                                  | 15        |
| 4.3 Participatie                                 | 15        |
| <b>5 VISIE EN BELEID</b>                         | <b>16</b> |
| 5.1 Rijksbeleid                                  | 16        |
| 5.2 Provinciaal beleid                           | 20        |
| 5.3 Regionaal beleid                             | 25        |
| 5.4 Gemeentelijk beleid                          | 27        |
| <b>6 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU</b>          | <b>33</b> |
| 6.1 Archeologie                                  | 33        |
| 6.2 Bodem                                        | 34        |
| 6.3 Commissie Ruimtelijke kwaliteit              | 34        |
| 6.4 Cultuurhistorie en Erfgoed                   | 35        |
| 6.5 Duurzaamheid                                 | 36        |
| 6.6 Ecologie en natuur                           | 36        |
| 6.7 Explosieven                                  | 39        |
| 6.8 Geluid                                       | 40        |
| 6.9 Geur                                         | 41        |
| 6.10 Gezondheid                                  | 42        |
| 6.11 Spuitzonering                               | 42        |
| 6.12 Luchtkwaliteit                              | 43        |
| 6.13 MER-beoordeling                             | 46        |
| 6.14 Omgevingsveiligheid                         | 46        |
| 6.15 Stedenbouw                                  | 47        |
| 6.16 Verkeer en parkeren                         | 48        |
| 6.17 Water                                       | 50        |
| <b>7 FINANCIËLE HAALBAARHEID</b>                 | <b>55</b> |
| 7.1 Kostenverhaal                                | 55        |
| 7.2 Nadeelcompensatie                            | 55        |
| <b>8 BELANGENAFWEGING</b>                        | <b>56</b> |
| 8.1 Wat betekent dit initiatief voor de inwoners | 56        |

|     |                                                          |    |
|-----|----------------------------------------------------------|----|
| 8.2 | Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) | 56 |
|-----|----------------------------------------------------------|----|

|          |                           |           |
|----------|---------------------------|-----------|
| <u>9</u> | <u>LIJST MET BIJLAGEN</u> | <u>57</u> |
|----------|---------------------------|-----------|

# 1

## INLEIDING

---

### 1.1 AANLEIDING

Onderhavige motivering heeft betrekking op de locatie Vensestraat 45 te Ven-Zelderheide

Initiatiefnemer is voornemens om het omgevingsplan te wijzigen op de locatie Vensestraat 45 te Ven-Zelderheide. In de huidige situatie staat op het perceel een woonhuis met publieke sauna. In de beoogde situatie wordt de woning uitgebreid en de sauna vervangen door een appartementencomplex.

De gemeente Gennep heeft aangegeven dat op basis van relevante wet- en regelgeving en beleid dat het initiatief voorstelbaar is. De beoordeling van het initiatief is voorstelbaar, onder voorwaarden. Het project is strijdig met de bepalingen in het vigerende tijdelijke Omgevingsplan van de gemeente Gennep. Om onderhavig initiatief toch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via Imro. Voorliggende motivering maakt hiervan onderdeel uit. In onderhavige motivering wordt aangetoond dat het project passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

### 1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie omschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de voorbereiding en participatie. In hoofdstuk 5 wordt visie en het beleid nader toegelicht. Op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven of beperkingengebieden binnen het plangebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 7 gaat in op de financiële haalbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een belangenafweging gemaakt, waarin gemotiveerd wordt of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of de ontwikkeling aanvaardbaar is.

## 2

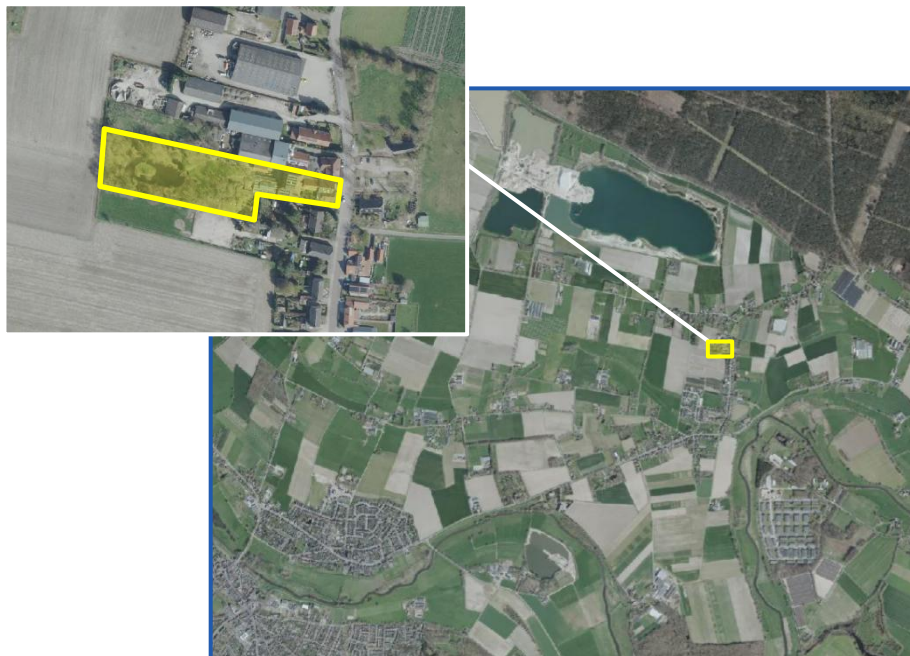
### HUDIGE SITUATIE

#### 2.1

#### PLANOLOGISCH

De projectlocatie aan de Vensestraat 45 is gelegen aan het bebouwingslint van de dorpskern van Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep, zie navolgende figuur.

De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Ottersum, sectie E en perceelnummers 1831. De omvang van het totale projectgebied bedraagt 6.630 m<sup>2</sup>. Deze omvang is inclusief de erfbeplanting.

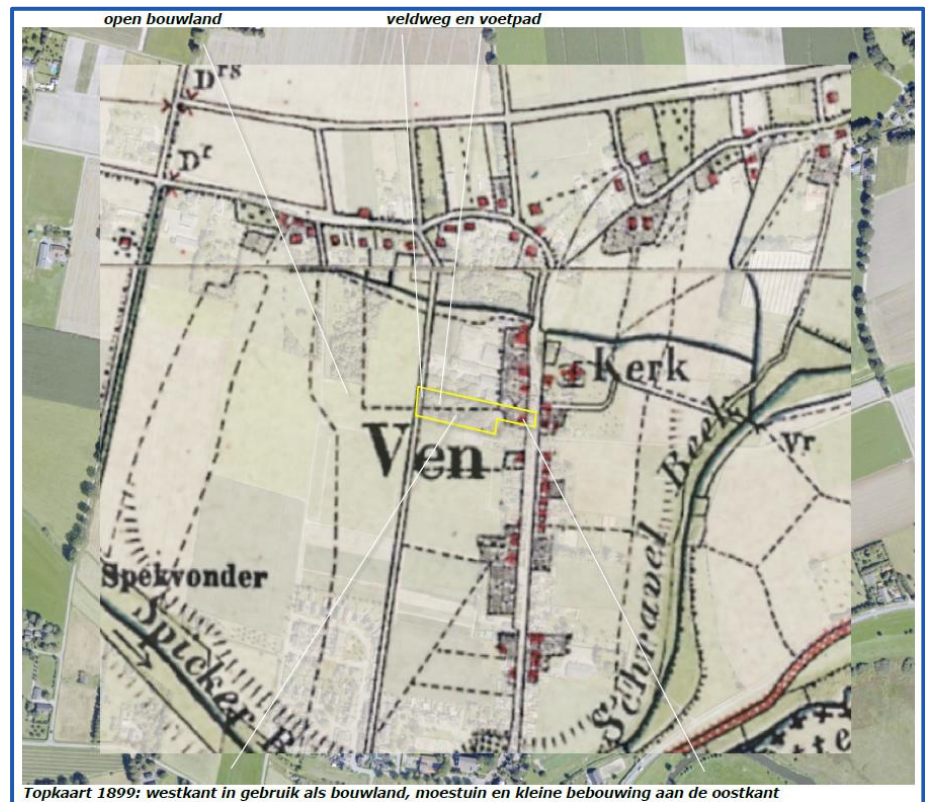


#### *Historie*

Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. In de loop van de decennia na de oorlog worden bijgebouwen ten westen van de oorspronkelijk bebouwing gerealiseerd. Tegen en rond het einde van 20ste eeuw worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd en in westelijke richting uitgebreid. Ten westen hiervan wordt een vijver aangelegd. Deze wordt omzoomd door inheemse beplantingen. Navolgende figuur geeft een kaart weer met de situatie in 1871.

**Figuur 1**

Historische kaart 1871 van Topotijdreis.



Het sauna bedrijf is 2022 gestopt vanwege gebrek aan opvolging en veranderde marktomstandigheden. Nieuwe bedrijvigheid wordt niet passend en realistisch geacht op deze locatie. De locatie en het smalle diep doorlopende perceel maken het een onaantrekkelijke plek voor het vestigen van bedrijvigheid. Eveneens zullen de hoge kosten voor verbouwen veel potentiële kopers afschrikken. Ook is er een reële kans dat de achter gelegen tuin geen toegevoegde waarde zal hebben en daarmee verwaarloosd wordt.

#### *Huidige verkeerssituatie*

Voor zowel het woonhuis als de sauna wordt gebruik gemaakt van dezelfde intrit/oprit aan de Vensestraat.

## **2.2**

### **TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN**

#### *Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden*

Het plangebied valt onder bestemmingsplan 'Ven-Zelderheide', in werking getreden op 31 oktober 2011, welk onderdeel uitmaakt van het vigerend tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Gennep.

Op de locatie liggen de bestemmingsvlakken "Dienstverlening", "Agrarisch" en "Waarde-Archeologie 3" en "Waarde-Archeologie 4" met een bouwvlak en de functieaanduidingen "Bedrijfswoning" en "Specifieke vorm van dienstverlening – overige dienstverlening". Ook heeft het agrarisch bestemde gedeelte de gebiedsaanduiding "Wro-zone- wijzigingsgebied 1".

#### *Strijdigheden met omgevingsplan*

De ontwikkeling is in strijd met het vigerende tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Gennep omdat het de wens is om binnen het bestemmingsvlak

“dienstverlening” de huidige bedrijfswoning om te vormen naar burgerwoning en het gebouw ten dienste van de sauna om te vormen naar een vijftal appartementen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een TAM-Imro noodzakelijk. Onderliggende motivering is hiervoor opgesteld.

## 2.3

### FEITELIJK

De bebouwing in het projectgebied bestaat uit een bedrijfswoning en een gebouw met saunavoorzieningen met daaraan ook een overdekt zwembad. Dit alles is gelegen op een perceel van 6.630 m<sup>2</sup>.

Het projectgebied ligt in een dorpskern met diverse functies. Het maakt deel uit van een lintbebouwing. Het bouwland aan de westkant en oostkant van de lintbebouwing toont een open karakter. In de omgeving liggen bestemmingen als; recreatie, agrarisch, bedrijf, dienstverlening, maatschappelijk en horeca. Er is sprake van een mengeling van functies. De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oude heideontginning.

*Figuur 2*

Projectgebied  
Vensestraat 45, Ven-  
Zelderheide; indeling en  
vooraanzicht.



De oostkant van het plangebied is gelegen in een sterker verdichte context, de westkant grenst aan open akkerland. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de bebouwing en beplanting van de ten noordwesten, noorden, zuidoosten en zuiden gelegen bebouwde erven. Zie onderstaande figuur.

**Figuur 3**

Projectgebied  
markering ruimtelijk  
kader.



#### *Geluid*

In de huidige situatie wordt niet in het bijzonder geluid geproduceerd. Er is verkeer van en naar de woning en sauna dat geluid produceert. Verder komen bij deze dienstverlening geen relevante geluid producerende bronnen kijken. Omliggende functies veroorzaken geluidsoverlast in de huidige situatie.

#### *Verkeersstromen*

De bestemming wordt ontsloten middels een enkele inrit/oprit aan de Vensestraat. De verkeersgeneratie van een woonhuis in rest bebouwde kom, niet stedelijk, is 7,8. Van de sauna is de verkeersgeneratie 18 (3,6 x 5, want de sauna heeft een oppervlakte van ongeveer 500m<sup>2</sup>) De verkeersgeneratiecijfers uit CROW 2024 versie 744 zijn hiervoor gebruikt. De totale verkeersgeneratie in de huidige situatie is 25,8.

