

Motivering en regels

Vast te stellen (versie 27 augustus 2026)

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennepe]

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	7
2.1 Planologisch	7
2.2 Feitelijk	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	11
3.1 Planologisch	11
3.2 Feitelijk	11
3.3 Aandachtspunten	17
Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie	18
4.1 Voorbereiding	18
4.2 Vooroverleg	18
4.3 Participatie	18
4.4 Zienswijzen	18
Hoofdstuk 5 Visie en beleid	19
5.1 Rijksbeleid	19
5.2 Provinciaal beleid	22
5.3 Regionaal beleid	25
5.4 Gemeentelijk beleid	26
5.5 Conclusie	31
Hoofdstuk 6 Fysieke leefomgeving en milieu	32
6.1 Ontpofbare oorlogsresten	32
6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	32
6.3 Archeologie en Cultureel erfgoed	34
6.4 Bodem	37
6.5 Duurzaamheid	38
6.6 Ecologie en natuur	39
6.7 Geluid	42
6.8 Luchtkwaliteit	45
6.9 Geur	46
6.10 Mer-beoordeling	47
6.11 Milieuzonering	51
6.12 Omgevingsveiligheid	53
6.13 Verkeer en parkeren	55
6.14 Water	57
6.15 Gezondheid	59
Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid	62
7.1 Economische haalbaarheid	62
Hoofdstuk 8 Belangenafweging	63
8.1 Wat betekent dit initiatief voor de inwoners	63
8.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	63

Bijlagen bij motivering	64
Bijlage 1	Participatieverslag De Groes - Parkdeel
Bijlage 2	Participatieverslag
Bijlage 3	Nota van zienswijzen
Bijlage 4	Verkennd vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 5	Archeologisch bureau- en verkennd booronderzoek
Bijlage 6	(Diverse) bodemonderzoeken
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Quickscan natuur
Bijlage 9	Ecologische (winterbomen)inspectie
Bijlage 10	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 11	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 13	Akoestisch onderzoek evenemententerrein
Bijlage 14	Watertoets

Regels	80
Hoofdstuk 1 Inleidende regels (Paragraaf 22Z.1)	81
Artikel 1 Begripsbepalingen	81
Artikel 2 Toepassingsbereik	83
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	84
Artikel 4 Anti-dubbelregel	85
Artikel 5 Normadressaat	86
Hoofdstuk 2 Inhoudelijke regels - Functies en gebruiksactiviteiten (Paragraaf 22Z.2)	87
Artikel 6 Algemeen	87
Artikel 7 Groen	88
Artikel 8 Verkeer	90
Artikel 9 Wonen	91
Hoofdstuk 3 Bouwactiviteiten (Paragraaf 22Z.3)	93
Artikel 10 Algemeen	93
Artikel 11 Hoofdgebouwen ten behoeve van woonruimte	94
Artikel 12 Bijgebouwen	95
Artikel 13 Bouwwerken zonder dak binnen Groen	96
Artikel 14 Bouwwerken zonder dak binnen Verkeer	97
Artikel 15 Bouwwerken zonder dak binnen Wonen	98
Hoofdstuk 4 Overige regels (Paragraaf 22Z.4)	99
Artikel 16 Gebodsbepaling in stand houden parkeervoorzieningen	99
Artikel 17 Voorwaardelijke verplichting keerwand	99
Artikel 18 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing	99
Artikel 19 Voorwaardelijke verplichting gevelwering	99
Artikel 20 Waarde - Archeologie 4	100
Bijlagen bij regels	102
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	103
Bijlage 2 Voorwaardelijke verplichting keerwand	104
Bijlage 3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing	105
Bijlage 4 Benodigde gevelwering bouwmassa 1 (noord)	106
Bijlage 5 Benodigde gevelwering bouwmassa 2 (west)	107

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om 50 gestapelde woningen te realiseren in de vorm van 2 nieuwe woongebouwen op de locatie 'De Groes' aan de rand van het centrum van Gennep.

Op 3 februari 2025 heeft de gemeenteraad besloten de kaders voor de planontwikkeling van de locatie De Groes vast te stellen. De Groes mag binnen deze kaders ingericht worden als een park met maximaal 50 woningen. Deze nieuwe woningen worden gerealiseerd rond de huidige parkeerplaats op de hoek van 't Straatje en de Touwslagersgroes, waardoor het woonprogramma geconcentreerd blijft en de huidige parkeerplaats behouden.

De huidige sportfunctie in het plangebied komt te vervallen en het plangebied zal (in een later stadium) worden ingericht als het nieuwe 'Groes'park. Hoewel de sportfunctie komt te vervallen in het hele plangebied, zal het (noord)oostelijke deel van het plangebied nog in gebruik blijven als evenemententerrein waar ook kleinschalige sportactiviteiten mogen plaatsvinden. Dit in de lijn met de eerder vastgestelde randvoorwaarden.

Op 11 november 2025 heeft het college besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 50 appartementen in de vorm van 2 woongebouwen.

Onderhavig TAM-omgevingsplan ziet op het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling in Gennep. Het TAM-omgevingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het 'omgevingsplan gemeente Gennep'.

1.2 Leeswijzer

Inleiding

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planwijziging beschreven.

Huidige situatie

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie toegelicht, zowel planologisch als feitelijk.

Toekomstige situatie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie toegelicht, zowel planologisch als feitelijk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 4 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de resultaten van het vooroverleg en het participatietraject.

Visie en beleid

In de hoofdstukken 5 en 6 worden onder meer het (beleids)kader en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

In hoofdstuk 8 wordt in het kader van de belangenafweging ingegaan op het feit of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Planologisch

2.1.1 Toetsing aan omgevingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Gennep in werking getreden op 1 januari 2024. Dit tijdelijke omgevingsplan omvat het voormalige bestemmingsplan 'Gennep Noord', vastgesteld op 14 december 2011. Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Gennep noord, herziening 2012', wat een partiële herziening is van het bestemmingsplan 'Gennep Noord' met ondergeschikte wijzigingen in de regels voor het plangebied.

In het bestemmingsplan 'Gennep Noord' heeft het plangebied de functie: 'Sport'. Ook is het hele plangebied van de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 4'. De beoogde ontwikkeling van 50 woningen past niet binnen het omgevingsplan.



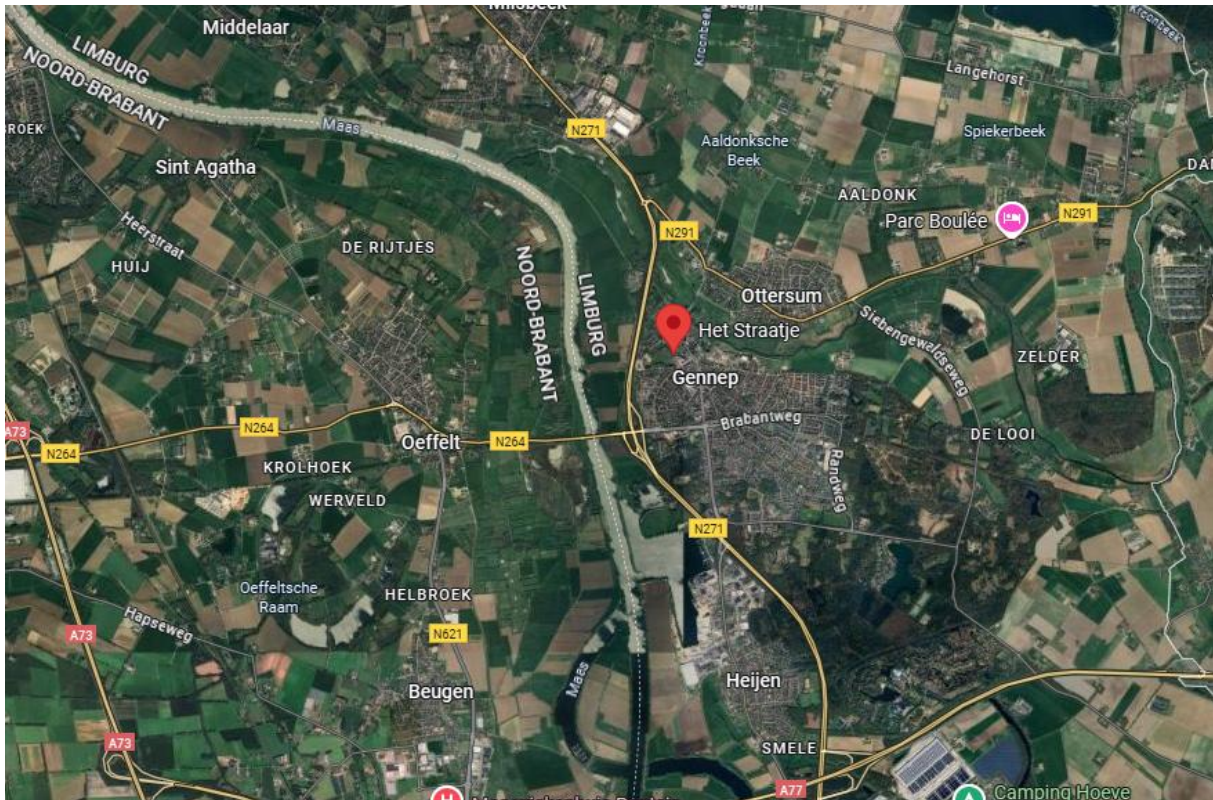
Huidige planologische situatie in plangebied (blauwe omkadering)

Overige regels uit het tijdelijke omgevingsplan die gelden zijn opgenomen in enkele paraplubestemmingsplannen: a) 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep - digitaal', vastgesteld op 4 juni 2018, en b) 'Thematische herziening verbod kamerbewoning' vastgesteld op 18 december 2023. Deze onderdelen zullen behandeld worden in paragraaf 6.13 respectievelijk hoofdstuk 5.

2.2 Feitelijk

Het plangebied betreft de kadastrale percelen bekend als gemeente Gennepe sectie D, nr's 3.285, 3.286 en 3.448, gelegen in de stad Gennepe tussen de bebouwing aan de Maasweg in het noorden, 't Straatje aan de oostzijde, de parkeerplaats op de hoek van 't Straatje en de Touwslagersgroes - Brugstraat voor de supermarkt en de woningen aan de Touwslagersgroes aan de zuidzijde en het tennis- en padelcomplex aan de westzijde.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 27.235 m². Hierop bevindt zich een braakliggend sportterrein met aan de randen opgaande beplanting.



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum van Gennepe, direct ten zuidwesten van de historische binnenstad en aangrenzend aan de bestaande parkeerplaats bij een supermarkt en meerdere woonpercelen.



Begrenzing plangebied en kadastrale gegevens met bestaande bebouwing

Op navolgende afbeeldingen een impressie van de bestaande situatie in het plangebied:





Impressie vanaf de parkeerplaats voor de supermarkt in westelijke richting naar het plangebied



Impressie vanuit het plangebied in oostelijke richting naar de parkeerplaats voor de supermarkt

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Planologisch

In de toekomstige situatie zullen beide nieuwe woongebouwen en een deel van het omliggende terrein de functie 'Wonen' krijgen, om alle voorziene woningen mogelijk te maken. Daarvoor komen er bouwvlakken ter plaatse van de nieuwe bebouwing en worden de woningtypes, woningaantallen en bouwhoogten met aanduidingen vastgelegd. Onder het westelijke woongebouw wordt een parkeergarage mogelijk gemaakt. Het overige parkeren vindt op maaiveld plaats.