# 3

## TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 3.1 PLANOLOGISCH

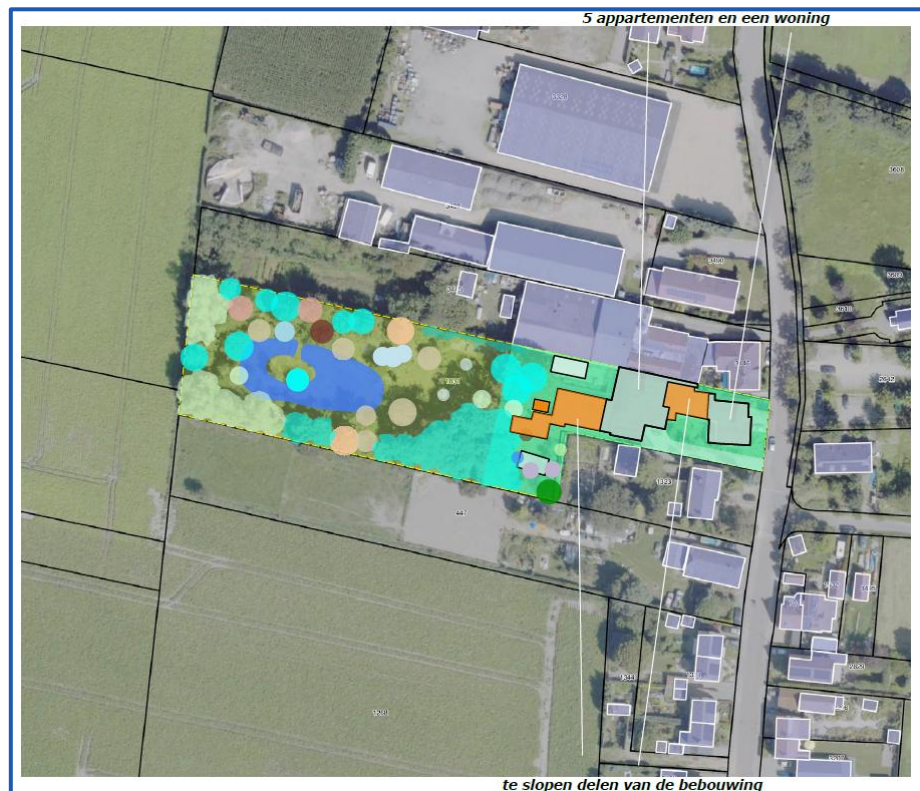
De functie van het perceel wijzigt naar een woonfunctie ten behoeve van een vrijstaande woning. Daarachter komt een woonfunctie ten behoeve van 5 appartementen in het bestaande gebouw dat nu gebruikt wordt voor de dienstverlenende functie. De goot- en bouwhoogtes blijven gelijk aan de huidige situatie. De oppervlakte aan bebouwing neemt ten opzichte van de huidige situatie af.

Qua uitstraling zal er niet veel veranderen. De woningen zullen gerealiseerd worden in reeds bestaande bebouwing. De bedrijfswoning krijgt de functie woning.

Wel zullen er minder gebouwen op het perceel staan omdat de overkapping over het zwembad en de tussenruimte van bedrijfswoning naar sauna deels worden gesloopt. Het zwembad wordt gedempt. In de plaats hiervan zal parkeer gelegenheid en groen aangelegd worden. Ook wordt de landschappelijke inpassing van de locatie aangepast, waardoor het geheel beter opgaat in het landschap. De landschappelijke inpassing is te vinden in de bijlage. Onderstaande figuren geven een beeld van hoe het perceel wordt ingericht.

*Figuur 4*

Verandering in bebouwing.



*Figuur 5*

Nieuwe indeling plangebied.



Het herbestemmen van een zoveel mogelijk bebouwing heeft sterk de voorkeur vanuit duurzaamheidsoogpunt en om kapitaalvernietiging te voorkomen. De bestaande bebouwing is zeer geschikt voor transformatie naar een 5-tal zelfstandige appartementen. Materialen die vrijkomen bij de sloop zullen zoveel hergebruikt worden bij de transformatie.

De 5 zelfstandige appartementen zullen verschillende oppervlaktes krijgen, waardoor ze geschikt zijn voor alleenstaanden, samenwonenden en gezinnen. De beoogde doelgroep is 25 tot 45 jaar met affiniteit voor natuur, rust en ruimte, die gemeenschappelijk willen wonen maar ook waarde hechten aan hun eigen plek. Waarbij het buiten, duurzaam en bewust leven een hogere waarde heeft dan een grote luxe woning. De gebouwen en perceel zijn zeer geschikt voor deze doelgroep en bieden een unieke kans om hun woondromen te realiseren.

De tuin inclusief vijver en ruimtes zoals werkplaats en berging zullen gemeenschappelijk zijn en door alle 5 wooneenheden gebruikt kunnen worden. Door de oprichting van een Vereniging Van Eigenaren (VVE) wordt gezamenlijk gezorgd voor het beheer en onderhoud van de tuin en vijver. De intentie is om een combinatie van huur- en koopappartementen aan te bieden. De appartementen zullen betaalbaar zijn voor lage- en middeninkomens. Er zullen geen appartementen in het hogere segment aangeboden worden.

#### *Ontsluiting en parkeren*

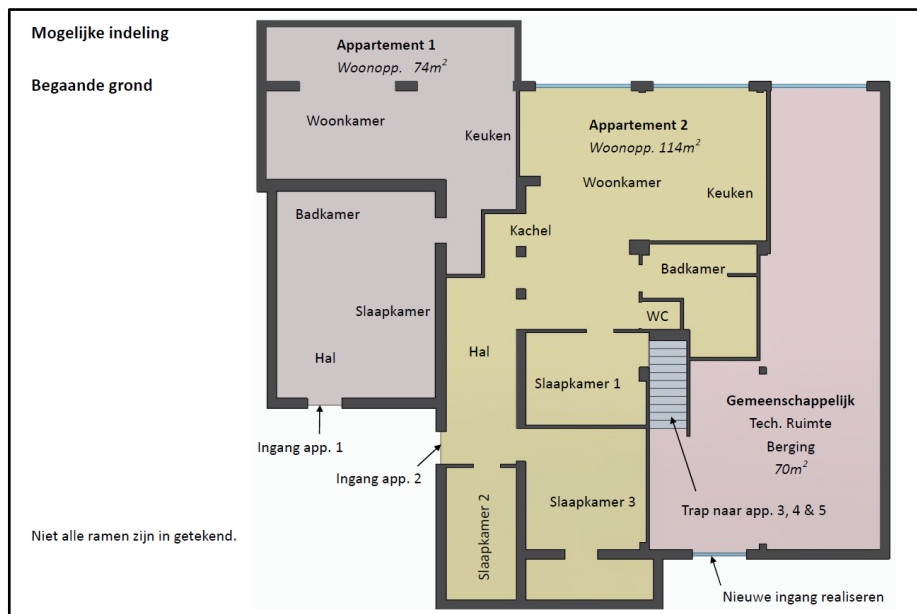
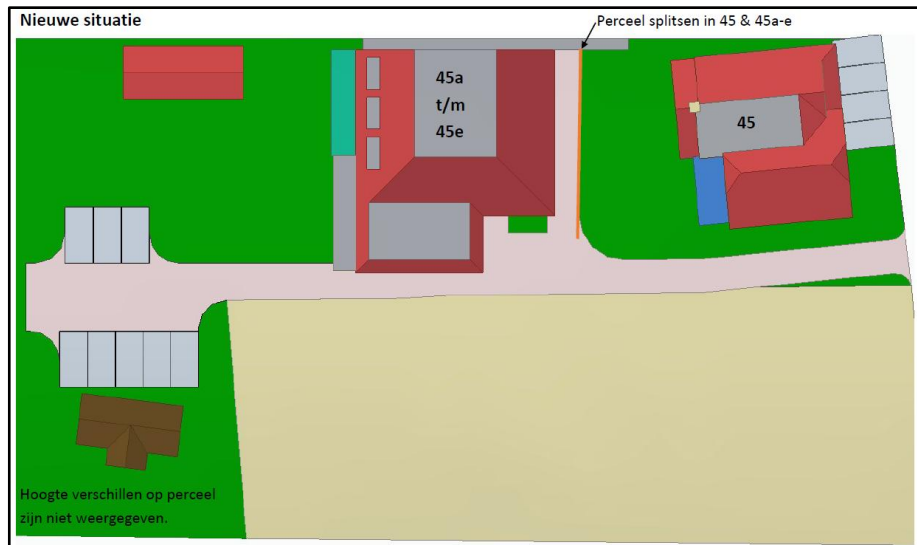
De vrijstaande woning wordt ontsloten middels de bestaande inrit/oprit met aan de oostzijde van de woning 4 parkeerplaatsen. De appartementen worden ontsloten via de aanwezige inrit/oprit. Deze zal in westelijke richting worden verlengd. Ten zuidwesten van de appartementen zal worden voorzien in 8 parkeerplaatsen. De te rooien bomen worden gecompenseerd met nieuwe fruitbomen op een nader te

bepalen passende locatie in de tuin. Om een vriendelijke overgang tussen tuin en parkeerplaats te realiseren zal de parkeerplaats half verhard worden. Het voornemen is om gebruik te maken van grasbetontegels, waterpasserende klinkers of vergelijkbare bestrating toe te passen, zodat de afwatering geborgd blijft.

De voorgenoemde inrichting van de locatie is weergegeven in onderstaand figuur.

**Figuur 6**

Toekomstige inrichting planlocatie, met mogelijke indeling van de appartementen.



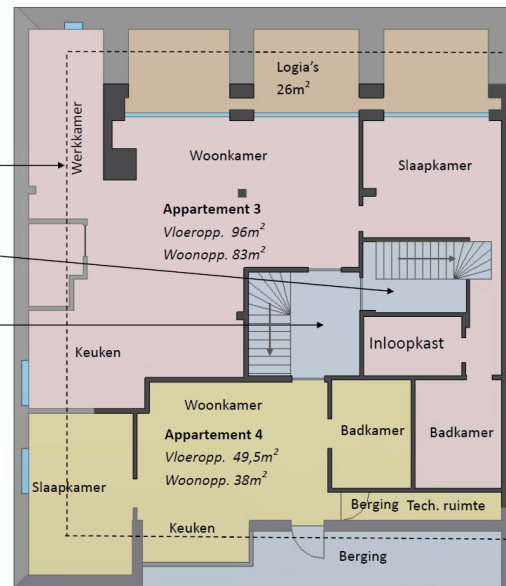
Plattegrond 1ste verdieping  
Appartement 3 & 4

Stippellijn is 1,5m hoogte

Opgang t.b.v. appartement op de tweede verdieping

Gemeenschappelijke overloop met ieder een eigen voordeur

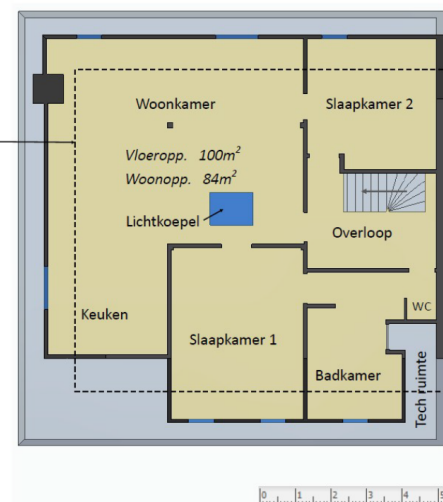
Niet alle ramen zijn weergegeven

Plattegrond tweede verdieping,  
Appartement 5

Stippellijn is 1,5m hoogte

Niet alle ramen zijn in getekend.



## 3.2

### FEITELIJK

Met het project wordt de realisatie van 5 appartementen en 1 vrijstaande woning mogelijk gemaakt in bestaande bebouwing. In het gebouw dat nu ten dienste is van de sauna worden 5 appartementen gerealiseerd. De overkapping over het zwembad wordt deels gesloopt en het zwembad gedempt. De huidige bedrijfswoning krijgt de functie wonen. De bebouwing tussen bedrijfswoning en sauna wordt eveneens deels gesloopt. Op onderstaande figuur is de nieuwe situatie zichtbaar. Op de verbeelding in de bijlage is de verandering in functies zichtbaar. Door de realisatie van de appartementen komen er 5 geluidsgevoelige objecten bij. Hierop wordt uitgebreid ingegaan in hoofdstuk 6.8. Ook de verkeerssituatie verandert, de nieuwe situatie is opgenomen in hoofdstuk 6.15. Hoewel het de voorkeur heeft van de gemeente om appartementen een minimale omvang te geven van 50 m<sup>2</sup>, is dit voor appartement 3 niet mogelijk. Een bouwkundige aanpassing is te kostbaar om de herindeling mogelijk te maken. De omvang komt net onder de 50 m<sup>2</sup>, te weten 49,5 m<sup>2</sup>.

*Figuur 7*

Veranderingen in projectgebied. De bebouwing onder de rode kruizen wordt deels gesloopt.



### 3.3

#### AANDACHTSPUNTEN

De toegekende archeologische waarden zijn ook in de toekomstige situatie opgenomen in het plan. Er is een verplichting om de landschappelijke inpassing aan te leggen en in stand te houden opgenomen in het plan.

# 4

## VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE

---

### 4.1 VOORBEREIDING

Ter voorbereiding van het plan is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Gennep. De gemeente heeft dit verzoek beoordeeld in daarop een positief besluit genomen op het verzoek ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie. Op basis van dit principebesluit is het plan verder uitgewerkt tot voorliggend TAM-omgevingsplan.

### 4.2 VOOROVERLEG

Dit om de haalbaarheid van de ontwikkeling te bepalen wordt er formeel vooroverleg gevoerd met Waterschap Limburg en de provincie Limburg.

### 4.3 PARTICIPATIE

De omwonenden en belanghebbenden zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de plannen aan de Vensestraat 45.

Samengevat heeft er niemand problemen met realisatie van 5 appartementen in het voormalig saunagebouw en omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

De eigenaren van Vensestraat 43a en 47 willen wel meer duidelijkheid over de mogelijke gevolgen voor hun percelen, zodat de zorgen die er zijn weggenomen kunnen worden.

Er zijn drie participatie verslagen gemaakt, één algemeen verslag met de belanghebbenden en omwonenden, één met het contact met de bewoners van 43a en één het contact met de bewoners van 47. Deze zijn als bijlage bijgevoegd.

In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen (geanonimiseerd) opgenomen, inclusief de reactie hierop. Met een extra akoestisch onderzoek is aangetoond dat het aspect geluid geen belemmering vormt. Om te voorkomen dat op de naastgelegen agrarische gronden activiteiten belemmerd worden is een aanpassing aan het plan gedaan in de vorm van de 50 meter zone 'geen langdurig verblijf'.



# 5

## VISIE EN BELEID

---

### 5.1

#### RIJKSBELEID

##### Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- ▶ het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- ▶ het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- ▶ het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- ▶ het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- ▶ **de omgevingsvisie:** op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- ▶ **het programma:** maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- ▶ **decentrale regels:** Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- ▶ **algemene rijksregels:** dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.