Daarnaast wordt de parkeerplaats voor de supermarkt een klein stuk in noordelijke richting uitgebreid en voorzien van de functie 'Verkeer'. Dit om een aparte gezamenlijke ontsluiting voor beide gebouwen mogelijk te maken (los van de bestaande ontsluiting van de parkeerplaats voor de supermarkt).

Het overige deel van het plangebied, daar waar in de toekomst het 'Groes'park is voorzien, krijgt de functie 'Groen'.

Alle woningen zullen in de toekomstige situatie via de bestaande parkeerplaats voor de supermarkt ontsloten worden richting 't Straatje en vervolgens verder Gennep in.

3.2 Feitelijk

3.2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op 3 februari 2025 heeft de gemeenteraad besloten de kaders voor de planontwikkeling van de locatie De Groes vast te stellen. Deze randvoorwaarden zijn meer in detail opgenomen in het document 'Randvoorwaarden De Groes, Gennep, d.d. augustus 2024' en bieden handvatten voor de verdere ontwikkeling van De Groes. Ze geven duidelijkheid over de ontwikkelingsruimte die er ligt voor De Groes. Naast de basisrandvoorwaarden over de begrenzing van het plangebied en de relatie met de parkeerplaats bij de supermarkt, zijn er specifieke randvoorwaarden opgesteld voor landschap, stedenbouw en gebruik:

Landschap



Houtsingels
De bestaande houtsingels die de Groes omkaderen vormen de landschappelijke basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze houtsingels worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt.



Zicht op De Groes
De houtsingel tussen de Groes en Het Straatje kan een meer open karakter krijgen waardoor er een visuele verbinding ontstaat tussen het centrum van Gennep en het Groespark.



Verdeling gebruik
Nieuw woonprogramma aan de Groes moet gepaard gaan met een kwalitatieve impuls van het park. Er zullen daarom nieuwe groene structuren en recreatieve elementen toegevoegd worden in het park. Deel bebouwing, deel park, deel natuur. Het Groespark moet tot leven gaan komen en een stadspark voor Gennep vormen.



De Groes wordt omringd door en brede randgebied.



Zicht geblokkeerd door stevige haag



Ontwikkeling vanaf parkeerterrein

Stedenbouw



Ontsluiting

Hoofdtoegangen tot de Groes bevinden zich aan de bestaande parkeerplaats en Het Straatje. Er zullen geen nieuwe toegangen worden voorzien aan de Touwslagersgroes of Maasweg.



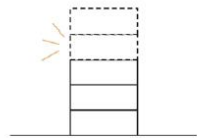
Locatie voor ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling zal rond de huidige parkeerplaats een plek krijgen, waardoor woonprogramma geconcentreerd blijft en de parkeerplaats een dubbelgebruik functie kan krijgen. Een denkbeeldige lijn tussen de bebouwing (tuin kant) aan de Touwslagersgroes en de noordzijde van het huidige parkeerterrein zal de bovengrens vormen van de nieuwe ontwikkeling.

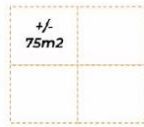


Landschap / stedenbouw zoveel mogelijk integreren

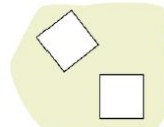
De bebouwing blijft geconcentreerd aan de rand van De Groes. Er moet veel ruimte over blijven voor groen en evenementen.



Over de hoogte van de ontwikkeling zijn de meningen verdeeld. Tussen de 3 en 4 verdiepingen is de gemene deler, met eventueel een enkele verhoging richting 5.



Het gaat om ontwikkeling van appartementen met een grootte van ongeveer 75m2 voor levensloopbestendige woningen en sociale huur.



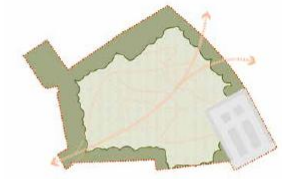
Voor De Groes lijkt het realistisch om 40/50 appartementen te realiseren. Landschap / stedenbouw zoveel mogelijk integreren.

Gebruik



Toegankelijkheid

Er wordt ingezet op een wandelverbinding vanaf het centrum naar de Touwslagersgroes richting de eventuele toekomstige oversteek over de N271.



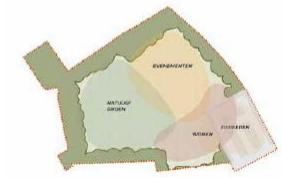
Programma

Beweging, sport, krijgen ruimte op de Groes. Denk hierbij aan ruimte om avontuurlijk te spelen voor kinderen en jeugd, beweegroute voor ouderen, voetbal, basketbal en volleybal. De inrichting moet zoveel mogelijk een natuurlijke uitstraling krijgen. Zo min mogelijk verharde oppervlakte. Er moet worden onderzocht of er interesse is voor een kiosk / horecagelegenheid in het Groespark. Hier is eventueel ruimte voor en wil men over meedenken.



Verdeling gebruik

Nieuw woonprogramma aan de Groes moet gepaard gaan met een kwalitatieve impuls van het park. Er zullen daarom nieuwe groene structuren en recreatieve elementen toegevoegd worden in het park. Deel bebouwing, deel park, deel natuur. Het Groespark moet tot leven gaan komen en een stadspark voor Gennepe vormen.



Wandelverbinding richting de Maaskamp

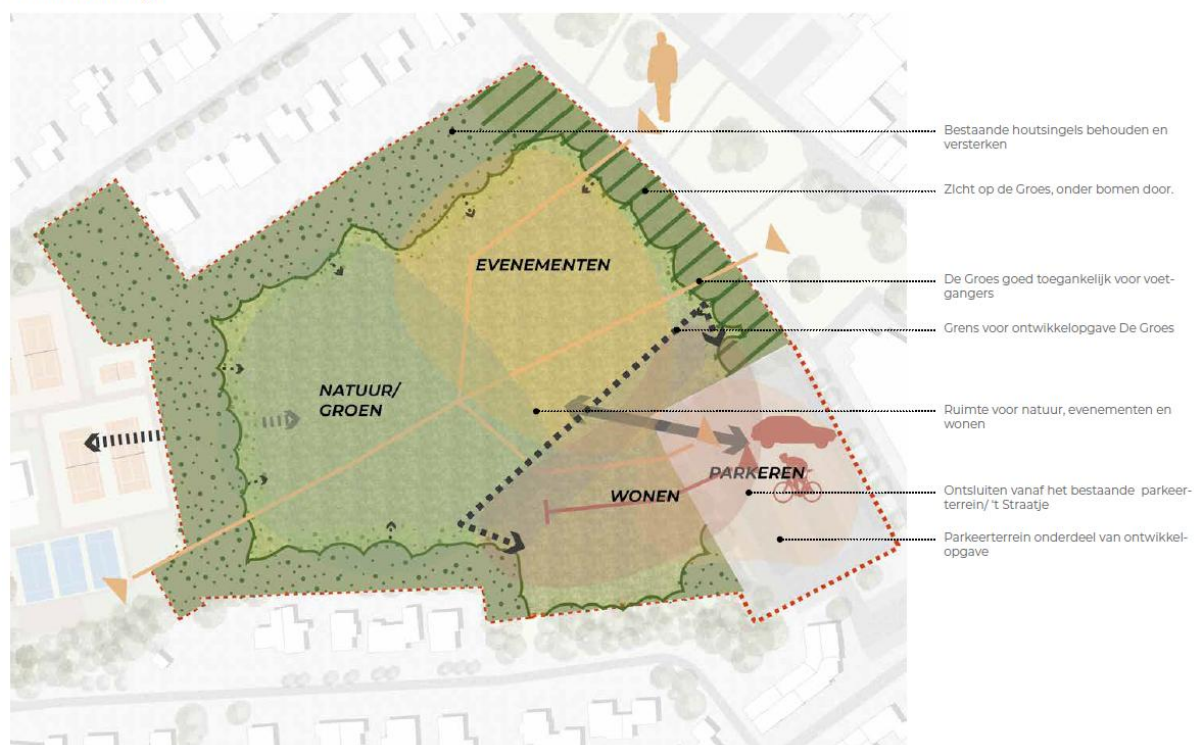


Het huidige klimaat op De Groes gaan we verbeteren. Door meer water, groen en bomen aan te planten wordt het in de toekomst een fijne plek om naar toe te gaan en te verblijven.



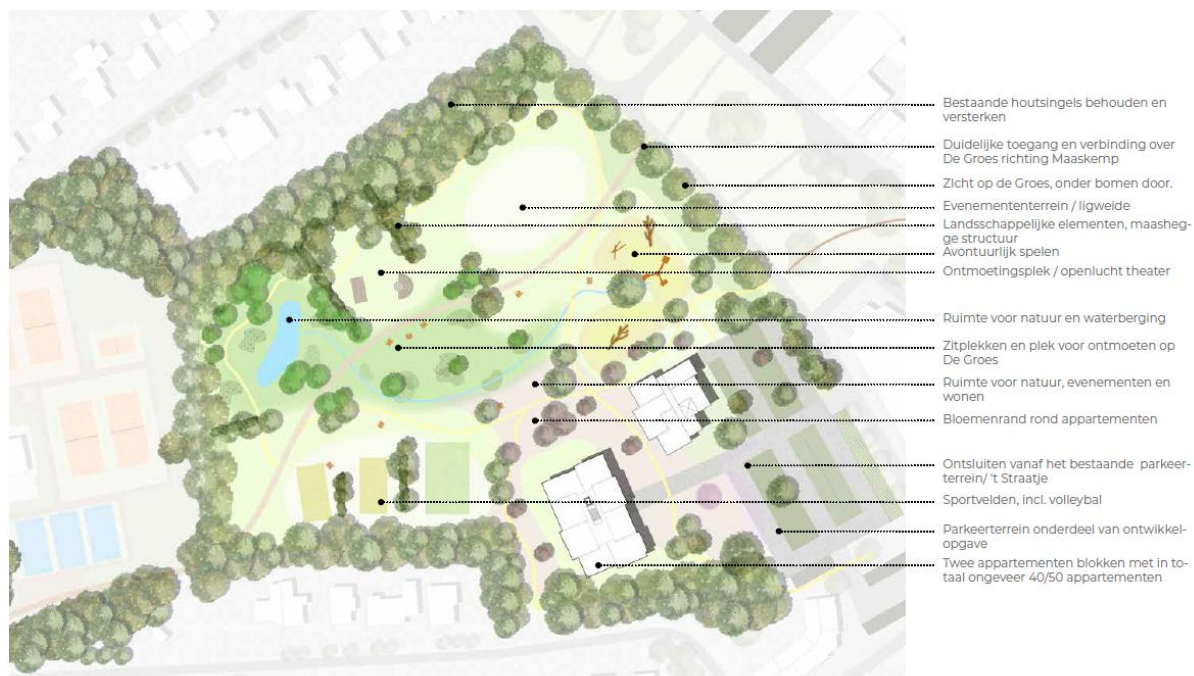
De volleybalfeesten die momenteel op de Groes georganiseerd worden maken gebruik van alle beschikbare ruimte. Het niet meer mogelijk de volleybalfeesten in hun huidige hoedanigheid plaats te laten vinden, wel blijft er ruimte voor volleybal- en andere sportevenementen, echter op een kleinere schaal.

Samenvatting



Conceptueel eindbeeld

De voorgaande randvoorwaarden leiden tot een beoogd eindbeeld. Dit beeld is een conceptmatige weergave van de toekomstige ontwikkelingen op De Groes en geeft op hoofdlijnen de kaders weer waarbinnen ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden:



3.2.2 Bouwplan

Woongebouwen

De initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied 50 woningen te realiseren in de vorm van 2 alzijdige woongebouwen in een parkachtige setting. Het betreft een westelijk woongebouw met 30 appartementen en daaronder een gebouwde parkeervoorziening. De bergingen worden bij dit gebouw in het ontwerp geïntegreerd en komen in de gebouwde parkeervoorziening. Daarnaast is er een kleiner woongebouw met 20 appartementen voorzien direct aan de noordzijde van de parkeerplaatsen. De bergingen bij dit gebouw zijn voorzien in een apart bouwblok ten oosten van het woongebouw.

Omdat het alzijdige woongebouwen betreft in een parkachtige setting is het ongewenst om, buiten het oostelijke blok met bergingen, aanvullend nog bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen en overkappingen toe te staan. Er is daarom een specifieke regeling opgenomen in de regels (zie lid 12.3), waardoor vergunningvrij bouwen is uitgesloten binnen het gebouwerf (= functie 'Wonen').



Situatietekening (Bron: Architectenbureau Vincent Schreurs, d.d. 27 mei 2026)

De ontsluiting van de nieuwe woningen zal voor auto's plaatsvinden via een nieuwe ontsluitingsroute direct ten noorden van de bestaande parkeerplaatsen. Om deze reden wordt een deel van de bestaande parkeerplaatsen in noordelijke richting verschoven. Per saldo blijft het aantal parkeerplaatsen op de parkeerplaats voor de supermarkt gelijk.

Het noordelijke woongebouw met sociale huurwoningen is een compacter blokje met 20 woningen met parkeren op maaiveld. Het westelijke woongebouw met 'midden huur' en 'vrije sector' bestaat uit 30 woningen en is iets gevarieerder met ook ver- en inspringende gevels. Onder dit gebouw worden half verdiepte parkeerplaatsen gerealiseerd. Beide woongebouwen hebben 4 woonlagen, waarbij het westelijke woongebouw in de praktijk circa 1,0 m hoger zal zijn dan het kleinere noordelijke woongebouw doordat het gebouw op de (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening wordt gerealiseerd.

Beide woongebouwen zullen voldoen aan de meest recente normen op het gebied van duurzaamheid (BENG-normen met zonnepanelen en warmtepompen) en er is aandacht voor natuurinclusief bouwen door het toevoegen van meerdere nestvoorzieningen voor vogels.

(Landschappelijke) inpassing

Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt daarnaast voorzien in een keerwand van 1,2 m hoog en 36,0 m lang (zie bijlage 2 Voorwaardelijke verplichting keerwand bij de regels) en een robuuste landschappelijke inpassing (zie bijlage 3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing bij de regels), die beiden voorwaardelijk verplicht zijn in artikel 17 Voorwaardelijke verplichting keerwand en artikel 18 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing van de regels. Dit ter waarborging van de afscherming van de woningen aan de Touwslagersgroes. Tenslotte is aan de uiterste zuidwestzijde van het plangebied ook een aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen op de verbeelding en in de regels. Dit om te waarborgen dat er geen ontsluitingsroute komt richting de Touwslagersgroes.



Uitsnede beplantingsplan Touwslagersgroes met keerwand (zie rode lijn voor beoogde locatie keerwand, Bron: bureau Verbeek, d.d. 24 juli 2026, bewerking buro Waalbrug)

Gevelbeeld

Er is nadrukkelijk nog geen sprake van het ontwerpen van de architectuur en daarmee de verschijningsvorm van beide woongebouwen. Wel zullen beide gebouwen op elkaar lijken qua kleur- en materiaalkeuze.

Verder worden het 'alzijdige' volumes waarin de gevels identiek zijn in verschijningsvorm aan alle zijden. Aan de zijde van de parkeerplaats mogelijk wat meer gesloten en aan de parkzijde wat meer 'open' met wat meer glas, die de groene parkachtige omgeving weerspiegelt.

Het moeten in ieder geval 'ingetogen' bouwblokken worden, met een hoge kwaliteit in materiaalkeuze en aandacht voor detaillering. Navolgende afbeeldingen zijn afkomstig uit de massastudie en betreffen slechts eerste ideeën die nog verder uitgewerkt moeten worden:



Voorbeelduitwerking (Bron: Architectenbureau Vincent Schreurs, d.d. 22 juni 2026)

'Groes'park

Er is nog geen inrichtingsplan ontwikkeld voor het park zelf. Wel is duidelijk dat er niet langer sprake zal zijn van een sportpark. Om die reden is ervoor gekozen om ter plaatse van het toekomstige 'Groes'park in het omgevingsplan wel alvast de huidige functie 'Sport' om te zetten naar de functie 'Groen'.

De nadere uitwerking van het ontwerp van het park kan dan plaatsvinden binnen de nieuwe planologische kaders. Dit geeft ook meer zekerheid aan bestaande en toekomstige omwonenden dat het park er daadwerkelijk gaat komen.

Wel is er in aansluiting op de ontwerptekeningen van buro Lubbers aan de noordoostzijde van het plangebied een evenementenlocatie planologisch verankerd in de regels (zie lid 7.5 van de regels). Afgezet tegen het vervallen van de mogelijkheid tot het jaarrond toestaan van een veldsportcomplex (milieucategorie 3.1, richtafstand 50 m voor het maatgevende aspect geluid) op basis van de functie 'Sport' uit het geldende bestemmingsplan, betekent dit een forse afname van de hoeveelheid dagen dat er geluiduitstraling plaats kan vinden naar de omliggende woningen. In paragraaf 6.11 van deze motivering is dit aspect nader onderzocht en beschouwd.

3.3 Aandachtspunten

Er zijn geen specifieke aandachtspunten voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie

4.1 Voorbereiding

Het TAM-omgevingsplan vormt de juridische uitwerking van de stedenbouwkundige schets. Deze wordt parallel aan de procedure voor het TAM-omgevingsplan verder uitgewerkt tot een meer definitief gebouwontwerp. Het TAM-omgevingsplan wordt voor vooroverleg aan instanties voorgelegd en in de vorm van participatie aan de omgeving gepresenteerd.

4.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zal het concept ontwerp TAM-omgevingsplan worden voorgelegd aan de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat. In het kader van de zienswijzen hebben waterschap Limburg en Rijkswaterstaat een reactie gegeven. Deze zijn in de zienswijzennota (zie bijlage 3) van een gemeentelijke reactie voorzien.

4.3 Participatie

Met participatie wordt in de Omgevingswet bedoeld 'het in vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van besluitvorming of een project of activiteit om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen'. Het gaat nadrukkelijk om het betrekken van partijen bij het besluitvormingsproces voordat formele besluitvorming van start gaat. Vroegtijdige participatie moet mensen in staat stellen mee te denken aan een nog te maken keuze voor de toekomst van een gebied of locatie. Participatie hoeft niet te leiden tot overeenstemming. Participatie is maatwerk en de vorm is afhankelijk van het initiatief.

Er heeft al uitgebreide participatie plaatsgevonden in het kader van het proces van de raadsaders. Op 27 november 2023 is er een raadsinformatieavond geweest waarin alle betrokken geïnformeerd zijn over de uitkomst van het participatietraject. Het college heeft hierop besloten een werkgroep samen te stellen met daarin van iedere politieke partij één afgevaardigde. De werkgroep is tot voornoemde raadsaders gekomen, die de gemeenteraad op 3 februari 2025 heeft vastgesteld. Vier partijen kunnen zich vinden in de conclusie die Buro Lubbers heeft weergegeven op de conclusiekaart. De gemeenteraad heeft aangegeven dat voor het parkdeel een participatietraject in de vorm van een bijeenkomst wordt georganiseerd en de mogelijkheid om digitaal mee te denken. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 24 februari 2026. Het verslag van de avond is in bijlage 1 opgenomen.

In het kader van de planontwikkeling heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het verslag van deze omgevingsdialoog is in bijlage 2 opgenomen.

4.4 Zienswijzen

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 (gedurende 6 weken) voor iedereen ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode meerdere zienswijzen ingediend. Deze zijn in de zienswijzennota (zie bijlage 3) van een gemeentelijke reactie voorzien.

Hoofdstuk 5 Visie en beleid

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI 3 afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten uit de NOVI doordat sprake is van zorgvuldig gebruik van ruimte door herontwikkeling op een inbreidingslocatie toe te passen. Het ontwikkelen van woningbouw in Gennep zorgt voor meer (deels betaalbare) woningen voor zowel starters als ouderen die een duurzame doorstroming zal bevorderen.

5.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Naast de nationale omgevingsvisie (NOVI) kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)'. Deze is inwerking getreden gelijktijdig met de Omgevingswet. Het Rijk heeft vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, deze worden middels instructieregels voorgeschreven aan lokale overheden. Het gaat hierbij om het beschermen van nationale belangen.

In afdeling 5.1 zijn instructieregels opgenomen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1), waaronder de Dienstenrichtlijn (artikel 5.1a)
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- Bebouwingscontour jacht;
- Bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister namelijk vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te vragen.

Planspecifiek

Het plan behelst het realiseren van 50 woningen. Hiervoor gelden specifieke instructieregels die zijn opgenomen in het Bkl, die de nationale belangen beschermd. De toetsing aan die belangen, zoals Natura-2000, het waterbelang, (cultureel) erfgoed en de Ladder voor duurzame verstedelijking is beschreven in hoofdstuk 6. Hierin zijn alle omgevingsaspecten getoetst aan landelijk beleid. Conclusie is dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

5.1.3 Beleidsregels grote rivieren 2025

Deze beleidsregels bevatten een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid - vanuit rivierkundig én ruimtelijk oogpunt - van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Het uitgangspunt van de Beleidsregels grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater, onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden, en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor overheden om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beleidsregels gaan uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water voor activiteiten in het rivierbed.

Planspecifiek

Onderhavig plangebied is navolgend weergegeven op het kaartbeeld behorend bij de Beleidsregels grote rivieren 2025:



Uit dit kaartbeeld volgt dat het plangebied onderdeel is van het deel van het rivierbed waar de beleidsregels grote rivieren 2025 niet van toepassing zijn. Het plangebied is gelegen buiten het beperkingengebied, ook wel aangeduid als 'vrijgestelde gebieden'.