- ▶ **de omgevingsvergunning:** veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.
- ▶ **het projectbesluit.** Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

### Doorwerking projectgebied

In dit geval is ervoor gekozen de inpassing van 5 appartementen en een vrijstaande woning in bestaande bebouwing aan de Vensestraat 45, Ven-Zelderheide mogelijk te maken middels een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via Imro. Voorliggende motivering maakt hiervan onderdeel uit. In onderhavige motivering wordt aangetoond dat het project passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving.

### Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- ▶ Bevoegdheden, handhaving en beheer
- ▶ Procedurele regels
- ▶ Projectprocedure
- ▶ Milieueffectrapportage
- ▶ Financiële bepalingen
- ▶ Digitale voorzieningen

### Doorwerking projectgebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-Imro. Hiervoor is de uitgebreide procedure van toepassing.

### Nationale omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- ▶ Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- ▶ De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- ▶ De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- ▶ De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- ▶ Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- ▶ Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

#### **Doorwerking projectgebied**

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Er wordt bij de uitwerking van het plan rekeningen gehouden met klimaatadaptatie, onder andere door het verwijderden van verharding.

#### **Instructieregels (AMvB's)**

Navolgend wordt het project getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

#### **Besluit kwaliteit leefomgeving**

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- ▶ In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- ▶ In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- ▶ Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.

- ▶ En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m<sup>2</sup> (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

### **Doorwerking projectgebied**

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat bij ontwikkelingen waarbij de toename van het aantal woningen beperkt blijft tot 11 of minder, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project voorziet in de toename van het aantal woningen. Er komen 5 appartementen bij. Echter, dit is minder dan de 11 woningen. Daarmee worden gesteld dat de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit project.

### **Bestluit activiteiten leefomgeving**

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

### **Doorwerking projectgebied**

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locaties activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

### **Besluit bouwwerken leefomgeving**

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- ▶ algemene regels;
- ▶ meldingsplichten;
- ▶ vergunningplichten;
- ▶ maatwerkmogelijkheden;
- ▶ specifieke zorgplichten.

### **Doorwerking projectgebied**

Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van te bouwen bouwwerken, echter zullen de bestaande gebouwen wel verbouwd moeten worden om hiervan geschikte woningen te maken. Naast met het doorlopen van de 'TAM Imro procedure' wordt voor de woning en de 5 appartementen een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aangevraagd waarbij getoetst wordt aan het Bbl.

### **Omgevingsregeling**

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

### **Conclusie**

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI.

## **5.2 PROVINCIAAL BELEID**

### **Provinciale Omgevingsvisie (POVI)**

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke

keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

#### Limburgse principes en algemene zonering

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin mensen leven, wonen, werken, leren en hun vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes worden gemaakt. Daarbij wordt gekozen voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Dat gebeurt op basis van de volgende principes:

- a. Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- b. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- c. Meer stad, meer land
- d. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden; boven- én ondergronds

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De locatie is gelegen binnen het landelijk gebied en dan specifiek het buitengebied. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

#### Wonen en leefomgeving

Op het gebied van wonen en leefomgeving liggen regionaal bepaalde uitdagingen en kansen. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Ook de betaalbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Invulling van de woningmarkt is onlosmakelijk verbonden met de sociaal-economische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kan een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen worden voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.

Woningbouwontwikkelingen worden benaderd vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij de te maken keuzes speelt mee dat leegstand moet worden tegengegaan en dat ontwikkelingen altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid plaatsvinden. Met het stimuleren van natuurinclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, wordt gevraagd om gebruik te maken van meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en adaptieve woonomgeving.

### Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling sluit goed aan op de genoemde principes en ambities binnen het thema wonen van de omgevingsvisie. Dit Omgevingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaand perceel met de bestemming dienstverlening en een bedrijfswoning naar een burgerwoning met 5 appartementen. Het plan voorziet hiermee in een nieuwe invulling voor de bestaande woning en een gebouw voor dienstverlening. Dit voorkomt leegstand. Bestaande gebouwen worden heringericht om het voor de functiewijziging geschikt te maken. Het plan wordt hierdoor passend geacht binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

### Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Deze Omgevingsverordening geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Binnen de Omgevingsverordening is de locatie gelegen in de landelijke kern en overstromingsgebied C en E, zoals in navolgende afbeelding is te zien.

*Figuur 8*

Uitsnede  
Omgevingsverordening  
Limburg.



In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op de ontwikkeling.

### Artikel 3.5 Klimaatadaptatie

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
- de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- wateroverlast;
- overstroming;
- droogte.

3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

### Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan 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;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- 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;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

### Doorwerking projectgebied

Hierna wordt aan de voorgaande regels getoetst.

#### Artikel 3.5

Dit omgevingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning en gebouw voor dienstverlening naar een burgerwoning met 5 appartementen. Het plan voorziet hiermee in een nieuwe invulling voor de bestaande bebouwing. Er worden uitsluitend verbouwwerkzaamheden uitgevoerd. De locatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Dit draag positief bij aan het voorkomen van hittestress. Daarnaast is van belang dat wateroverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen. Gezien in de omgeving geen grote waterstromen zijn gelegen, is hier geen overlast te verwachten door hoogwater. Op de kaarten van Atlas Leefomgeving is de zien dat de overstromingskans in een deel van het gebied nul is, en in het gebied waar de bebouwing gesitueerd is 1x per 100.000 jaar. In een heel klein hoekje aan de straatkant is de kans op overstroming 1x per 1000 jaar.

*Figuur 9*

Kaart overstromingskans.  
Bron: Atlasleefomgeving.nl



Ook dient rekening te worden gehouden met hemelwater. In het plangebied is uitsluitend sprake functiewijziging in bestaande bebouwing. Het omgevingsplan maakt geen nieuwe bebouwing en/of verharding mogelijk die nu niet ook al is toegestaan. Daarmee is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

#### *Artikel 12.1*

De ontwikkeling is in paragraaf 4.2.1 getoetst aan deze paragrafen uit de omgevingsvisie.

De ontwikkeling sluit goed aan op de genoemde principes en ambities binnen de thema's wonen en landelijk gebied van de omgevingsvisie. Dit omgevingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaand perceel met de bestemming dienstverlening en bedrijfswoning naar een burgerwoning en 5 appartementen. Het plan voorziet hiermee in een nieuwe invulling voor de bestaande woning en voorkomt leegstand. De nieuwe functies worden gerealiseerd in bestaande bebouwing waarvoor verbouwing noodzakelijk is. Het plan wordt hierdoor passend geacht binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

#### **Limburgse agenda woningmarkt**

Het beleid van de Provincie op het gebied van Wonen is vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023. Onze Limburgse ambitie 'De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar', geldt nog steeds en krijgt met deze Limburgse Agenda Wonen een invulling. Samen met de partners van de provincie wordt komende jaren gewerkt naar een voortreffelijke woon- en leefomgeving, waar mensen zich prettig voelen.

Een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden door doorstroom (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar (zowel voor corporaties als voor kopers en huurders).

Als Provincie zullen we partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen. De Provincie is belangenbehartiger van de regionale woningmarkt; zij kennen de bijzonderheden van de regionale opgaven en monitoren deze.

De provincie heeft als primair belang het optimaal dienen van al onze inwoners door de vraagstukken die zich voordoen bij partijen te agenderen. Samenwerken aan deze opgaven in plaats van elkaar beconcurreren is het uitgangspunt.

Het omzetten van de huidige dienstverlening naar een woonbestemming met 5 appartementen is passend binnen de kaders van deze agenda. Zeker omdat de initiatiefnemer zich inzet om zoveel mogelijk van de vrijkomende bouwmaterialen binnen het project te hergebruiken en in te zetten op de appartementen in het lage en middensegment van de woningmarkt.

#### **Woondeal Limburg**

In maart 2023 zetten zowel minister Hugo de Jonge, de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de 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 woningen in de periode tot 2030. 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.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen. Naar verwachting past de ontwikkeling binnen dit beleid, doordat sprake is van herontwikkeling van bestaand vastgoed.

## **5.3 REGIONAAL BELEID**

### **Regionale energiestrategie (RES) Noord en midden Limburg**

Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het Klimaatakkoord. Dat is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs die eind 2015 gemaakt zijn. We gaan met elkaar in Nederland de CO<sub>2</sub>-uitstoot sterk verminderen: in 2030 met de helft ten opzichte van 1990.

Eén van de afspraken in het Klimaatakkoord is dat 30 energieregio's in Nederland onderzoeken waar en hoe het best duurzame elektriciteit op land (wind en zon) opgewekt kan worden. Maar ook welke warmtebronnen te gebruiken zijn, zodat wijken en gebouwen van het aardgas af kunnen. Waar is ruimte en hoeveel? Zijn de plekken maatschappelijk gezien acceptabel en financieel haalbaar? In een Regionale Energiestrategie beschrijft elke energieregio zijn eigen keuzes. Het Nationaal Programma RES ondersteunt de regio's bij het maken van de RES.

Noord- en Midden-Limburg is één van de 30 RES-regio's. De onderstaande organisaties werken om te beginnen hierin samen:

- ▶ De vijftien gemeenten van Noord- en Midden-Limburg
- ▶ Provincie Limburg
- ▶ Waterschap Limburg
- ▶ Enexis (de netbeheerder die elektriciteit en gas transporteert naar huizen en bedrijven in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland)

De RES-regio's hebben in het Klimaatakkoord de opdracht gekregen om samen 35 TWh (35 TeraWattuur = 35 miljard kWh) aan grootschalige, duurzame elektriciteit op te wekken. Alle 30 regio's leveren samen één RES op. Medio 2020 is de concept-RES van onze regio ingediend. Hierin is uiteengezet wat de technische mogelijkheden in de regio zijn om energie te besparen, hoe we elektriciteit duurzaam kunnen opwekken en welke stappen we moeten zetten om geleidelijk onze afhankelijkheid van aardgas af te bouwen.

De nieuwe appartementen voldoen aan de eisen uit bouwbesluit welke van toepassing zijn. Bovendien wordt gekeken om zoveel mogelijk van de reeds aanwezige zonnepanelen te behouden. Op dit moment zijn 83 panelen aanwezig.

## Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2040

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Samen met alle partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) is de opgave voor Noord-Limburg bepaald. Ten eerste is in de visie de mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad in kaart gebracht. Daarbij wordt gestuurd op het aanpassen van de bestaande voorraad op de woonvraag en nieuwbouw dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Ten tweede heeft de zoektocht om alle doelgroepen (zoals o.a. zorgdoelgroepen, internationale werknemers en woonwagengebouwen) een plek te geven binnen onze woningmarkt de aandacht.

In het uitvoeringsprogramma zijn de volgende acties opgenomen die in de komende regiovisieperiode worden opgepakt:

### 1. *Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling:*

De regionale kwalitatieve richtlijnen zijn leidend om de woningbouwplannen te toetsen en deze worden lokaal uitgewerkt. Initiatieven groter dan 10 woningen worden regionaal afgestemd en er wordt gescreend op in hoeverre deze passen binnen de kwalitatieve woonbehoefte.

### 2. *Liefde voor de bestaande voorraad:*

Mogelijkheden van de transformatie van de bestaande woningvoorraad worden onderzocht. Daarbij worden prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en wordt er bij de particuliere woningbezitter bewustwording gecreëerd over levensloopbestendigheid en duurzaamheid.

### 3. *Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn: wat doen we na de huishoudenspiek?*

Kwetsbare woningen worden op termijn uit de voorraad gehaald en tijdelijke experimentele woonvormen worden gefaciliteerd en gestimuleerd.

### 4. *Huisvesting voor specifieke doelgroepen*

Huisvesting voor woonwagengebouwen, internationale werknemers, woonurgenten, ouderen, starters, economisch dak- en thuislozen en vergunninghouders krijgt extra aandacht. Bijvoorbeeld wordt voor ouderen gestimuleerd om woningen te verduurzamen of levensloopbestendig te maken en wordt lokaal voor starters nieuwbouw toegevoegd.

### 5. *Thuis in je huis, straat, buurt en wijk*

Leefbaarheid heeft de aandacht bij de gemeenten en maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de corporaties.

### 6. *Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties*

Er worden prestatieafspraken gemaakt over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad en knelpunten worden gemonitord.

### 7. *Middenhuur*

De mogelijkheden om de middenhuur te stimuleren worden onderzocht waarbij gebruik wordt gemaakt van landelijke en provinciale regelingen en instrumenten.

### 8. *Leefbaarheid kleine kernen*

Woningbouw in kleine kernen richten de regio zich vooral op doorstroming. De appartement zijn geschikt voor doorstromers in de woningmarkt. Hiermee komen de woningen waar deze mensen nu wonen vrij voor anderen.

## 5.4 GEMEENTELIJK BELEID

### Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2040

Op 23 september 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Gemeente Gennepe "Samen maken we Gennepe" vastgesteld. De visie laat zien hoe Gennepe sterker, mooier, gezonder en nog krachtiger gemaakt kan worden. De omgevingsvisie is in samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgesteld. Hieruit zijn vier speerpunten naar voren gekomen:

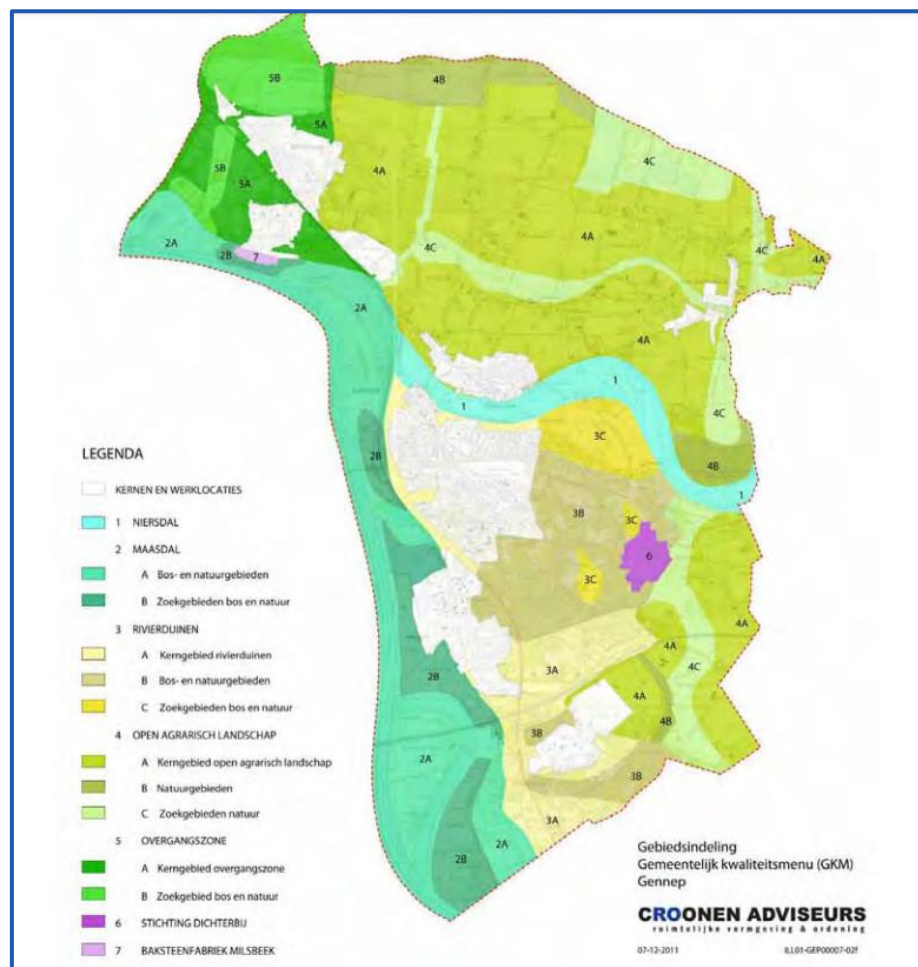
1. Cultuurijsk Gennepe
2. Krachtige kernen, sterke werkgebieden
3. Hoog, droog en veilig Gennepe
4. Sterke samenleving en (digitale) verbindingen

Belangrijke opgave voor de gemeente Gennepe is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het definiëren van het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' hanteert de gemeente de volgende vier waarden:

- ▶ herkomstwaarde (ontstaansgeschiedenis);
- ▶ belevingswaarde (diversiteit + identiteit + schoonheid);
- ▶ gebruikswaarde (doelmatigheid + functionele samenhang);
- ▶ toekomstwaarde (duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid).

**Figuur 10**

Uitsnede kaart  
Gemeentelijke  
kwaliteitsmenu Gennepe.



Uit de omgevingsvisie blijkt dat het plangebied in het deelgebied ‘Kernen en werklocaties’ is gelegen. De agrarische sector, waarbinnen hoogwaardige landbouw een plek kan krijgen, draagt het karakter van het landelijk gebied. De agrarische sector staat echter onder druk door allerlei ontwikkelingen (toenemende eisen voor voedselveiligheid en dierenwelzijn, gezonde ecosystemen, hoogwatermaatregelen, zandafgravingen).

Daarnaast is er sprake van leegstand van bebouwing en de verwachting is dat deze aanzienlijk zal zijn. Langdurige leegstand van bebouwing kan leiden tot verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen.

#### **Toekomstvisie ‘Geliefd Gennep 2040’**

De toekomstvisie Gennep 2040 dient als een kompas voor de gemeente. In 2040 is de gemeente Gennep groen, gezellig, gastvrij, goed bereikbaar en geliefd. Het toekomstbeeld voor de gemeente Gennep in 2040 kan als volgt worden beschreven:

Bij aankomst in de gemeente word je begroet door een groen, divers landschap, waar aandacht is voor klimaat en biodiversiteit. Daarnaast word je verwelkomd door een gastvrije gemeenschap, waarbij een grote gemeenschapszin heerst. Hierdoor floreert in Gennep het verenigingsleven, dankzij betrokken vrijwilligers en ondernemers die ieder hun steentje bijdragen. Als gevolg hiervan zijn de kernen van de gemeente Gennep levendig, met gezellige restaurants en winkels en een rijke cultuurhistorie. Hierdoor trekt Gennep veel dagjesmensen en toeristen, die zorgen voor een goed ondernemersklimaat. Daarnaast zijn er voldoende betaalbare en energie-neutrale woningen voor jonge gezinnen, maar ook woonhofjes en mantelzorgwoningen voor ouderen.

Het plangebied draagt bij aan een groen, divers landschap en met de landschappelijke inpassing ook aan de biodiversiteit.

#### **Woonvisie ‘Samen bouwen we een thuis voor iedereen’**

De nieuwe Lokale Woonvisie ‘Samen bouwen we een thuis voor iedereen’ is op 7 november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Gennep wil een woningmarkt die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Als gemeente zetten wij in op de realisatie van toekomstbestendige woonsegmenten die aansluiten bij de huishoudensontwikkeling. De prognoses van de huishoudensontwikkeling laten zien dat de huidige en toekomstige woningvraag leidt tot een groeiopgave van het aantal woningen. Maar onze ambitie is groter. We zien een grote druk op de woningmarkt en een overloop uit omliggende regio's. Daar willen we ruimte voor bieden. Vanzelfsprekend houden we de ontwikkelingen in de woningmarkt en de bestaande voorraad tussentijds goed in de gaten, zodat we kunnen bijsturen als dat nodig is.

Voor een gezonde woningmarkt werken we aan een woningaanbod dat kwalitatief én kwantitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte. We willen insteken op een divers woningaanbod, om zowel voor ouderen als jongeren voldoende toegankelijke woningen te hebben. De uitdaging ligt voor een groot deel in het bestaande vastgoed, waarbij (stimulering van het) verduurzamen en mogelijkheden voor woon-zorgcombinaties belangrijke opgaven zijn. De aanpak van de bestaande voorraad blijft dan ook prominent op de agenda staan. Woningbouwinitiatieven dienen zorgvuldig afgewogen te worden, zeker in het licht van de bestaande overcapaciteit ten aanzien van enkele woonsegmenten in een aantal kernen. Dit gaan we doen door actief samen te werken.

De gemeente voert de regie in nauwe samenwerking met onze stakeholders: flexibel, uitnodigend, maar met de belangrijkste opgaven sterk in het vizier. Om goed te kunnen wonen in onze gemeente, nemen wij een stimulerende en regisserende rol in. We dagen onze partners uit om met toekomstbestendige, vernieuwende woonconcepten te komen. Zoals de Omgevingsvisie al zegt: we geven richting en nodigen uit!

Dit plan draagt bij aan de wens om een voldoende toegankelijk en divers woningaanbod in de gemeente Gennep te ontwikkelen. Het biedt bestaand vastgoed de mogelijkheid in een nieuwe wooninvulling te voorzien.

### **Bedrijventerreinenvisie 'Visie op toekomstbestendige bedrijventerreinen Gennep'**

De bedrijventerreinen in Gennep vervullen een belangrijke economische functie voor zowel de gemeente als de regio. In totaal betreft het acht terreinen die samen ruim 33% van de werkgelegenheid binnen de gemeente voorzien.

Er komen veel ontwikkelingen (oftewel de "next economy") op bedrijven(terreinen) af. Denk hierbij aan circulaire economie, robotisering, smart industry en logistics en duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen. Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten de toekomstwaarde van de terreinen en het vastgoed zien te behouden. Hierbij worden ze gesteund door de gemeente. De kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen is op orde. Aandachtspunten zijn er voor de bereikbaarheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid. Bedrijventerreinen werken samen met de gemeente om te zorgen dat de kwaliteit van de terreinen op orde blijft. Samen zetten ze zich in voor doorontwikkeling.

De leegstand is laag, op enkele grote panden na. De grootschaligheid en incurantheid van leegstaande panden kan wel een negatieve invloed hebben op delen van terreinen. De gemeente heeft geen grond meer uit te geven om uitbreiding of nieuwe vestiging van bedrijven te kunnen huisvesten. Dit maakt het extra belangrijk om ruimte binnen de bestaande terreinen optimaal te benutten. Er wordt dan ook ingezet op intensief ruimtegebruik: Inbreiding heeft daarmee de voorkeur boven uitbreiding.

De bedrijventerreinenvisie is een co-creatie van gemeente Gennep, Stichting Duurzaam Bedrijven Overleg, Industriële Kring Land van Cuijk en Noord-Limburg, Parkmanagement, ondernemers en vastgoedeigenaren.

Gennep bouwt aan de leefbaarheid voor inwoners en het vestigingsklimaat voor ondernemers. De gemeente wil goed luisteren naar ondernemers en hen een platform bieden voor een hechte samenwerking. Samen willen we op termijn naar onze regio, naar de provincie en ook naar het onderwijsveld een krachtige stem kunnen laten horen. Zodanig, dat we voor onze jongeren, onze inwoners en onze toekomstige inwoners een gemeente zijn die kansen schept en waar wonen, werken en verblijven goed is.

Het initiatief ligt niet op een bedrijventerrein. Wel draagt het bij aan het optimaal benutten van bestaand terrein en huidig gebouw.

### **Voorzieningenplannen per kern**

Per kern hebben inwoners, dorps-, wijkraden en verenigingen een voorzieningenplan opgesteld. In enkele gevallen werd gekozen om de

(maatschappelijke) voorzieningen op te nemen in een breder dorps- of wijkontwikkelingsplan.

Gemeente Gennep heeft een voorzieningenplan. Daarin staan de (toekomstige) demografische ontwikkelingen, het gebruik van accommodaties en basisvoorzieningen en activiteiten beschreven. De projectvoornemens hebben geen invloed op de plannen van dorpskern Gennep.

### **Sport en bewegvisie 2023-2030**

In april 2023 heeft de Gemeenteraad de nieuwe Sport- en bewegvisie 2023-2030 vastgesteld. In deze visie worden de gemeentelijke ambities vastgelegd.

1. Gennep kiest voor breedtesport;
2. Meer inwoners in beweging;
3. Bewegingsonderwijs op eigen kracht;
4. Meer mogelijkheden voor verenigingsondersteuning;
5. Brede analyse en integraal advies sportaccommodaties;
6. Maatwerk voor sport op bedrijventerreinen;

Het voorgenomen plan heeft geen invloed op de sport- en bewegvisie.

### **Duurzaamheidsvisie Gennep 2040**

In 2023 hebben we de Duurzaamheidsvisie Gennep 2040 opgesteld. In deze visie geven we een inkijkje van hoe een 'duurzaam Gennep' er in 2040 uit ziet, welke stappen we moeten zetten om daar te komen, en wie welke rol heeft. Technologieën en inzichten op het gebied van duurzaamheid zijn voortdurend in ontwikkeling. Daarom is de visie geen statisch document, hij wordt met enige regelmaat herzien. De doelstellingen voor 2040:

1. Gennep is bijna energieneutraal;
2. Al het vervoer is fossielvrij;
3. Overal is schone lucht;
4. Er is bijna geen afval meer;
5. De gemeente is klimaatbestendig;
6. Er is mooi groen.

Bij voorgenomen plan wordt een verbinding gelegd tussen het groen in de omgeving, daarmee draagt het bij aan een groene klimaatbestendige gemeente. De landschappelijke inpassing draagt tevens bij aan de vastlegging van CO<sup>2</sup> en het doel om overal schone lucht te creëren. Bovendien wordt gekeken of gebouwen zoveel als mogelijk de zonnepanelen te behouden. Daarnaast worden de vrijkomende bouwmaterialen van de sloop zoveel als mogelijk hergebruikt bij de herontwikkeling van het pand. Dit draagt bij aan het verminderen van afval. Ook is het hergebruiken van het bestaande pand duurzamer dan het compleet nieuw realiseren van een appartementencomplex.

### **Leidraad landschappelijke inpassing**

In de Leidraad Landschappelijke Inpassing staan de verschillende landschapstypen beschreven, van stuwwal tot Maasdal, en hun typische elementen. De leidraad inspireert en informeert over wat u kunt doen om de beeldkwaliteit van het landschap van Gennep te verbeteren en om nieuwe initiatieven te voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Het uitwerken van een goede landschappelijke inpassing is maatwerk en verschilt van locatie tot locatie.

De, in het zandgebied gelegen, ooivaaggronden van het projectgebied lenen zich perfect voor de landelijke inpassing met soorten als Ruwe Berk, Zachte Berk, Beuk en het behouden voor de reeds aanwezige boomgroepen die bestaan uit Eik, Zoete kers, Noot, Rode Beuk, Beuk, Haagbeuk en diverse Naaldsoorten. Aan de straatkant wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant. Aan de westzijde worden nieuwe berken geplant om de continuïteit van het berkenbosje te garanderen, dit zijn de ‘opvolgers’ van het huidige boombestand. De gehele landschappelijke inpassing bestaat uit een fraai wandelbos met vijver en een omvangrijke, soortenrijke beplanting dat positief bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het landschap van Gennep. In de bijlage de uitgebreide landschappelijke inpassing.

### **Landschappelijk ontwikkelingsplan 2009**

Hoewel het landschappelijk ontwikkelingsplan 2009 (LOP) verouderd is, staan er nog relevante onderdelen in. Dit zijn de landschaps-analyse en het gedachtegoed ‘ecologisch verbinden’. Het LOP kent een aantal doelstellingen:

1. Vervlechten waar het kan en scheiden waar het moet;
2. Het versterken van de contrasten van hoog tot laag;
3. Het behouden en beschermen van het afwisselende landschap.