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bouwen in deze in het rivierbed gesitueerde 'vrijgestelde gebieden' gebeurt net als elders in het rivierbed op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Ingeval van hoogwaterschade wordt zowel door het Rijk als de gemeente geen recht op schadevergoeding erkend.

Op 18 juni 2020 heeft de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op het moment dat de primaire kering op hoogte is, zal de status van rivierbed ter plaatse komen te vervallen.

5.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Planspecifiek

Het plan is ontwikkeld met in gedachte een prettig woonklimaat te ontwerpen in de stad Gennepe. Door een mix van koop- en huurappartementen in verschillende prijsklassen te realiseren, waaronder 20 woningen in de sociale huursector, is het mogelijk om een gedifferentieerd

woningbouwprogramma te realiseren. Hiermee sluit dit project goed aan bij de grote vraag naar kleinere starterswoningen en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.

5.1.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Op 8 mei 2026 hebben de Provinciale Staten van Limburg de 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg' vastgesteld en deze is op 23 juni 2026 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) is het strategisch plan voor de fysieke leefomgeving in Limburg. In de POVI staan onze ambities, doelen en kaders voor de lange termijn (2025-2050). Het document biedt een integrale leidraad voor hoe we de schaarse ruimte in de provincie gaan inrichten, beheren en gebruiken. Daarbij kijkt de POVI naar de leefomgeving in de brede zin. Dus niet alleen naar traditionele ruimtelijke onderwerpen, maar ook naar thema's zoals gezondheid, leefbaarheid, milieu en veiligheid.

Overkoepelende ambities

Er zijn vier overkoepelende ambities geformuleerd:

1. Sterke steden en dorpen met een goed vestigingsklimaat:
Zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Optimaal benutten van ruimte in bestaande steden en dorpen, verbeteren van leefbaarheid en versterken van economische innovatiekracht.
2. Balans tussen functies in het landelijk gebied:
Combineren van de belangen van landbouw, natuur, water, landschap en vrijetijdseconomie, onder meer door gebiedsgerichte zonering.
3. Toekomstbestendige mobiliteits- en energiesystemen:
Duurzame energievoorziening en slimme mobiliteitsoplossingen.
4. Een vitale bodem en een robuust watersysteem:
Herstel van bodemkwaliteit en zorgen dat ons watersysteem zowel perioden van droogte als perioden met grote waterafvoer kan opvangen.

Limburgse principes

De provincie pakt de uitdagingen integraal aan en kiest daarbij voor duidelijke sturing en samenwerking. De provincie werkt volgens vier leidende grondbeginselen – de Limburgse principes:

- Principe 1 – Gezonde en veilige leefomgeving:
Prioriteit voor gezondheid, veiligheid en welzijn van mens, dier en plant. De leefomgeving moet bijdragen aan het voorkomen van bijvoorbeeld luchtverontreiniging, geluidsoverlast, hittestress en veiligheidsrisico's, zowel fysiek als sociaal.
- Principe 2 – Identiteit en kenmerken van gebieden:
Beleidskeuzes sluiten aan op unieke landschappen, culturen en gebiedseigen kenmerken. Ontwikkelingen moeten de regionale identiteit versterken.
- Principe 3 – Zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte en voorraden (boven- en ondergronds):
We moeten onze ruimte, netwerken (verkeer en energie) en voorraden optimaal benutten. Multifunctioneel ruimtegebruik wordt gestimuleerd.
- Principe 4 – Versterken van bebouwd én landelijk gebied:
We koesteren de variatie in stedelijke en landelijke gebieden. We willen steden en dorpen compact houden en stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied concentreren.

Zonering

Naast hoofdopgaven en ambities werkt de provincie met een algemene zonering, bestaande uit 7 zones. Dit geeft sturing aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Limburg:

- Natuurnetwerk Limburg;
- Primair landbouwgebied (hoogproductief landbouwgebied);
- Groenblauwe Landbouwzone (landbouw met focus op water- en natuuropgaven);
- Verwevingsgebied (landbouw met focus op stad-landopgaven);
- Stedelijk gebied;
- Landelijke kernen;
- Werklocaties (waaronder bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen (voor kantoren en detailhandel)).

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Planspecifiek

Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling sluit hier bij aan en betreft een intensivering van Gennep binnen bestaand stedelijk gebied (zie hierna in subparagraaf 5.2.2). Dit past bij de beleidskeuze van de provincie om de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten. Verder is het beoogde woningbouwplan in lijn met de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024 (zie subparagraaf 5.3.1).

De beoogde ontwikkeling omvat in lijn met de omgevingsvisie zowel betaalbare, als levensloopgeschikte woningen. De woningen worden duurzaam en energiezuinig gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen.

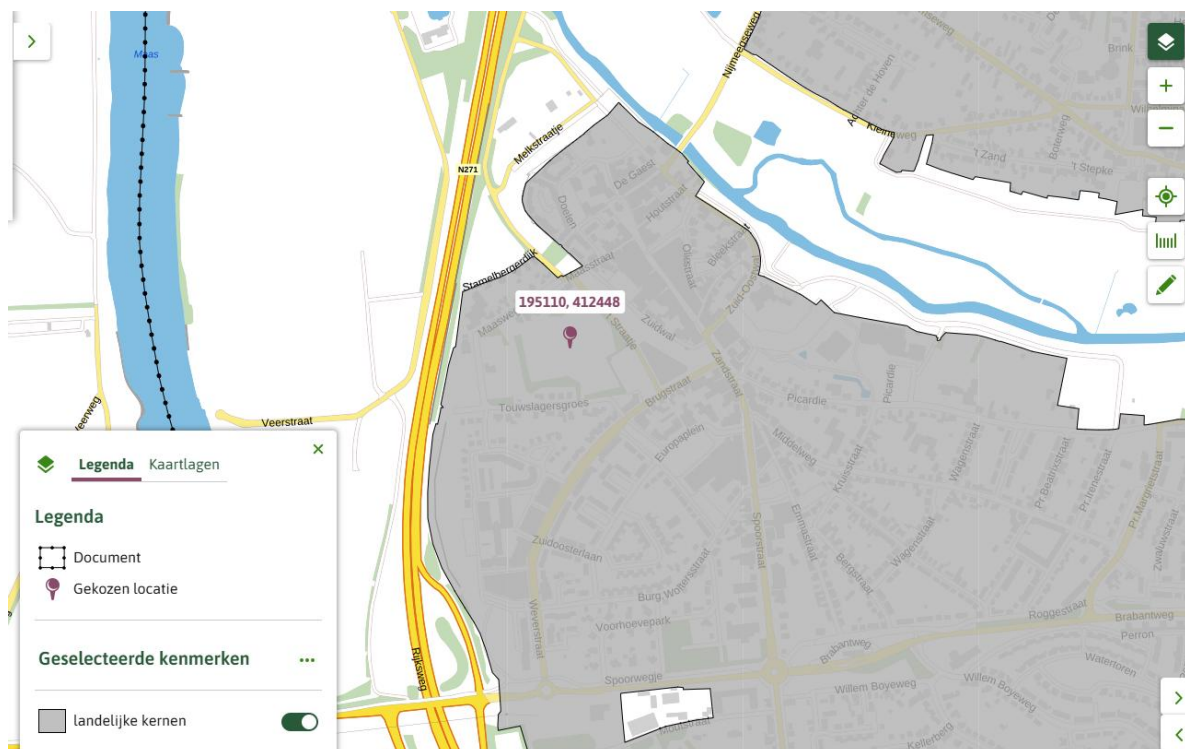
Er is hiermee sprake van een duurzame verstedelijking. Er wordt verder aangesloten bij de gemeentelijke woonvisie, zoals onderbouwd in subparagraaf 5.4.4. Daarmee past het voornemen binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

5.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Limburg wordt het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. In het hoofdstuk Ruimte staan de onderdelen uitgewerkt die van belang zijn voor de ontwikkelingen in de openbare ruimte. De instructies die de provincie (en het Rijk) opleggen, dienen in acht te worden genomen door de gemeentebesturen bij het opstellen en vaststellen van omgevingsplannen en afwijkingen daarvan.

Planspecifiek

Uit de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied valt binnen de gebiedsaanwijzing 'landelijke kernen':



Dit is onderdeel van het bestaand bebouwd gebied. In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als:

- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- 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;

Omdat de ontwikkeling van 50 woningen in de stad Gennepe past binnen de regionale en de gemeentelijke woonvisie, zoals onderbouwd in subparagrafen 5.3.1 en 5.4.4 en er overeenstemming is binnen de regio, wordt aan het bepaalde in artikel 12.1 voldaan. Het plan is in het regionale overleg d.d. 3 november 2025 afgestemd en akkoord bevonden, waarmee aan dit artikel wordt voldaan.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere relevante specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat het voornemen past binnen de Omgevingsverordening.

5.2.3 Leefbare steden en dorpen 2024 - 2027 & Woondeal Limburg

Vanuit het beleidskader 'Leefbare Steden en Dorpen 2024 - 2027' versterkt de provincie de leefbaarheid door middel van het Leefbaarheidsfonds te investeren in de fysieke leefomgeving, door de juiste omstandigheden te creëren voor de realisatie van een woningvoorraad die aansluit op de behoefte van de regio en door te sturen op samenhangende ruimtelijke keuzes voor meer omgevingskwaliteit.

Om het nationale woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, zet het Rijk met het Programma Woningbouw in op de realisatie van 981.000 woningen tot en met het jaar 2030. De Limburgse bijdrage daaraan is vervat in de Woondeal Limburg, waarin is afgesproken dat er tot en met 2030 minimaal 26.550 woningen worden gerealiseerd. Daarvan zal minstens 2/3 gerealiseerd moeten worden in het betaalbare segment op basis van de landelijke definitie (sociale huur, midden huur en koop tot € 390.000,-, prijspeil 2024). Deels wordt gebouwd ter vervanging van bestaande woningen en deels betreft het nieuwe toevoegingen aan de bestaande voorraad. Limburg heeft in de Woondeal bovendien aangegeven 20.000 woningen extra te willen bouwen, daar waar het andere Provincies niet lukt, of waar zich kansen aandienen.

In relatie tot de volkshuisvestingsopgave wil de provincie op termijn bereiken dat er in Limburg passende woonruimte is voor iedereen die in Limburg een woning zoekt. Hiertoe stelt de provincie 3 doelen met 2 subdoelen voor het Provinciaal beleid tot 2027:

- In 2027 is het woningaanbod ten opzichte van 2023 verbeterd door de beschikbaarheid van meer (betaalbare) woningen; er zijn 17.500 woningen uit de Woondeal gerealiseerd;
- In 2027 past het woningaanbod bij de woningbehoefte zoals voor 2027 onderschreven in de Limburgse Woondeal;
- In 2027 zijn minstens 3.000 woningen van de ambitie van 20.000 woningen (planologisch) verankerd, waaronder de woningen bij locaties rondom OV-knooppunten.