Tenslotte staat in het LOP een gedeelte over de toekomst van de landbouw, wat nog steeds relevant is. Een van de aandachtspunten die benoemd wordt is het (verder) verweven van de functies landbouw, natuur en recreatie & toerisme. Een van de aandachtspunten hierbij is dat de recreatieve en ecologische waarden van de agrarische gebieden kunnen worden versterkt door erfbeplanting en kleinschalige landschapselementen.

Door de rijke erfbeplanting en kleinschalige landschapselementen zoals de vijver met open struweel wordt de functie van ecologische waarden versterkt.

### **Groenbeleidsplan 2021-2031**

Gennep is een groene gemeente, waarin het prettig wonen en recreëren is. De gemeente Gennep heeft grootschalig groen in het buitengebied, het Maasdal en het Niersdal, de parken en bossen, waar we ontspannen en tot rust komen. Ook heeft de gemeente kleinschalig buurtgroen, waarin de kinderen volop kunnen spelen. Voor de instandhouding en waar nodig versterking van al dat groen is een uitgebreid groenbeleidsplan opgesteld. Het Groenbeleidsplan 2021-2031 is op 8 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De doelstelling voor het groenbeheer is een groene, gezonde en leefbare buitenruimte voor mens en natuur.

Daarbij gebruikt de gemeente Gennep de volgende uitgangspunten:

1. de gemeente houdt het huidige openbaar-groennetwerk binnen de gemeente in stand;
2. de gemeente werkt op een natuur-inclusieve manier, met aandacht voor het herstel van ecosystemen en het herstel van de biodiversiteit;
3. de gemeente houdt rekening met de effecten van klimaatverandering;
4. de gemeente geeft meer uitleg over het hoe en waarom van onderhoudswerkzaamheden en investeren in een effectief partnerschap tussen betrokken partijen (participatie).

Het initiatief sluit aan bij het Groenbeleidsplan 2021-2031 omdat het landschappelijk met een rijke flora wordt ingepast. Welke onderdeel vormt van de verbinding tussen het diverse groen wat in de omgeving staat. Op deze manier draagt het bij aan de biodiversiteit en het groennetwerk binnen de gemeente en

heeft het een positief effect op klimaatverandering.. Bovendien neemt de verharding binnen het plan gebied af. Het hemelwater wordt gebufferd en vastgehouden in het gebied.

### **Verkeer-/vervoer-/parkeerbeleid**

In de Parkeervisie Gennep 2024 staat toegelicht hoe de parkeeropgave aansluit bij de ambities van de gemeente Gennep. Het basisprincipe hierbij is 'De juiste parkeerder op de juiste plek.' Deze ambitie is in onderstaande visiepunten uitgewerkt:

1. Het parkeeraanbod stemmen we af op de parkeervraag;
2. Bestaande (parkeer)ruimte benutten we zo optimaal mogelijk;
3. Met passende parkeernormen maken we bouwontwikkelingen mogelijk;
4. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit in de openbare ruimte als laatste optie;
5. De auto blijft belangrijk, maar staat niet altijd en overal op nummer één;
6. Parkeren draagt bij aan de energietransitie;
7. Wanneer bewonersinitiatieven rondom deelmobiliteit ontstaan, werken we actief mee om dit mogelijk te maken;
8. Met parkeren borgen we dat iedereen mee kan blijven doen;
9. Bij groot onderhoud in buurten kijken we waar we groen kunnen toevoegen.

Naast de algemene visiepunten, zijn er nog enkele specifieke thema's op het gebied van parkeren die spelen in de gemeente Gennep. De eerste hiervan is dat de ontheffingscriteria van de blauwe zone strenger worden beoordeeld. Ten tweede is het parkeren van vrachtwagen binnen de bebouwde kom niet wenselijk, vanwege de overlast en het grote ruimtebeslag.

Voor parkeren zijn de normen voor het wonen in een twee-onder-een-kap woning bekend. Hiervoor is aangesloten bij de parkeernorm zoals voor koop vrijstaande woning opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW.

Er geldt een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit geeft in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning en de 5 appartement woningen samen. In de toekomstige situatie krijgt zijn er 12 eigen parkeerplaatsen.

Er is voldoende ruimte op het perceel om in dit aantal parkeerplaatsen te voorzien. Er wordt niet in het openbaar gebied geparkeerd.

Gelijktijdig met het vaststellen van de Parkeervisie Gennep 2024, is ook de nieuwe nota parkeernormen Gennep vastgesteld. Hierin staan de gemoderniseerde parkeernormen vastgesteld voor een ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt verder toegelicht op welke manier aan de parkeernormen wordt voldaan.

# 6

## FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Dit hoofdstuk geeft de verdere toelichting van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Indien er beperkingen uit het plan voortvloeien naar aanleiding van één van de aspecten, dan is hier in dit plan als randvoorwaarde rekening mee gehouden. Een en ander betekent dat de ontwikkeling in overeenstemming met een 'evenredige toedeling van functies aan locaties' dient te zijn.

De aspecten uit de fysieke leefomgeving staan op alfabetische volgorde.

### 6.1

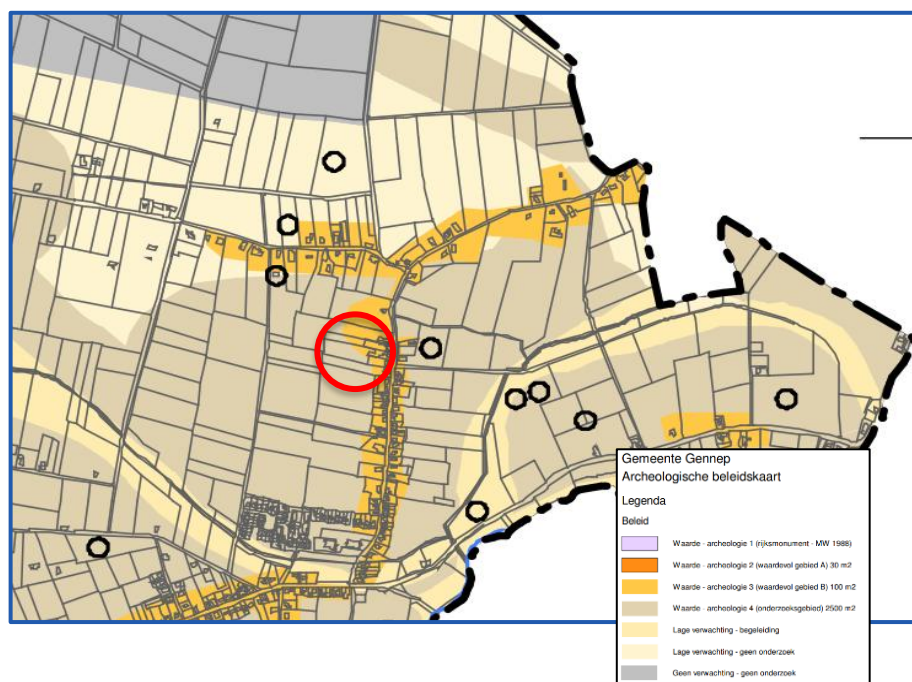
### ARCHEOLOGIE

Archeologie is geregeld door zowel de Omgevingswet als de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat over het roerend cultureel erfgoed en het aanwijzen van Rijksmonumenten. De Omgevingswet bepaalt de omgang met het cultureel erfgoed; zowel gebouwd als archeologisch; in de fysieke leefomgeving, en wijst de stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen aan. In paragraaf 5.1.5.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de richtlijnen voor de omgang met cultureel erfgoed vermeld.

Gezien het bepaalde in het Bkl moet in de toelichting van een TAM-Imro een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige archeologische waarden rekening is gehouden.

*Figuur 11*

Uitsnede projectlocatie binnen de archeologische kaart van Gennep.



De gemeente Gennep heeft een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze is op 18 november 2010 vastgesteld en weergegeven in de voorgaande figuur. Het perceel heeft volgens dit beleid een archeologische waarde 3 en 4. Dit maakt dat bij

een bodemverstoring van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij waarde 3.

De bebouwing valt geheel binnen waarde 3. Voor de rest van het perceel met waarde 4 geldt dat er bij een bodemverstoring van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op de projectlocatie vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Wel wordt het gebouw waarin zich nu het zwembad bevindt deels gesloopt en het zwembad gedempt. Evenals een aanbouw zie eerder weergegeven figuur 4. De bodemverstoring gaat de oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> niet te boven. De bodemverstoring die daarbij te verwachten is gaat niet dieper dan 30 cm.

#### **Doorwerking project**

Hiermee is het aannemelijk dat de activiteiten niet zullen leiden tot een verstoring van de bodem, die als gevolg beschadiging van de archeologische waarden op het perceel zouden kunnen aanrichten.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij onze minister.

## **6.2 BODEM**

In het kader van een evenwijdige toedeling van functies aan locaties dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de functies die met een TAM-Imro mogelijk worden gemaakt. Dit is vastgelegd in artikel 2.1 van de Omgevingswet. Het uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's mag opleveren voor de gebruikers van het gebied.

In paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond dient te worden gesaneerd, of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

De huidige bestemming van het perceel is 'Agrarisch' en 'Dienstverlening' met een bedrijfswoning. Deze bestemming verandert naar 'wonen'. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom noodzakelijk. Het bedrijf Bodeminzicht heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage

#### **Doorwerking project**

De conclusie uit het bodemonderzoek is dat op de onderzoekslocatie geen verontreinigingen aangetoond zijn die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging naar wonen.

## **6.3 COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal na het doorlopen van de ruimtelijke procedure in het kader van de omgevingsvergunning(en) betrokken worden bij de uitwerking van de plannen. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal onlosmakelijk onderdeel zijn van de omgevingsvergunning(en).

## 6.4 CULTUURHISTORIE EN ERFGOED

Cultuurhistorie en Erfgoed is geregeld door zowel de Omgevingswet als de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat over het roerend cultureel erfgoed en het aanwijzen van Rijksmonumenten. De Omgevingswet bepaalt de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, en wijst de stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen aan. In paragraaf 5.1.5.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de richtlijnen voor de omgang met cultureel erfgoed vermeld.

Gezien het bepaalde in het Bkl moet in de toelichting van een TAM-Imro een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de cultuurhistorische waardenkaart Limburg. De inventarisatie gegevens van de cultuurhistorische waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg.

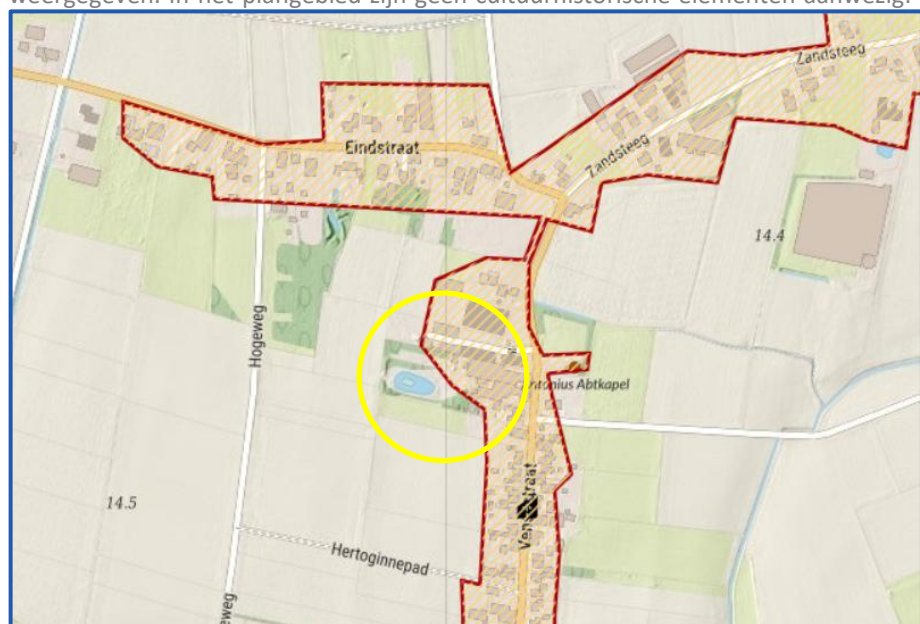
De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- ▶ Archeologie
- ▶ Bouwkunde
- ▶ Historische geografie

In navolgende figuur is een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven, waarop de elementen van de voorgaande drie aspecten zijn weergegeven. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

**Figuur 12**

Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Limburg met het plangebied geel omcirkeld



Binnen het vigerende tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Gennep is het mogelijk om cultuurhistorische waarden in omgevingsplannen te beschermen. Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het plangebied gelegen is op terrein van hoge archeologische waarde. Het betreft een nederzetting van de late

middeleeuwen. De weg waaraan de lintbebouwing ligt is ouder dan 1806 en daarmee een cultuurhistorisch lijnelement. Daaraan ligt een cultuurlandschap met sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon met bouwland en veld.

#### Doorwerking project

Daar de verkaveling onveranderd blijft en ook de bebouwing op dezelfde plaats gesitueerd blijft heeft de gewenste planvorming geen negatief effect op cultuurhistorische waarden.

## 6.5 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een aspect dat meegenomen dient te worden voor de totstandkoming van een TAM-Imro, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het niet goed rekening houden met duurzaamheid, kan de uitvoerbaarheid van een TAM-Imro belemmeren.

#### *Duurzaamheidsvisie Gennep*

In 2023 is de Duurzaamheidsvisie Gennep 2040 opgesteld. In deze visie biedt zicht op hoe een 'duurzaam Gennep' er in 2040 uitziet, welke stappen gezet moeten worden om daar te komen, en wie welke rol heeft. Technologieën en inzichten op het gebied van duurzaamheid zijn voortdurend in ontwikkeling. Daarom is de visie geen statisch document, hij wordt met enige regelmaat herzien. De doelstellingen voor 2040:

1. Gennep is bijna energieneutraal;
2. Al het vervoer is fossielvrij;
3. Overal is schone lucht;
4. Er is bijna geen afval meer;
5. De gemeente is klimaatbestendig;
6. Er is mooi groen.