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 ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

Planspecifiek

Het voorliggende woningbouwinitiatief op een inbreidingslocatie aan de rand van het centrum van Gennep voldoet aan het gestelde uitgangspunt dat 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn (35 van de 50 woningen, zijnde 70 %, voldoet aan dit uitgangspunt). De beoogde duurzame nieuwbouwwoningen zijn energiezuinig (gasloos) en voldoen daarmee beter aan de behoefte van de toekomst. Er worden uitsluitend levensloopgeschikte woningen gerealiseerd en er wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan goedkopere woningen (betaalbaar en bereikbaar, waarvan 20 sociale huurwoningen). In de gemeente Gennep is bovendien een grote vraag naar woningen die inspelen op de behoefte van starters en senioren. Het woningbouwprogramma in het plangebied sluit hier goed op aan.

5.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024

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 woonwagendwoners) 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 levensloopgeschiktheid 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, woonurgente, ouderen, starters, economisch dak- en thuislozen en vergunninghouders krijgt extra aandacht. Bijvoorbeeld wordt voor ouderen gestimuleerd om woningen te verduurzamen of levensloopgeschikt 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 we vooral op doorstroming.

Planspecifiek

Het voorliggende woningbouwinitiatief op een inbreidingslocatie in de bestaande kern van Gennep voldoet aan de gestelde uitgangspunten. De beoogde duurzame nieuwbouwwoningen zijn energiezuinig en voldoen daarmee beter aan de behoefte van de toekomst. Er worden uitsluitend levensloopgeschikte woningen gerealiseerd en er wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan goedkopere woningen (betaalbaar en bereikbaar, waarvan 20 sociale huurwoningen). In de gemeente Gennep is bovendien een grote vraag naar woningen die inspelen op de behoefte van starters en senioren. Het woningbouwprogramma in het plangebied sluit hier op aan. Zie voor exacte verdeling van de woningen die is afgesproken met de gemeente subparagraaf 5.4.4.

Daarnaast zijn er voor dit plan afspraken gemaakt met een corporatie zodat verzekerd wordt dat de woningen voor de sociale huursector worden gebouwd.

5.3.2 Conclusie

In het plangebied zijn geen regionale belangen in het geding.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Gennep 'Samen maken we Gennep'

Op 23 september 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Gemeente Gennep "Samen maken we Gennep" vastgesteld. De visie laat zien hoe Gennep 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. Cultuurrijk Gennep
2. Krachtige kernen, sterke werkgebieden
3. Hoog, droog en veilig Gennep
4. Sterke samenleving en (digitale) verbindingen

Belangrijke opgave voor de gemeente Gennep 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).

Uit de omgevingsvisie blijkt dat het plangebied in het deelgebied 'De Kernen' is gelegen. De stad kent een lange boeiende geschiedenis, waarvan de sporen gelukkig nog altijd bewaard zijn gebleven in het historische centrum.

De structuur van de stad wordt gekenmerkt door deze historische kern in het noorden, die uitwaaiert in verschillende straten richting het zuiden. De Brabantweg vormt een fysieke scheiding met het zuidelijk deel, waar vanaf de jaren zeventig uitbreidingswijken zijn ontwikkeld. De voorzieningen liggen voornamelijk in het noordelijke deel van de stad Gennep. Historische bebouwing staat vooral in het centrum.

Een ander relevant onderdeel van de Omgevingsvisie is het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). Om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving te waarborgen, wordt een vergoeding gevraagd voor het realiseren van woningbouw. Bij deze ontwikkeling wordt deze vergoeding ingevuld door maatregelen in de fysieke leefomgeving in de vorm van de herontwikkeling van het omliggende gebied tot 'Groes'park.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie worden kansen benoemd voor de stad Gennep die relevant zijn voor het plan:

- Verbetering van een compact en herkenbaar centrum met een goed kwalitatief winkelaanbod.

Op dit moment wordt het plangebied voornamelijk gebruikt als hondenuitlaatveld en enkele keren per jaar voor grote evenementen, zoals het jaarlijkse volleybaltoernooi met de bijbehorende feesten. Gezien de centrale locatie en de groene, ruime opzet biedt het terrein veel potentie die momenteel nauwelijks wordt benut. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied; zoals de aanleg van een stadspark met ruime wandelpaden, bankjes om elkaar te ontmoeten, speelruimtes, groenvoorzieningen voor schaduw en een wadi voor de berging van regenwater. Daarnaast is wonen een aantrekkelijke optie, vanwege de groene omgeving en de nabijheid van de voorzieningen.

Het stedenbouwkundig plan houdt zoveel mogelijk rekening met de aanwezige waarden van het plangebied en de kaders die de gemeenteraad op 3 februari 2025 heeft vastgesteld (zie verder subparagraaf 3.2.1).

De gebruikswaarde van het plangebied wordt vergroot door het realiseren van 2 woongebouwen aan de rand van het plangebied, ter hoogte van de bestaande parkeerplaats voor de supermarkt. Daarnaast wordt de bestaande functie 'Sport' in het plangebied omgezet naar de functie 'Groen', zodat de planologische voorwaarden worden geschapen om in de nabije toekomst hier het nieuwe 'Groes'park te realiseren.

5.4.2 Centrumvisie 2025 - 2030

Het centrum van Gennep heeft veel te bieden: een sfeervol vestingstadje met historische panden, veel voorzieningen en gezellige terrassen. Ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente zijn zich bewust van deze unieke waarden en hebben daarom de handen ineen geslagen met als resultaat: de centrumvisie 2025 - 2030 voor Gennep. De centrumvisie, inclusief uitvoeringsprogramma, vormt de stip op de horizon voor de ontwikkeling van het centrum voor de komende jaren.

De afgelopen jaren hebben ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente met succes acties en projecten vanuit de centrumvisie 2019 opgepakt. Zo zijn er diverse panden in het centrum getransformeerd, is er gewerkt aan het toeristisch profileren van Gennep en is de samenwerking tussen ondernemers geprofessionaliseerd door het aanstellen van een centrummanager en de oprichting van de BIZ. De afgelopen jaren hebben ook geleerd dat de wereld continu verandert. We winkelen anders en delen onze vrije tijd anders in. Het centrum van Gennep moet daarop inspelen om relevant en aantrekkelijk te blijven voor de kritische bezoeker.

Er zijn 4 ambitielijnen voor de ontwikkeling van het centrum geformuleerd:

- Een vestingstad die bindt en boeit;
- Een economisch vitaal centrum;
- Een groen, levendig en gastvrij centrum;
- Een centrum waar we goed samenwerken.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkeling in het besluitgebied is vooral de ambitielijn 'een economisch vitaal centrum' van belang.

Clusteren en transformeren op de juiste plek

De wens is om ervoor te zorgen dat Gennep een aantrekkelijke plek blijft met voorzieningen voor iedereen. De gemeente en de ondernemers richten zich daarom op het vestigen van verschillende functies op de juiste plekken in het centrum. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Clustering van het aanbod in een compact centrumgebied;
- Versterken van het aanbod op de ene plek en transformatie naar andere functies op de andere plek.

Wonen in centrumgebieden is in trek. Voor zowel ouderen als jongeren is het aantrekkelijk om dicht bij voorzieningen te wonen. Het toevoegen van passende woningen vergroot het draagvlak voor voorzieningen en voorziet in een reële behoefte bij diverse doelgroepen. Dit stimuleert de doorstroming op de lokale woningmarkt en verbetert de leefbaarheid van het centrum.

Het voorliggende woningbouwinitiatief voor 50 levensloopgeschikte woningen in 2 woongebouwen, waarvan ruim 35 % in de sociale huursector, aan de rand van het centrum van Gennep past binnen deze visie.

Tevens kan herontwikkeling van het resterende deel van De Groes bijdragen aan het versterken van het groene karakter van Gennep in lijn met de ambitie voor 'een groen, levendig en gastvrij centrum'.

5.4.3 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 energieneutrale woningen voor jonge gezinnen, maar ook woonhofjes en mantelzorgwoningen voor ouderen.

Planspecifiek

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een verbetering van de gebruiksmogelijkheden van deze centrale locatie aan de rand van het centrum van Gennep. De groene, ruime opzet van het terrein biedt veel potentie die momenteel nauwelijks wordt benut. Daarnaast wordt er gebouwd voor starters en voor ouderen aan de rand van het centrum wat de gemeenschapszin van de stad Gennep in potentie vergroot.

5.4.4 Woonvisie 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen'

De gemeenteraad heeft de woonvisie op 30 september 2024 vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente een gemeente creëren waar wonen en zorg hand in hand gaan, waar mensen van alle leeftijden en achtergronden kunnen wonen en waar niemand achterblijft. De gemeente wil een uitstekend woonklimaat realiseren voor bestaande en toekomstige inwoners door te sturen op voldoende en betaalbare woningen, van de juiste kwaliteit op een geschikte locatie.

De gemeente heeft de ambitie om 800 woningen tot 2030 te bouwen en wil een woningmarkt die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Rekening houdend met minimaal 30% overprogrammering (1.040 woningen) in verband met mogelijke planuitval c.q. -vertraging. Gezien de voorspelde groei van het aantal huishoudens in de stad Gennep met 510 stuks (exclusief overprogrammering) is er minimaal behoefte aan even zoveel nieuwe woningen.

Tabel 4.1: Verwachte huishoudensontwikkeling per kern, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort

Kern	2023	Basisscenario '23 t/m '30	Incl. migratietrend '23 t/m '30	Incl. inlopen woningtekort '23 t/m '30
Gennep	4.175	+ 85	+ 510	+ 755
Heijen	895	- 5	+ 70	+ 125
Milsbeek	1.220	+ 15	+ 155	+ 225
Ottersum	885	+ 10	+ 90	+ 145
Ven-Zelderheide	340	0	+ 25	+ 45
Totaal * inclusief 30 huishoudens die niet tot de vier doelgroepen behoren	7.515	+ 100	+ 850	+ 1290

Bron: Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2023).

De gemeente zet 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. Hoewel de gemeente zich bewust is van de uitdagingen rondom het voorspellen van migratiepatronen, omarmt zij een aanvullend optimalisatiescenario dat rekening houdt met een mogelijk hogere instroom door migratie. Tegelijkertijd streeft de gemeente ernaar om het woningtekort terug te brengen tot slechts 2%, in lijn met de ambitieuze nationale woningbouwdoelstellingen. Vanzelfsprekend worden de ontwikkelingen in de woningmarkt en de bestaande voorraad tussentijds goed in de gaten gehouden, zodat bijgestuurd kan worden als dat nodig is.

Voor een gezonde woningmarkt werkt de gemeente aan een woningaanbod dat kwalitatief én kwantitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte. De gemeente wil 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 moeten zorgvuldig afgewogen worden, zeker in het licht van de bestaande overcapaciteit ten aanzien van enkele woonsegmenten in een aantal kernen.

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

- goedkope koopwoningen voor starters (< circa € 280.000);
- levensloopgeschikte huur- en koopappartementen
- grondgebonden huurwoningen en woonvormen als patiowoningen/bungalows/hofwoningen;
- flexibele concepten.

Planspecifiek

In nauw overleg met de gemeente is er een stedenbouwkundig schetsplan van 50 woningen ontstaan en uitgewerkt met daarin het volgende programma:

- 20 appartementen: sociale huur (40 %);
- 15 appartementen: betaalbare koop (30 %);
- 15 appartementen: dure koop (30 %).

Alle woningen wordt levensloopgeschikt uitgevoerd. Dit woningbouwprogramma voldoet aan de uitgangspunten van de Woon(zorg)visie Gennep en de Woondeal Limburg.

Daarnaast zijn er gesprekken met een woningcorporatie om de sociale huurwoningen in het plan te waarborgen. Kortom, met dit plan worden woningen gerealiseerd waaraan in Gennep grote behoefte bestaat.

5.4.5 Duurzaamheidsvisie Gennep 2040

In 2023 heeft de gemeente de Duurzaamheidsvisie Gennep 2040 opgesteld. In deze visie geeft de gemeente een inkijkje van hoe een 'duurzaam Gennep' er in 2040 uit ziet, welke stappen de gemeente moet 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, maar wordt deze 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.

Planspecifiek

De doelstellingen uit de duurzaamheidsvisie worden zo goed mogelijk geadopteerd in het stedenbouwkundig plan en de verdere (duurzame) uitwerking van het woningbouwplan. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 6.5.

5.4.6 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 hebben 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. De gemeenteraad heeft het Groenbeleidsplan 2021 - 2031 op 8 maart 2021 vastgesteld. De doelstelling voor het groenbeheer is een groene, gezonde en leefbare buitenruimte voor mens en natuur.

Daarbij gebruikt de gemeente de volgende uitgangspunten:

- We houden het huidige openbaar-groennetwerk binnen de gemeente in stand;
- We werken op een natuurinclusieve manier, met aandacht voor het herstel van ecosystemen en het herstel van de biodiversiteit;
- We houden rekening met de effecten van klimaatverandering;
- We geven meer uitleg over het hoe en waarom van onderhoudswerkzaamheden en investeren in een effectief partnerschap tussen betrokken partijen (participatie).

Binnen de bebouwde kom krijgen bomen een plek in parken en bosschages, langs wegen en op pleinen. Maar ook particulier groen levert een belangrijke bijdrage.

De gemeente richt zich op diverse groentype in de bebouwde omgeving zoals bermen, plantsoenen, grasvelden en bosplantsoen. Met als doel een toename van de biodiversiteit. Bij toename in diversiteit moet niet alleen gedacht worden aan een verruiming van de soortkeuze voor de aanplant binnen de gemeente. Zowel binnen als buiten de bebouwde moet ook gezocht worden naar locaties waar natuurlijke processen plaats kunnen vinden en flora- en fauna standplaatsen- en/of een habitat kunnen vinden. De toename in diversiteit kan bereikt worden door vegetatie juist extensiever te beheren, dood hout te laten staan/liggen of een andere inrichting te verkiezen. Deze aanpassingen in beplanting en inrichting van de buitenruimte biedt uiteenlopende soorten de mogelijkheid zich te vestigen, wat de biodiversiteit ten goede komt.

Planspecifiek

Het plangebied biedt gezien de centrale locatie en de groene, ruime opzet veel potentie die momenteel nauwelijks wordt benut. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied; zoals de aanleg van een stadspark met ruime wandelpaden, bankjes om elkaar te ontmoeten, speelruimtes, groenvoorzieningen voor schaduw en een wadi voor de berging van regenwater. Dit biedt ook mogelijkheden voor een toename van de biodiversiteit.

De bestaande houtsingels aan de buitenste randen van het plangebied worden in ieder geval zoveel mogelijk behouden en versterkt, waarbij er vanaf de zijde van 't Straatje (=oostzijde) juist meer doorzicht onder de bestaande bomen wordt gerealiseerd. Dit is in lijn met de randvoorwaarden, zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld (zie voor meer uitleg subparagraaf 3.2.1).

5.4.7 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.

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 7 wordt verder toegelicht op welke manier aan de parkeernormen wordt voldaan.

Planspecifiek

Aan de hand van de parkeervisie en het parkeerbeleid van Gennep is de parkeerbalans inzichtelijk gemaakt. Hierin is de parkeerbalans berekend en is conform het beleid zo veel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Mede om deze reden wordt er een gebouwde parkeervoorziening onder het westelijke woongebouw gerealiseerd om de ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. Hiermee wordt aan de parkeervraag voldaan en wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Gennep.

Verdere toepassing van het verkeer- en parkeerbeleid is beschreven in paragraaf 6.13.

5.4.8 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

5.5 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied naar een stadspark met woningbouw aan de randen past binnen het beleidskader van de verschillende overheidslagen.

Hoofdstuk 6 Fysieke leefomgeving en milieu

Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van technische onderzoeken met conclusies. Alleen de voor het plangebied relevante milieuaspecten worden beschreven. Aan het eind van elke paragraaf volgt een conclusie met betrekking tot het aspect.

6.1 Ontploffbare oorlogsresten

6.1.1 Regelgeving

De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Uit dien hoofde moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in de regelgeving een vooronderzoek genoemd.

6.1.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is een vooronderzoek gedaan in de vorm van een verkennend vooronderzoek naar ontploffbare oorlogsresten. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de motivering gevoegd.

Het doel van een verkennend vooronderzoek is om te beoordelen of er binnen het onderzoeksgebied indicaties zijn die wijzen op oorlogshandelingen waardoor er mogelijk ontploffbare oorlogsresten aanwezig zijn.

Er zijn indicaties dat er oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden binnen het onderzoeksgebied. Het gaat daarbij om:

- Artilleriebeschietingen en grondgevechten in 1944 - 1945;
- In het onderzoeksgebied waren stellingen aanwezig;
- Er zijn munitievondsten gedaan rondom het onderzoeksgebied.

Op basis van het verkennend vooronderzoek kan gesteld worden dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is.

In het kader van het bouwrijp maken, zal er daarom na afloop van de planologische procedure, een oppervlakedetectieonderzoek worden uitgevoerd.

6.1.3 Conclusie

Het aspect 'ontploffbare oorlogsresten' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.2.1 Regelgeving

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen en leegstand van vastgoed te voorkomen is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) onder de Omgevingswet gecontinueerd en als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Bkl. Deze regel bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. De behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarmee worden aangetoond. Alleen wanneer het gaat om een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd.

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan komen. In artikel 5.129g Bkl staat dat het stedelijk gebied ook het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied bevat. Door deze formulering is dat stedelijk gebied hetzelfde gebied als onder het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

6.2.2 Doorvertaling planvoornemen

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt op een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Afbakening verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woningbehoefte is gekeken naar de afbakening van het relevante verzorgingsgebied. Uit het Woonzorgbehoefteonderzoek van Stec Groep (2023) blijkt dat circa 53 % van de binnenlandse verhuizingen binnen de gemeente Gennep plaatsvindt. Daarnaast zijn er sterke verhuisrelaties met omliggende gemeenten zoals Land van Cuijk (Noord-Brabant), Nijmegen (Gelderland), Mook en Middelaar en Berg en Dal. De woningmarktregio overschrijdt daarmee de provinciegrens.

Vooraf jonge huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) verhuizen naar Gennep, zowel vanuit andere gemeenten als het buitenland. Op basis hiervan vormen de gemeente Gennep en de direct omliggende gemeenten het primaire verzorgingsgebied, met Nijmegen als aanvullend secundair verzorgingsgebied.

Kwantitatieve woningbehoefte

De beoogde ontwikkeling van 50 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte:

- Volgens het Woonzorgbehoefteonderzoek (Stec Groep, 2023) neemt het aantal huishoudens in de gemeente Gennep de komende jaren toe:

Jaar	Aantal huishoudens	Ontwikkeling t.o.v. 2023	Ontwikkeling (%)
2023	7.515	-	-
2030	7.615 (basisscenario)	+100	+ 1%
	8.805 (optimalisatiescenario)	+1.290	+ 17%

**Het basisscenario is gebaseerd op de Progneff2021-prognose, terwijl het optimalisatiescenario uitgaat van hogere migratie-instroom en het inlopen van het woningtekort conform landelijke woningbouwambities.*

- In de afgelopen jaren zijn er minder woningen gebouwd dan het aantal huishoudens is toegenomen, wat leidt tot een inhaalvraag.
- In de Woon(zorg)visie 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen' (vastgesteld op 30 september 2024) is het streven om tot 2030 circa 800 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Gezien planuitval en vertragingen wordt een voorprogrammeringsmarge van 30 % gehanteerd, wat neerkomt op een benodigde capaciteit van circa 1.040 woningen.
- De huidige plancapaciteit in de gemeente Gennep bedraagt 956 woningen, waarvan 460 woningen in de harde en 496 in de zachte planfase, inclusief dit plan (50 woningen de Groes) (bron: gemeente, november 2025).
- De geplande woningbouw is daarmee onvoldoende om in de aanzienlijke woningbehoefte te voorzien. Het initiatief voor 50 woningen voorziet in een concrete behoefte, zowel voor de kern Gennep als voor de gemeente Gennep als geheel. Bovendien is het plan geschikt voor gefaseerde realisatie over meerdere jaren.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief voorziet ook in een kwalitatieve behoefte, met een gevarieerd aanbod voor diverse doelgroepen, waaronder starters en senioren:

- Uit de gemeentelijke woon(zorg)visie blijkt een tekort aan betaalbare woningen. Dit plan draagt hieraan bij door de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen. Circa 70 % van het aanbod valt binnen het betaalbare segment.
- Door vergrijzing en extramuralisering neemt de vraag naar levensloopgeschikte woningen toe. Het huidige aanbod is beperkt. Met 50 levensloopgeschikte woningen (100 %) wordt hieraan invulling gegeven.

Het plan voorziet daarmee in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve regionale woningbehoefte en sluit aan bij de regionale woningbouwafspraken. De ontwikkeling draagt bij aan het actuele woningtekort en versterkt de woningvoorraad in Milsbeek en de gemeente Gennep.