Bij voorgenomen plan wordt door de uitgebreide landschappelijke inpassing een verbinding gelegd tussen het groen in de omgeving, daarmee draagt het bij aan een groene klimaatbestendige duurzame gemeente. Door het handhaven van een groot groen wandelbos met vijver wordt bijgedragen aan de doelstellingen 'Overal is schone lucht' en 'Er is mooi groen'. De saunadienst inclusief het zwembad verdwijnt waardoor het plangebied meer richting energieneutraal gaat. Bovendien blijven de zonnepanelen, op het toekomstige appartementencomplex, in gebruik wat bijdraagt aan verminderde behoefte aan fossiele brandstoffen. Daarnaast is het voornemen dat zoveel mogelijk van de bij de sloop vrijkomende bouwmaterialen hergebruikt worden bij de herontwikkeling van het pand.

#### Doorwerking project

Voorliggend plan helpt op diverse gebieden stappen te zetten richting een duurzaam Gennep en sluit goed aan op de duurzaamheidsvisie van de gemeente. Op het gebied van duurzaamheid kan het plan doorgang krijgen.

## 6.6 ECOLOGIE EN NATUUR

#### *Landschappelijk inpassingsplan*

Om tot een gedegen ontwikkeling te komen, dient deze één te worden met het landschap. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (LIP). Dit is toegevoegd als bijlage. Het aanwezig omvangrijke boombestand wordt in stand gehouden. Daarnaast wordt aan de oostkant de inbedding in het dorpse lint

versterkt door de aanplant van een lage geschoren haag. En worden in het berkenbosje aan de westkant 'opvolgers' (nieuwe berken) geplant om de continuïteit van dit berkenbosje te garanderen.

#### *Soortenbescherming*

De Omgevingswet verbiedt het om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna, activiteiten te verrichten. De gedetailleerde invulling om deze wet in de praktijk te kunnen uitvoeren is terug te vinden in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In hoofdstuk 11 wordt de bescherming geregeld van alle van nature in Nederland in het wild voorkomende dieren en planten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten bescherming;

- ▶ Vogelrichtlijn (paragraaf 11.2.2)
- ▶ Habitatrichtlijn (paragraaf 11.2.3)
- ▶ Andere soorten (paragraaf 11.2.4)

Daarnaast zijn er vrijgestelde soorten en jaarrond beschermde vogelnesten. In het Bal staan ook regels met betrekking tot bescherming van houtopstanden. Bovendien kan een gemeente beperkingen opleggen ten aanzien van het kappen van bomen. Er is dan een omgevingsvergunning nodig voor het kappen van bomen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Tenslotte kan ook in een provinciale verordening een kapverbod opgelegd worden. Indien hier sprake van is, moet er bij de provincie een ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Om het (mogelijke) effect van dit initiatief op soorten in te kunnen schatten is een Quicksan Flora en Fauna noodzakelijk.

#### *Gebiedsbescherming*

De omgevingswet noemt bekende maar ook enkele nieuwe soorten natuurgebieden die bescherming behoeven: de Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen, bijzondere nationale natuurgebieden en de nationale parken. Bij ontwikkelingen met name in het buitengebied moet rekening worden gehouden met het al dan niet van toepassing zijn van de beschermingsregimes van deze natuurgebieden. Ieder gebied kent een eigen beschermingsregime dat afzonderlijk gewogen dient te worden in relatie tot plannen, projecten en andere handelingen met mogelijk nadelige effecten voor de beschermde natuurwaarden.

#### Natura 2000-gebieden

De bekendste natuurgebieden zijn de Natura 2000-gebieden, zij kennen tevens het meest strikte beschermingsregime. De basis voor Natura 2000 zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de Natura 2000-gebieden in Nederland zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald die betrekking kunnen hebben op de bescherming van specifieke flora en faun alsook leefgebieden van soorten. Alle projecten en handelingen binnen of buiten de gebiedsgrenzen mogen geen verstorend of verslechterend effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen.

#### Natuurnetwerk Nederland

De NNN (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe)

plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

#### *Houtopstanden*

Wanneer er bomen en/of bos gekapt moet worden gekapt voor het initiatief, bestaat er mogelijk een meldingsplicht bij de provincie. Hierbij kan mogelijk een compensatieplicht gelden.

Het gemeentelijk kapbeleid is ook van toepassing. Dit kapbeleid beschermt een aantal bomen, laanstructuren en maasheggen. Hiervoor is een kapvergunning nodig. Overige bomen mogen zonder vergunning gekapt worden. Dit gaat wel gepaard met een verlies aan groen- en ecologische kwaliteit, dat gecompenseerd wordt in het LIP.

#### **Doorwerking project**

##### *Soortbescherming*

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van sloop. Daarom is het gebied onderzocht door middel van een Quicksan flora en fauna om te onderzoeken of het niet ten koste zal gaan van soorten die eventueel op het erf zouden leven.

Uit de Quicksan flora en fauna van Exlan blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. In de bijlage bevindt zich het volledige rapport. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

##### *Gebiedsbescherming*

In de Omgevingswet wordt ook de zorg voor de fysieke leefomgeving beschreven. Artikel 1.6 wijst op de zorgplicht en in artikel 1.7 omschrijft de verplichtingen omtrent activiteiten met mogelijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Voor benodigde werkzaamheden is daarnaast artikel 4.3 uit de Omgevingswet van toepassing. Dit houdt in dat indien door handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten: dergelijke handelingen achterwege dienen te worden gelaten, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen worden getroffen om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. Verder is het noodzakelijk om bij onderhoud aan het terrein te voorkomen dat zich in het plangebied soorten gaan vestigen dan wel vogels gaan broeden.

Met onderhavige ontwikkeling vinden sloop en verbouw werkzaamheden plaats. Er komen 32 verkeersbewegingen per dag bij. Wanneer gekeken wordt naar de AERIUS-verschilberekening dan komt die neer op een depositie van 0,00 mol/ha/jr. Concluderend kan er dus gezegd worden dat er geen sprake is van negatieve

effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen voor de natuur zal hebben. De volledige ARIUS-berekening is opgenomen in de bijlage.

#### Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is de 'Zelderse Driessen' op 2 kilometer afstand. Op 2,7 kilometer ligt Natura 2000 gebied 'Reichswald' in Duitsland. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op een afstand van 540 meter.

**Figuur 13**

Ligging Vensestraat 45 (in rood) ten opzichte van;

- NNN gebied
- Natura 2000 gebied



#### *Houtopstanden*

Voor de aanleg van de parkeerplaatsen bij de appartementen dienen 5 bomen gekapt te worden.

Uit de Quicksan flora en fauna van Exlan blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering of oppervlakteverlies van Natura 2000 gebied en het NNN daar er weinig veranderd aan de bebouwing en alleen de functie wijzigt naar wonen.

Het aspect ecologie en natuur vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

## **6.7 EXPLOSIEVEN**

In het kader van een evenwijdige toedeling van functies aan locaties dient er sprake te zijn van een uitvoerbare TAM-Imro. Aanwezigheid van explosieven, voornamelijk

uit de 2<sup>e</sup> wereldoorlog, maar ook de 1<sup>e</sup> wereldoorlog, kan de uitvoerbaarheid van een TAM-Imro belemmeren.

De realisatie van onderhavig plan vindt plaats in bestaande bebouwing. Er hoeft dan ook niet gegraven te worden.

#### **Doorwerking project**

Doordat de grond onaangetast blijft vormt het onderdeel 'explosieven' geen belemmering voor onderhavig plan.

## **6.8**

### **GELUID**

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen en scholen. Het Bkl kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die het Bkl stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen en geluid-producerende bestemmingen niet van toepassing.

Daarnaast is er in het Bkl een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen en/of geluid-producerende bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen en/of geluid-producerende bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt volgens de ETFAL methode onderbouwd.

#### **Doorwerking project**

##### *Wegverkeerslawaaï*

De projectlocatie aan de Vensestraat 45 is gelegen aan het bebouwingslint van de dorpskern van Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door G&O consult op 3 november 2025 (bijgevoegd als bijlage, Akoestisch Rapport 6215ao0324 v3).

Hieruit kan het volgende geconcludeerd worden;

Ter plaatse van de gevels van de beoogde appartementen aan de Vensestraat 45 te Ven-Zelderheide bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke weg ten hoogste 32,2 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB volgens artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

##### *Industrielawaai*

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde, artikel 22.65, lid 1 van het tijdelijk omgevingsplan, wordt overschreden ter hoogte van de gevels van enkele beoogde appartementen gedurende de nachtperiode. Het maximale beoordelingsniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt niet overschreden ter hoogte van de beoogde appartementen.

Afwijken van de waarden volgens artikel 22.65 eerste en tweede lid van het omgevingsplan is onder voorwaarden mogelijk. Bij afwijkingen moet getoetst worden aan de instructieregels volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met een berekende waarde van 42 dB(A) tijdens de nachtperiode bedraagt het binnen

niveau, wanneer er wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, 22 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.66 van het Bkl.

De gecumuleerde geluidbelasting bij appartementen heeft bij enkele gevels een dermate hoge geluidsbelasting dat een standaard karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) van 20 dB niet afdoende is om een binnenwaarde van 33 dB, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, Artikel 4.103, te waarborgen. Zie hoofdstuk 6.3 voor de benodigde gevelwering per woning. Ten aanzien van koeling/verwarming worden heden ten dage hoge eisen gesteld aan isolatie, dit heeft ook een positief effect op de geluidwering. Met voorgaande in ogenschouw mag aangenomen worden dat een nieuwbouw appartement heden ten dage voldoet aan een karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van ten hoogste 21,3 dB.

Uit de gecumuleerde rekenresultaten blijkt dat ter plekke van de gevels over het algemeen een redelijke tot goed geluidsniveau heerst. De noordelijke gevels van de appartementen zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen en om deze reden ook niet getoetst. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

## 6.9

### GEUR

Op basis van artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet, dient de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening te houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. In artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat beschreven dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

#### Doorwerking project

De projectlocatie bevindt zich in gemengd gebied aan het bebouwingslint van Ven-Zelderheide. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op een afstand van ruim 350 meter. Het betreft een vleeskuiken bedrijf waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt voor geur. Op ruim 400 meter zit een varkenshouderij, daarvoor geldt een richtafstand van 200 meter voor geur. De woningen liggen dus ver buiten de richtafstanden en vormen daarmee geen probleem. Concluderend kan worden gesteld dat agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen hinder zullen ondervinden van de realisatie van de woning en appartementen

Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie.

Doordat er al gewoond kan worden op de locatie en de verschuiving van woonfunctie slechts 15 meter bedraagt, is het aannemelijk dat op de beoogde locatie geen onaangenaam leefklimaat zal zijn. Bovendien zijn er andere woonbestemmingen gelegen tussen de beoogde woningen en de veehouderijen in de omgeving. Er kan daardoor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd worden.

Hiermee is nader onderzoek met betrekking tot geur niet noodzakelijk. Het is aannemelijk dat het woon- en leefklimaat ter plaatse acceptabel is.

Agrarische bedrijven in de omgeving zullen geen hinder ondervinden van de realisatie van de woning en appartementen. Anderzijds heerst er op de locatie een

goed woon-en leefklimaat en is nader onderzoek met betrekking tot geur niet noodzakelijk. Op het gebied van geur kan het plan doorgang krijgen.

## 6.10

### GEZONDHEID

Gezondheid is een aspect dat meegenomen dient te worden voor de totstandkoming van een TAM-Imro, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het niet goed rekening houden met gezondheid, kan de uitvoerbaarheid van een TAM-Imro belemmeren.

#### Doorwerking project

In onderhavige situatie is sprake van de komst van een nieuw gevoelig object binnen het bestaand stedelijk gebied. In Nederland vinden veel deelstudies plaats binnen het onderzoek Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO). Via epidemiologisch onderzoek maken de VGO-studies relaties zichtbaar tussen intensieve veehouderijen en gezondheid.

Daarbij zijn vooral effecten op de luchtwegen onderzocht in relatie tot bijvoorbeeld de woonafstand tot (clusters van) veehouderijen. Soms is een relatie met een specifieke diersoort of emissie of stof zichtbaar. Er vindt verder onderzoek plaats naar de oorzaak van de gevonden verbanden met geitenhouderijen. In de nabijheid van de voor de woningen beoogde locatie zijn geen geitenhouderijen gevestigd. De dichtst bij zijnde veehouderijen zijn een vleeskuikenbedrijf op 350 meter en een varkenshouderij op 400 meter afstand.

Op het gebied van gezondheid worden geen belemmeringen voorzien. Het plan kan doorgang vinden op het gebied van gezondheid.

## 6.11

### SPUITZONERING

Ten aanzien van het aspect spuitzone geldt in de ruimtelijke ordening geen wettelijk toetsingskader. Aangezien er onzekerheden bestaan over de mogelijke gevolgen van chemische gewasbeschermingsmiddelen op de volksgezondheid, dient naar aanleiding van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een 'veilige zone' te worden aangehouden tussen enerzijds agrarische percelen en anderzijds gevoelige objecten en functies om de mogelijke gezondheidsrisico's zoveel mogelijk te beperken. Deze zone wordt ook wel de 'spuitvrije zone' genoemd. Deze spuitvrije zones fungeren als buffer om de negatieve effecten van drift, het onbedoeld verwaaien van chemische gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving, te beperken. Op basis van recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geldt in dit soort situaties dat een spuitvrije zone van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige objecten en functies als 'niet onredelijk' wordt beoordeeld. Een kleinere afstand dan deze 50 meter is mogelijk, mits daaraan een motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op locatie toegesneden onderzoek, ook wel locatie specifiek onderzoek naar spuitzonering genoemd.