6.2.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, de afbakening van het verzorgingsgebied en de aansluiting op gemeentelijk en regionaal beleid, vormt het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Archeologie en Cultureel erfgoed

6.3.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 van de Ow volgt dat cultureel erfgoed en werelderfgoed onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van erfgoederen (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

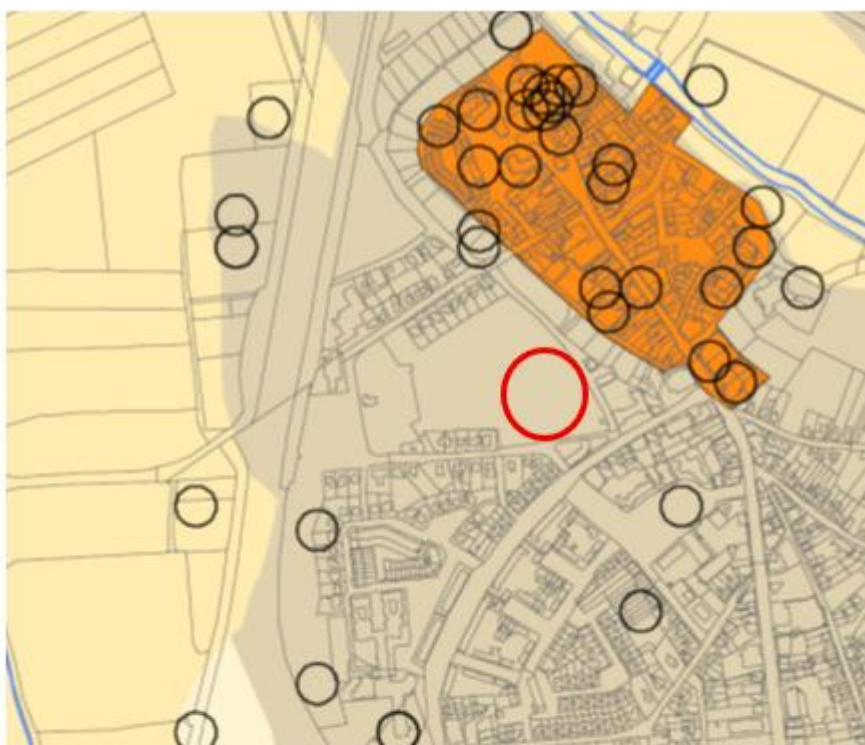
De essentie van het beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van deze wetgeving is om archeologische resten in de bodem zoveel mogelijk te behouden en cultureel erfgoed en landschap zoveel mogelijk te beschermen.

Daarnaast zijn er ten aanzien van de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd: archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

6.3.2 Doorvertaling planvoornemen

Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen zijn doorvertaald in archeologische aanduidingen. Als het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.



Legenda

Beleid

- Waarde - archeologie 1 (rijksmonument - MW 1988)
- Waarde - archeologie 2 (waardevol gebied A) 30 m²
- Waarde - archeologie 3 (waardevol gebied B) 100 m²
- Waarde - archeologie 4 (onderzoeksgebied) 2500 m²
- Lage verwachting - begeleiding
- Lage verwachting - geen onderzoek
- Geen verwachting - geen onderzoek
- Archis-waarneming

Archeologische beleidskaart gemeente Gennepe met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Het plangebied valt binnen de aanduiding 'Waarde - archeologie 4'. Voor het bouwen op locatie moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als er bouwwerken worden gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Onderhavig initiatief overschrijdt de maximale oppervlakte. Er is daarom een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de motivering gevoegd.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek wordt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting vastgesteld voor de periode van het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen, en een middelhoge verwachting voor de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Het plangebied ligt op een oude terrasvlakte, op de hoek waar de rivieren de Niers en de Maas samenkomen. Door deze wat hogere ligging nabij water was het gebied waarschijnlijk aantrekkelijk voor bewoning in prehistorische tijden. De omgeving wordt gekenmerkt door een landschap van terrassen met iets verhoogde oude duin- en dekzanden en oeverwallen op Pleistocene rivierafzettingen. In de lagere delen van het landschap zijn bij overstromingen dikke pakketten rivierklei en leem afgezet, terwijl op de hogere terrassen bodemvorming leidde tot humusrijke bodems, ideaal voor bewoning. Archeologische vondsten uit de omgeving tonen aan dat het gebied al vanaf het Mesolithicum tot aan de Bronstijd in gebruik was, wat de verwachting versterkt dat er in het plangebied resten van bewoning of landgebruik uit deze periodes aanwezig kunnen zijn. In de Vroege Middeleeuwen ontstond het dorp Gennep, dat in de 14e eeuw stadsrechten verwierf en werd ommuurd. Het plangebied lag toen net buiten de historische kern, in het heidegebied, waardoor geen resten van stadsmuren of langdurige bewoning worden verwacht. Tijdens de 17e eeuw maakte het gebied deel uit van de circumvallatielinie rondom Gennep, aangelegd ter verdediging tegen de Spanjaarden. Hoewel geen grote militaire structuren worden verwacht, kunnen tijdelijke bewoning en handelsactiviteiten – gerelateerd aan militaire aanwezigheid en de aanvoer van goederen – archeologisch zijn achtergelaten in het plangebied.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd. De boringen laten zien dat het archeologisch relevante niveau, namelijk de top van het rivierduinzand, grotendeels nog aanwezig is in de ondergrond. Dit wordt bevestigd door de aanwezigheid van een verweringshorizont, wat duidt op mogelijke sporen van bodemvorming die op een archeologische vindplaats kunnen wijzen. De humeuze bovenlaag kan een beschermende werking hebben gehad, waardoor eventuele vindplaatsen goed bewaard zijn gebleven. Dit geldt ook voor de locaties waar geen sporen van bodemvorming in de top van het rivierduinzand meer aanwezig zijn. De top van het rivierduinzand ligt op een diepte van ongeveer 45-70 cm onder maaiveld. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor duidelijke moderne verstoringen.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat er sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De kans is aanzienlijk dat bij bodemingrepen, al vanaf circa 15 tot 40 cm onder het maaiveld, archeologische resten verloren kunnen gaan. Daarom adviseren wij, met het oog op de herontwikkeling van het gebied, om vervolgonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek dient vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn, of deze uitgesloten kunnen worden (inventariserend veldonderzoek, karterende fase). Wij bevelen aan om dit onderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, aangezien de archeologische resten in het gebied vooral te herkennen zullen zijn aan grondsporen (verkleuringen in de bovenlaag van het rivierduinzand).

Voorafgaand aan zo'n onderzoek moet een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld, dat ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd.

Totdat het archeologisch onderzoek is afgerond blijft, ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden, de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 4' gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Het plangebied is onbebouwd en heeft geen aanduiding als (archeologisch) rijksmonument.

Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

6.3.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.4 Bodem

6.4.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat bodem onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van de bodem (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow). Daarnaast gelden er instructieregels vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) die gemeenten in het omgevingsplan moeten verwerken. Het Bkl bepaalt voor bodem dat in het omgevingsplan:

- regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem worden opgenomen voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (artikel 5.89i t/m 5.89m Bkl);
- moet worden gewaarborgd dat sanerende en beschermende maatregelen in stand worden gehouden, worden onderhouden of worden vervangen (artikel 5.89n Bkl);
- bodembeheergebieden kunnen worden aangewezen voor het met een maatwerkregel of maatwerkvoorschrift afwijken van kwaliteitseisen (artikel 5.89o Bkl); en
- de landbodem van het gemeentelijk grondgebied wordt ingedeeld in bodemfunctieklassen (landbouw en natuur/wonen/industrie) (artikel 5.89p Bkl).

Bodemgevoelige gebouwen

Een bodemgevoelig gebouw wordt in het Bkl omschreven als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een gebouw wordt verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bodemgevoelige locaties

Een bodemgevoelige locatie is op basis van het Bkl in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

De gemeente kan in het omgevingsplan aanvullende locaties aanwijzen als bodemgevoelige locatie, zoals kinderspeelplaatsen of moestuinen. In de gemeente zijn dergelijke locaties vooralsnog niet aangewezen.

Omgevingsplan

Een omgevingsplan bevat dus waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, die per gebied of per gebruiksfunctie kunnen verschillen. Het uitgangspunt voor deze waarden zijn de interventiewaarden bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waarden zijn wetenschappelijk onderbouwd en behoeven geen verdere motivering. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde bevatten dan de interventiewaarden, mits gemotiveerd en de waarden niet hoger zijn dan het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan, bijlage Vb Bkl). Ook mag niet leiden tot overschrijding van de toelaatbare concentraties in lucht (TCL) en geurdrempels (bijlage XIIIb Bkl).

Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Om te kunnen beoordelen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem uit het omgevingsplan is overschreden, is voorafgaand onderzoek naar de gesteldheid van de bodem nodig. Ingeval van een overschrijding van de waarden, is in het omgevingsplan opgenomen welke sanerende of beschermende maatregelen nodig zijn.

6.4.2 Doorvertaling planvoornemen

Om inzicht te krijgen in de waarden van de bodem is onderzoek verricht in de vorm van een verkennend bodemonderzoek inclusief historisch onderzoek en infiltratieonderzoek. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 6.

Voor het verkennend bodemonderzoek werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten kan ons inziens de onverdachte hypothese worden aangenomen, aangezien in de grond en grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters zijn aangetoond. De voormalige bebouwing, de voormalige watergang en de bodemvreemde bijmengingen hebben niet tot een bodemverontreiniging geleid.

Middels de voorliggende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie gelegen aan de Touwslagersgroes (ong.) te Gennep, ons inziens in voldoende mate vastgesteld.

Vanuit milieuhygiënische oogpunt bestaan er geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van een appartementencomplex met een parkeervoorziening.

6.4.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.5 Duurzaamheid

6.5.1 Regelgeving

Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van zowel de energievraag van gebouwen als die van bedrijfsprocessen. De energie die dan nog gebruikt wordt, wordt zoveel mogelijk duurzaam opgewekt. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw alle daken zoveel mogelijk vol komen te liggen met zonnepanelen. Alle (nieuwe) daken moeten dan ook geschikt zijn voor zonnepanelen. Nieuwbouw moet aardgasvrij gerealiseerd worden.

In het kader van natuurinclusief bouwen wordt er bewust ruimte gemaakt voor biodiversiteit op, aan of in een gebouw of de omgeving, zodat er meer verschillende planten- en diersoorten kunnen leven, bijvoorbeeld in de vorm van nestkasten.

6.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Door in het ontwerp rekening te houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering wordt de leefbaarheid van de nieuwe woningen in de toekomst gegarandeerd. Deze verwachte gevolgen zullen het meest merkbaar zijn in een toenemende regenintensiteit enerzijds en een toenemende droogte en hitte anderzijds. Aspecten die gaan over water en biodiversiteit worden beschreven in paragraaf 6.14 en 6.6.

Het plan bevat de realisatie van woningen die niet vallen onder milieubelastende activiteiten. Voor het realiseren van de woningen wordt er gestreefd naar een energiezuinig plan waarin energiebesparende maatregelen worden genomen. Denk aan het gebruik van zonnepanelen en natuurinclusief bouwen.

De woningen in het plangebied worden duurzaam en energiezuinig gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. De daken van de woningen wordt afgekoppeld en al het hemelwater kan infiltreren in het plangebied. Uit het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 6) blijkt namelijk dat de bodem tot circa 9,0 m -mv overwegend bestaat uit grof zand, grind en midden zand, met weinig zandige klei en fijn zand. De bodem is daarmee relatief goed doorlatend.

Uiteraard worden de woningen gasloos uitgevoerd en er zal daarnaast sprake zijn van goede isolatie, lage temperatuur verwarming, een warmtepomp en er worden zonnepanelen op het dak geplaatst om de nodige energie op te wekken.

6.5.3 Conclusie

Het aspect 'duurzaamheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.6 Ecologie en natuur

6.6.1 Regelgeving

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteiten die de natuur betreffen. Daarbij kan bij de meest voorkomende activiteiten een tweedeling worden gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Omgevingswet introduceert daarbij nieuwe terminologie: zo wordt een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied voortaan aangeduid als een 'Natura 2000-activiteit', en een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten als een 'flora- en fauna-activiteit'. Een verdere vernieuwing onder de Omgevingswet is de vormgeving van de zorgplicht voor natuur. De provincie blijft in beginsel het bevoegd gezag voor taken op het gebied van de natuur (artikel 2.18, lid 1, onder g Ow).