Met onderhavig plan moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden van agrarische grondbezitters in de omgeving. Ten westen van het plangebied ligt een agrarisch perceel waarop de mogelijkheid ligt om te spuiten met gewasbeschermingsmiddelen. Daarom is in onderhavig plan een zone van 50 meter aangehouden vanaf de perceelsgrens waarvoor wordt vastgelegd dat langdurig verblijf niet toegestaan is. Deze is terug te vinden op bijgevoegde verbeelding. Te zien is dat nog ruim voldoende tuin overblijft voor de bewoners om wel in te verblijven.

Op deze manier heeft het plan geen invloed op de werkzaamheden van de agrarische grondbezitter en vice versa. Het aspect spuitzonering vormt zo geen belemmering voor een veilig woon- en leefklimaat in onderhavig plangebied.

## **6.12 LUCHTKWALITEIT**

Het Nederlandse wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl staan rijksomgevingswaarden voor lucht. De lokale omgevingswaarden zijn terug te vinden in het Omgevingsplan gemeente Gennep. De activiteiten, waarvoor toetsing van de luchtkwaliteit is benodigd, zijn vastgelegd in het Bkl 5.1.4.1.

De voorgestelde ontwikkeling valt binnen de in het Bkl 5.1.4.1 vastgelegde activiteiten. Deze activiteiten zijn het aanleggen, wijzigen of gebruiken van wegen, vaarwegen of spoorwegen, milieubelastende activiteiten en het aanleggen van een tunnel van meer dan 100 meter.

Bij het toelaten van activiteiten of werken, zijn op grond van artikel 5.53 Bkl activiteiten en werken die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging in beginsel vrijgesteld van toetsing aan de rijksomgevingswaarden van NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijnstof). Hier is een rekentool voor ontwikkeld.

Gemeente Gennep toetst aan luchtkwaliteit en de representatieve blootstelling als het initiatief in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *NIBM projecten*

De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving(Bkl) geeft in artikel 5.54 aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieren aantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

### **Doorwerking project**

Om te toetsen of onderhavig plan de luchtkwaliteit niet in betekende mate beïnvloed is de toename aan verkeersgeneratie ingevuld in onderstaande rekentool. De conclusie is dat het plan niet in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit

Figuur 14

Ingevulde NIBM  
rekentool

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                            | 2025 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                              |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                       | 32   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                              | 4,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                    |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                               | 0,03 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                              | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                   |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

#### Goed woon en leefklimaat

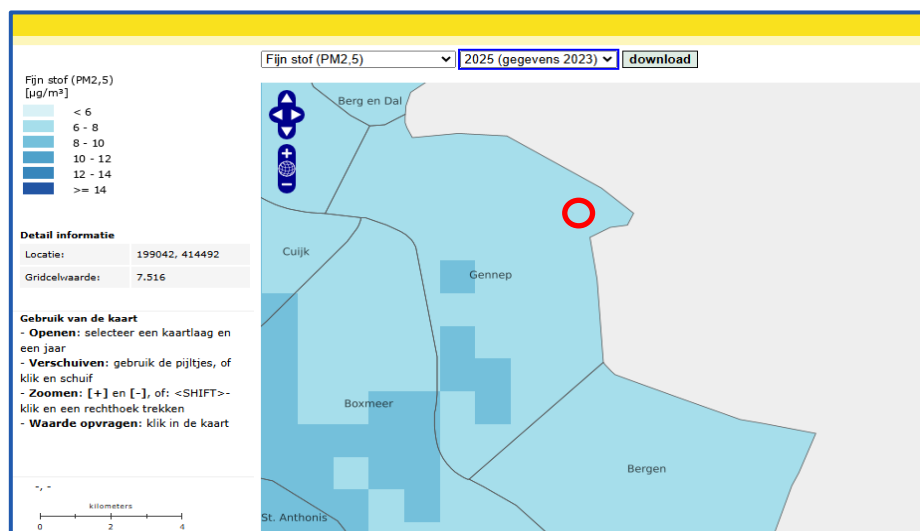
Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

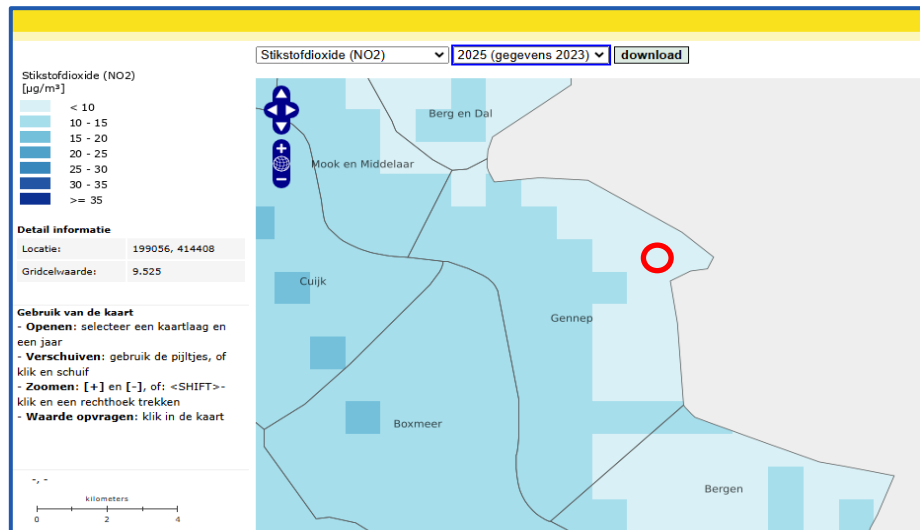
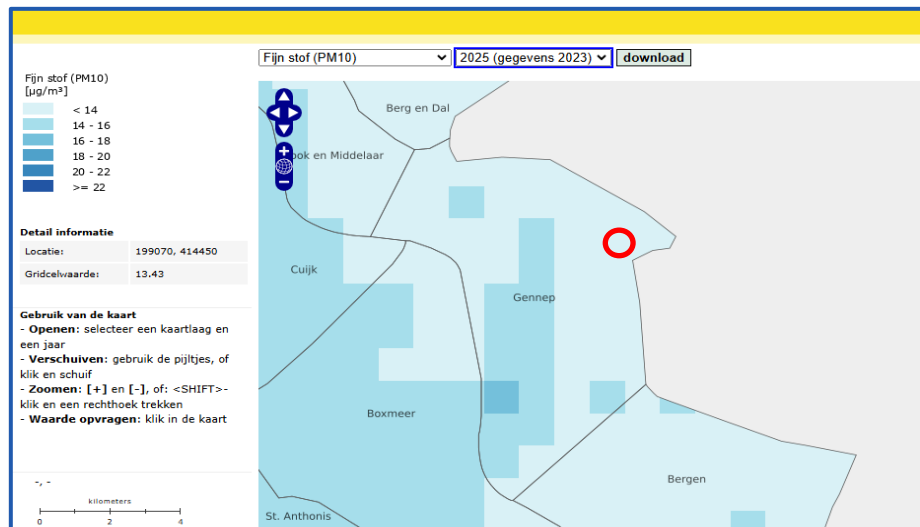
#### Toetsing

De luchtkwaliteit is getoetst met behulp van de RIVM kaarten en rekentool. In de navolgende figuur zijn de uitslagen weergegeven.

Figuur 15

Luchtkwaliteit ter plaatse  
gemeten aan de  
concentraties fijnstof en  
stikstof.





Er is gekeken naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen. In de onderliggende afbeeldingen is te zien wat de verschillende concentraties zijn

Ter hoogte van het projectgebied gelden voor het jaar 2025 (gegevens 2023) de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof PM10; 13,43 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof PM2,5; 7,52 µg/m³ (grenswaarde 25 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO2; 9,53 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Het project heeft met de wijziging in functie slechts geringe gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een woning en 5 appartementen zit samen ruim onder de 1.500 woningen zoals in de standaardgevallen NIBM in het Bkl genoemd wordt, het project is daarom aan te merken als NIBM.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. In het kader van het aspect 'Luchtkwaliteit' zijn er dan ook geen belemmeringen.

## **6.13**

---

### **MER-BEOORDELING**

Een MER is een onderzoek naar de mogelijke milieugevolgen van bepaalde activiteiten of ingrepen. In het geval van TAM-Imro betekent dit een onderzoek naar de mogelijke milieugevolgen voor de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor een TAM-Imro wordt aangevraagd.

Voor de initiatiefnemer geldt een motiveringsplicht om aan te tonen waarom een MER wel of niet nodig is.

#### **Doorwerking project**

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in bijlage V van het Omgevingsbesluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied worden 5 woningen toegevoegd. En 1 bedrijfswoning omgevormd naar burgerwoning.

Hoewel het realiseren van woningen in beginsel onder onderdeel J (stedelijk ontwikkelingsproject), categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit valt, wordt de realisatie van 5 nieuwe woningen en het omvormen van een bedrijfswoning naar burgerwoning niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit.

Het Omgevingsbesluit is gezien het voorgaande niet van toepassing en een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het plan kan doorgang vinden.

## **6.14**

---

### **OMGEVINGSVEILIGHEID**

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's door de opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de relatie tussen risicovolle activiteiten en de omgeving. Er zijn twee situaties waarbij omgevingsveiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een dergelijke 'activiteit'.

De voor deze TAM-Imro belangrijkste kaders worden gevormd door hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het doel van het Bkl is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. In het Bkl worden afstandsnormen gesteld met betrekking tot risicovolle inrichtingen. Hierbij is de relatie met risicogevoelige objecten in de omgeving van belang. Het Bkl stelt regels aan transportroutes voor gevaarlijke stoffen en de omgeving van deze transportroutes.

#### **Doorwerking project**

Onderstaand is de projectlocatie aan de Vensestraat 45 te Ven-Zelderheide binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het projectgebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

Figuur 16

A map of the area around the 'De Oude Kerk' in Amsterdam. The map shows several streets: Spiekstraat, Langenhof, Endstraat, Broekstraat, Heijweg, Kluislaanstraat, Kerkvonder, Kerkvonder, and Kerkvonder. A red rectangle highlights a specific building on Endstraat. The map also shows the 'De Oude Kerk' building and the 'De Oude Kerk' area.

## 6.15

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

### Doorwerking project

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat bij ontwikkelingen waarbij de toename van het aantal woningen beperkt blijft tot 11 of minder, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend project voorziet in de toename van het aantal woningen. Er komen 5 appartementen bij. Echter, dit is minder dan de 11 woningen. Daarmee kan worden gesteld dat de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit project.

## 6.16 **VERKEER EN PARKEREN**

Het realiseren van een ontwikkeling heeft gevolgen voor verkeer en parkeren. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient dit aspect meegenomen te worden.

In de Parkeervisie Gennep 2024 staat toegelicht hoe de parkeeropgave aansluit bij de ambities van de gemeente Gennep. Het basisprincipe hierbij is 'De juiste parkeerder op de juiste plek.' Deze ambitie is in onderstaande visiepunten uitgewerkt:

1. Het parkeeraanbod stemmen we af op de parkeervraag;
2. Bestaande (parkeer)ruimte benutten we zo optimaal mogelijk;
3. Met passende parkeernormen maken we bouwontwikkelingen mogelijk;
4. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit in de openbare ruimte als laatste optie;
5. De auto blijft belangrijk, maar staat niet altijd en overal op nummer één;
6. Parkeren draagt bij aan de energietransitie;
7. Wanneer bewonersinitiatieven rondom deelmobiliteit ontstaan, werken we actief mee om dit mogelijk te maken;
8. Met parkeren borgen we dat iedereen mee kan blijven doen;
9. Bij groot onderhoud in buurten kijken we waar we groen kunnen toevoegen.

Naast de algemene visiepunten, zijn er nog enkele specifieke thema's op het gebied van parkeren die spelen in de gemeente Gennep. De eerste hiervan is dat de ontheffingscriteria van de blauwe zone strenger worden beoordeeld. Ten tweede is het parkeren van vrachtwagen binnen de bebouwde kom niet wenselijk, vanwege de overlast en het grote ruimtebeslag.

Gelijktijdig met het vaststellen van de Parkeervisie Gennep 2024, is ook de nieuwe nota parkeernormen Gennep vastgesteld. Hierin staan de gemoderniseerde parkeernormen vastgesteld voor een ontwikkeling.

### Doorwerking project

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto en fiets, ov-bereikbaarheid.

#### *Verkeer*

De bestaande woning wordt ontsloten via een bestaande inrit/oprit aan de Vensestraat. Voor de appartementen wordt geen nieuwe oprit gerealiseerd, de woningen zijn bereikbaar via de bestaande inrit/oprit. Het initiatief zal zorgen voor een kleine toename in verkeersbewegingen doordat er 5 wooneenheden bij komen.

De verkeersgeneratie per appartement is max 6,4. Dat maakt voor 5 appartementen een totaal van 32 verkeersbewegingen extra.

#### *Parkeren*

Voor parkeren heeft gemeente Gennep 'Nota Parkeernormen Gennep 2024' opgesteld. In deze nota wordt gesteld dat aangesloten wordt bij de meest recente versie van CROW; 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381'. Daarnaast moet rekening gehouden worden met een bezoekersparkeernorm van 0,2 per woning boven op de normen uit CROW. Middels onderstaande tabel wordt aangetoond dat in totaal 12 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de 5 appartementen en het vrijstaande woonhuis samen.

De te rooien bomen worden gecompenseerd met nieuwe fruitbomen op een nader te bepalen passende locatie in de tuin. Om een vriendelijke overgang tussen tuin en parkeerplaats te realiseren zal de parkeerplaats half verhard worden. Het voornemen is om gebruik te maken van grasbetontegels, waterpasserende klinkers of vergelijkbare bestrating toe te passen, zodat de afwatering geborgd blijft.

| Woning        | Oppervlakte         | Parkeernorm | Bezoekersnorm | Totaal P.   |
|---------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|
| Huisnr.45     | >100 m <sup>2</sup> | 2,1         | 0,2           | 2,3         |
| Huisnr. 45a   | 74 m <sup>2</sup>   | 1,7         | 0,2           | 1,9         |
| Huisnr. 45b   | 114 m <sup>2</sup>  | 2,1         | 0,2           | 2,3         |
| Huisnr. 45c   | 93 m <sup>2</sup>   | 1,7         | 0,2           | 1,9         |
| Huisnr. 45d   | 49,5 m <sup>2</sup> | 1,3         | 0,2           | 1,5         |
| Huisnr. 45e   | 100 m <sup>2</sup>  | 1,7         | 0,2           | 1,9         |
| <b>Totaal</b> |                     |             |               | <b>11,8</b> |

Er is voldoende ruimte op het perceel om in 12 parkeerplaatsen te voorzien. Er wordt niet in het openbaar gebied geparkeerd. Op de plek waar de overkapping over het zwembad gesloopt en het zwembad gedempt wordt, worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de weg worden nog eens 4 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op het gebied van verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de doorgang van het project te noemen

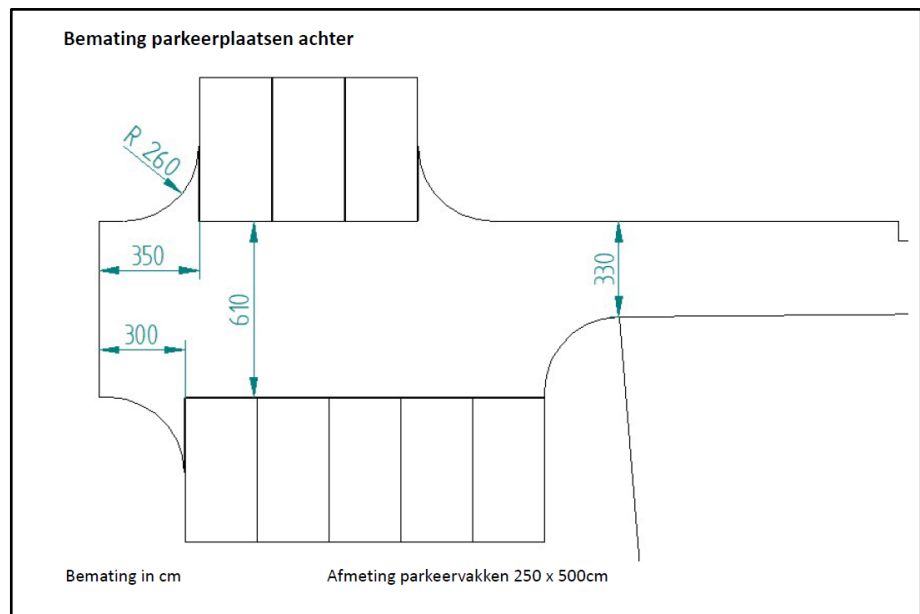
**Figuur 17**

Situering parkeerplaatsen.



**Figuur 18**

Nadere uitwerking parkeerplaatsen bewoners.



## 6.17

## WATER

### Provinciaal waterplan Limburg

Op 30 maart 2021 heeft Provinciale Staten het ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2022 – 2027 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2016 - 2021. Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid.

#### *Water en ruimtelijke ordening*

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit

de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Weging van het waterbelang**

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan of afwijking hierop moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

### **Hemelwaterinfiltratie**

#### *Bodem en grondwater*

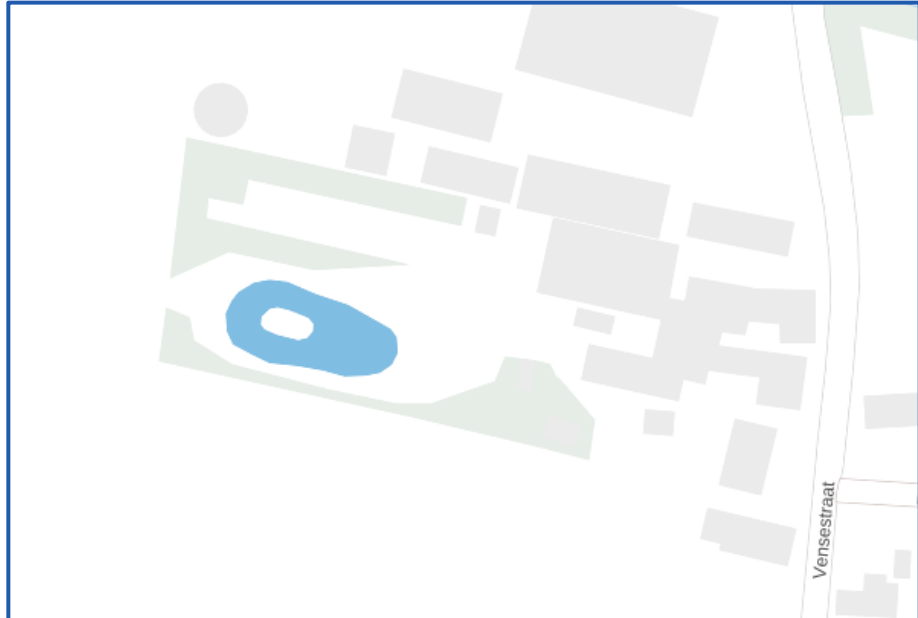
Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen het projectgebied bestaan uit ooivaaggronden, lichte zavel (KRd1). De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is gelegen tussen 145 en 172 cm – mv. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand is 250 cm – mv.

#### *Oppervlaktewater*

Op het perceel van de projectlocatie ligt een oppervlaktewater zichtbaar in onderstaande figuur. Er wordt geen water geloosd op oppervlakte waterlichamen. Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone.

*Figuur 19*

Oppervlaktewater projectlocatie.



#### *Klimaatadaptatie en hemelwater*

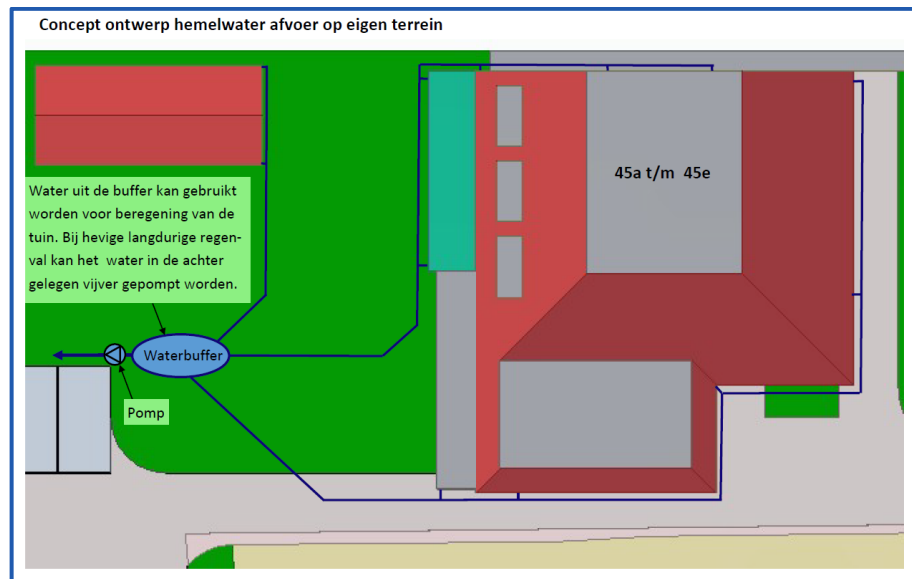
Klimaatadaptatie houdt in dat de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het veranderde klimaat is al enige tijd zichtbaar door hittegolven, hoosbuien en droogte. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn bij ontwikkelingen klimaatadaptatiemaatregelen nodig.

Met onderhavig project wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie door het hemelwater op eigen gronden te laten infiltreren en indien nodig tijdelijk te borgen in een vijver. Op de kaart van de klimaatatlas is af te lezen dat binnen het projectgebied geen sprake is van wateroverlast.

Het hemelwater van de 5 appartementen aan Vensestraat 45 wordt losgekoppeld van het afvalwater riool. Er is geen verplichting om het hemelwater van de burgerwoning los te koppelen. In de uitvoering wordt gekeken of het mogelijk is om ook het hemelwater van de bestaande woning los te koppelen van de riolering. Indien praktisch mogelijk en kostentechnisch acceptabel wordt hier uitvoering aan gegeven. Gezien de gronden binnen het projectgebied bestaan uit ooivaaggronden lichte zavel, is de bodem redelijk geschikt voor infiltratie. Met onderhavige project is sprake van een afname van het verhard oppervlak, het zwembad wordt gedeeltelijk afgebroken. Er wordt veel omliggende verharding weggehaald om te vervangen door gras en ander groen. Binnen het projectgebied is dan ook voldoende groen en een geschikte bodem aanwezig om het hemelwater op eigen perceel te laten infiltreren. Het hemelwater wordt dus niet aangesloten op het afvalwater van het riool. Bij overvloedige regenval zal het hemelwater worden gebufferd zodat het op een later moment gebruikt kan worden voor beregening van de tuin. Wanneer de buffer te vol zou raken kan het water worden weggepompt naar de achter gelegen vijver. In de navolgende figuur een schematische weergave van de toekomstige hemelwaterafvoer.

*Figuur 20*

Hemelwaterafvoer op Vensestraat 45



De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast en omgeven door veel groen in de vorm van tuin.

Gezien de afname van het verhard oppervlak en er in de huidige situatie geen sprake is van wateroverlast en het projectgebied omgeven wordt door veel groen is het risico op wateroverlast bij piekbuien dan ook gering.

Tevens wordt met onderhavig project hittestress zoveel mogelijk tegengegaan door de behoud en aanvulling van een tuin met voldoende groen (bomen en beplanting) bij de nieuwe woningen.

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat in voldoende mate ingespeeld wordt op klimaatadaptatie.

#### *Samenwerking met waterbeheerder*

De ruimtelijke onderbouwing dient door de gemeente Gennep te worden voorgelegd aan het waterschap Limburg.

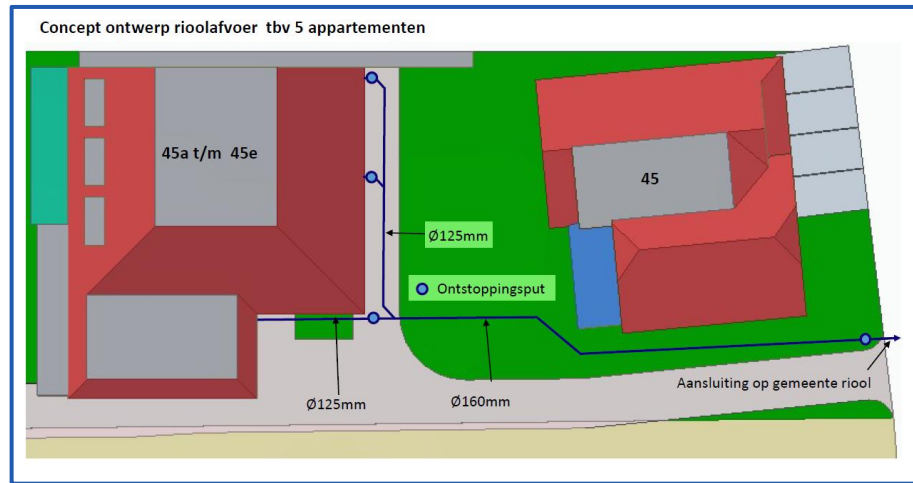
#### **Afvalwater**

In overleg met gemeente Gennep is besloten dat de huidige riool afvoer niet aan de gewenste eisen voldoet. Daarom wordt een nieuwe riolering voor afvalwater aangelegd vanaf de straat (gemeente riool) waarop de 5 appartementen worden aangesloten. Zodoende ontstaat en toekomst bestendige situatie waar er geen afhankelijk is tussen de burgerwoning Vensestraat 45 en de 5 appartementen. Navolgende figuur geeft een concept ontwerp van de nieuwe rioleringssituatie.

Ten opzichte van de huidige situatie is de verwachting dat de hoeveelheid afvalwater afneemt ten opzichte van het gebruik als sauna. In de sauna konden 45 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn, die zich allen douchen. Daarnaast was er een bedrijfskeuken met bijbehorend afvalwater. Dit afvalwater komt te vervallen.

*Figuur 21*

Riolering afvalwater  
Vensestraat 45.



De huidige afwater riolering van de burgerwoning voldoet en behoeft geen aanpassing. Wel zullen de buizen naar de achtergelegen en te slopen gebouwen afgekoppeld worden.

 **7****FINANCIËLE HAALBAARHEID**

---

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Dit project is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het project zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

**7.1 KOSTENVERHAAL**

---

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking.

De gemeente verhaalt de kosten voor de te voeren procedure op de initiatiefnemer.

**7.2 NADEELCOMPENSATIE**

---

Voor iedere Tam-Imro wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb, in dit geval is de eventuele nadeelcompensatie in de anterieure overeenkomst opgenomen.

# 8

## BELANGENAFWEGING

---

### 8.1

#### WAT BETEKENT DIT INITIATIEF VOOR DE INWONERS

Voor de (toekomstige) inwoners van de gemeente Gennep betekent het initiatief dat er meer mogelijkheden bijkomen op de woningmarkt. Het woningaanbod wordt door onderliggend plan ook meer divers daar er nog weinig appartementen in de omgeving aanwezig zijn.

### 8.2

#### EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES (ETFAL)

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen project aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Gennep kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

 9**LIJST MET BIJLAGEN**

---

Bijlage 1 Opzet en indeling Terrein, conceptindeling appartementen

Bijlage 2 landschappelijke inpassing

Bijlage 3 Omgevingsdialoog

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 AERIUS berekening met toelichting

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 Nota van zienswijzen