Zorgplicht

De zorgplicht is in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht (afdeling 1.3 Ow) en de specifieke zorgplicht, waarbij de specifieke zorgplicht kan worden opgedeeld in de Specifieke zorgplicht Natura 2000 (artikel 11.6 Bal), Specifieke zorgplicht soorten (artikel 11.27 Bal) en de Specifieke zorgplicht houtopstanden (artikel 11.116 Bal). Uit de toelichting bij het Bal volgt dat deze specifieke zorgplichten voortborduren op de algemene zorgplicht in de Omgevingswet, maar concreter zijn. Omdat zij concreter zijn, kunnen zij volgens de toelichting niet uitsluitend bestuursrechtelijk, maar ook strafrechtelijk worden gehandhaafd. De zorgplicht geldt daarbij ook voor vergunningsplichtige activiteiten.

Soortenbescherming

Op grond van artikel 5.1 lid 2 Ow is het verboden een flora-en-fauna-activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een geval dat is aangewezen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit bijlage 1 Omgevingswet volgt dat een flora-en-fauna-activiteit een activiteit is met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (artikel 11.37 Bal), Habitatrichtlijnsoorten (artikel 11.46 Bal) en Andere soorten (artikel 11.54 Bal). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd.

De regels over wanneer het bevoegd gezag een omgevingsvergunning of een vrijstelling mag verlenen voor flora- en fauna-activiteiten, staan in afdeling 8.6.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Artikel 11.6, lid 1 van het Bal bepaalt dat degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming, verplicht is om:

- alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Natura 2000

Artikel 2.15a Ow bevat de (resultaatsverplichtende) omgevingswaarden voor stikstofdepositie. Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningsplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositeruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Soortenbescherming

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

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de Natura2000 gebieden. Dit is een belangrijk ruimtelijk kader om goed in beeld te hebben, omdat het betrekking heeft tot stikstof.

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.

6.6.2 Doorvertaling planvoornemen

Voor de beoogde ontwikkeling is een Quicksan Natuur uitgevoerd die is toegevoegd als bijlage 8. Hierin is het plangebied onderzocht op aanwezigheid van beschermde soorten, beschermde gebieden en houtopstanden. Daarnaast is getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van natuurwetgeving en provinciaal beleid.

Soortenbescherming

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden. Er moeten enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Voorafgaand aan de bomenkap moet een aanvullende en gedetailleerde bomeninspectie uitgevoerd worden voor potentiële verblijfplaatsen van de rode eekhoorn, boomarter en boombewonende vleermuizen en nestlocaties van roofvogels en de roek. Indien hier sprake van is moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar verblijfplaatsen van de rode eekhoorn, boomarter, boombewonende vleermuizen, roofvogels en de roek.

Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, vogels: er zijn belangen vanuit volksgezondheid en/of openbare veiligheid - aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen is hiertoe uitvoerbaar).

Uit de ecologische (winterbomen)inspectie (zie bijlage 9) blijkt dat op basis van het aanvullende veldbezoek de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, boomarter en rode eekhoorn in het plangebied kan worden uitgesloten. Voor deze soorten gelden geen verdere vervolgstappen. Ook zijn er geen nesten aangetroffen die mogelijk van een roofvogel met jaarrond beschermd nest zijn. Er zijn echter wel 6 nesten aangetroffen die mogelijk in gebruik zijn bij roeken. Er moet daarom een aanvullend onderzoek naar de roek worden uitgevoerd om vast te stellen of het plangebied een functie heeft als nestlocatie voor de roek.

Vanwege de resultaten van de ecologische (winterbomen)inspectie is er een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de Roek in april en mei 2026. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 10 bij de motivering gevoegd.

In de periode 15 februari t/m 15 juli 2026 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten en foerageergebied van roek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument Roek (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek zijn wel bezette nesten van roek gevonden. Gezien de waarnemingen kan cumulatief gesteld worden dat er sprake is van meerdere broedgevallen in het boschgebied in het zuiden van het plangebied. Tevens wordt het boschgebied met enige regelmaat gebruikt door de roek tijdens het rusten. Hierdoor, en vanwege het feit dat het boschgebied is gelegen in een landschap wat in de omgeving voornamelijk bestaat uit bebouwing en weidepercelen maakt dat het boschgebied een essentieel onderdeel vormt voor de roek. Het kappen van het boschgebied leidt daardoor tot een schadelijke handeling als bedoeld onder Bal artikel 11.37 lid b (wegnemen 6 nesten). Er moet ten aanzien van roek een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden zijn alvorens de bomen met nest gekapt kunnen worden.



Overzicht locatie boschage met actieve roekennesten (blauwe omkadering)

Echter, voor de nieuwbouw van de appartementen is het niet nodig om bomen te kappen in dit deel van het plangebied. Dit boschage blijft gehandhaafd. Er is daarom geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. In tegendeel. Het boschage wordt zelfs verder aangevuld met beplanting. Zie voor meer uitleg subparagraaf 3.2.2 onder de kop (Landschappelijke) inpassing.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op een afstand van 1,1 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oeffelter Meent. Gezien de geringe afstand (1,2 km) tussen het plangebied en het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent', is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 11 aan dit plan toegevoegd.

Uit de projectberekeningen (verschilberekeningen) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is zowel voor de aanlegfase alsmede de gebruiksfase geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling.

Provinciaal aangewezen gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Limburg, natuurbeekzone en de groenblauwe mantel. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Deze beschermde gebieden vormen dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Echter valt deze eenheid binnen de bebouwde kom en is derhalve vrijgesteld. Een meld- en herplantplicht bij bevoegd gezag of verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken is niet noodzakelijk.

Het plangebied valt buiten de aanwijzing voor beschermde houtopstanden. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

6.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie en natuur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.7 Geluid

6.7.1 Regelgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels in afdeling 3.5 (o.a. normen) voor:

- het geluid van geluidveroorzakende activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en
- het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in het geluidaandachtsgebied (van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, artikel 3.18 lid 1 Bkl).

Geluidgevoelige gebouwen

Het Bkl bevat in artikel 3.21 een definitie van geluidgevoelige gebouwen. Hier vallen gebouwen onder met een woonfunctie, een onderwijsfunctie, een gezondheidszorgfunctie (met bedgebied) en kinderopvang (met bedgebied). Het Bkl bevat niet de mogelijkheid voor een gemeente om de definitie van geluidgevoelige gebouwen uit te breiden. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten gemeenten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel rekening houden met geluid op niet door het Bkl aangewezen gebouwen en locaties.

Geluidaandachtsgebieden

In het Bkl is bepaald dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een (spoor)weg of industrieterrein op een voor geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen binnen een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de geluidbronsoorten met een geluidproductieplafond (gpp) als omgevingswaarde gelden, staan in navolgende tabel:

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)
<i>Provinciale wegen Rijkswegen</i>	50 L _{den}	65 L _{den}
<i>Gemeentewegen Waterschapswegen</i>	53 L _{den}	70 L _{den}
<i>Hoofdspoorwegen</i>	55 L _{den}	70 L _{den}
<i>Industrieterreinen</i>	50 L _{den}	60 L _{den}
	40 L _{night}	50 L _{night}

De geluidaandachtgebieden zijn - indien gepubliceerd - opgenomen op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Dit geluidsregister is op dit moment nog vrijwel leeg. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 3.34 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 3.35 tot en met 3.40 Bkl). In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw af te wijken van de standaardwaarden (vergelijkbaar met het hogere grenswaardenbesluit zoals we dat voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kenden). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats en gelden een aantal eisen. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als voldaan wordt aan een van de voorwaarden onder artikel 5.78z lid 1 onder a of b, 5.78z lid 2, 5.78ab lid 2, 5.78ac en 5.78ad Bkl.

Op grond van artikel 5.78i Omgevingswet hebben alle verharde wegen met een jaargemiddelde verkeersintensiteit van 2.500 motorvoertuigen of meer - los van de snelheid - ook een geluidaandachtsgebied, met uitzondering van woonerven.

Zolang er geen basisgeluidsemissies met bijbehorende aandachtsgebieden vast zijn gelegd geldt op grond van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling een geluidaandachtgebied waarbij bij een gemeentelijke weg of waterschapsweg de breedte van het geluidaandachtgebied wordt bepaald door vaste afstanden tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip:

Aantal rijstroken	Maximum snelheid weg (km/u)	Breedte zone (m)
1 of 2	30 of minder	100
1 of 2	meer dan 30	200
3 of meer		350

Geluid door activiteiten

Onder 'geluid door activiteiten' vallen nagenoeg alle activiteiten (zoals activiteiten van bedrijven). Het Bkl wijst in artikel 5.55 de activiteiten aan die er niet onder vallen. Zo bepaalt het Bkl dat de activiteit wonen geen geluidveroorzakende activiteit is. Het Bkl bevat zelf geen definitie van het begrip wonen, maar de toelichting bij het Bkl geeft aan dat een beroep of bedrijf aan huis en een 'uit de hand gelopen hobby' geen verband houden met de activiteit wonen. Dit is vergelijkbaar met de wetgeving voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar de milieuregels ook van toepassing zijn op activiteiten die worden verricht in een omvang alsof zij bedrijfsmatig zijn.

Het Bkl bepaalt in artikel 5.59 dat het omgevingsplan waarborgt dat het geluid veroorzaakt door een geluidveroorzakende activiteit (zoals activiteiten bij bedrijven) op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Er wordt voldaan aan dit aanvaardbaarheidsvereiste als het omgevingsplan de standaardwaarden van het Bkl overneemt.

Het Bkl bevat standaardwaarden voor toelaatbaar geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Deze standaardwaarden zijn overgenomen in navolgende tabel:

Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 7.00 uur
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ veroorzaakt door aandrijf geluid van transportmiddelen</i>	-	70 dB(A)	70 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden</i>	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.64 Bkl). Als het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein.

Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.65 en 5.66 Bkl). Indien de gemeente een soepelere norm wil opnemen in het omgevingsplan, moet door middel van onderzoek vaststaan dat de binnenwaarde (het geluid binnen de geluidgevoelige gebouwen) niet hoger is dan de normen die het Bkl daarvoor stelt. Indien de gemeente een strengere norm wil opnemen, moet aangetoond worden dat de bestaande geluidveroorzakende activiteiten niet worden beperkt ten opzichte van het huidige recht. In het omgevingsplan kunnen dan flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen om voor één of meerdere geluidgevoelige ruimte(n) binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen af te wijken van de standaardwaarden. Deze mogen de grenswaarden niet overschrijden. De grenswaarden worden niet bepaald op de gevel, maar in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. De grenswaarden zijn overgenomen in navolgende tabel:

Grenswaarde toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 7.00 uur
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen</i>	-	55 dB(A)	55 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</i>	-	45 dB(A)	45 dB(A)

6.7.2 Doorvertaling planvoornemen

Op basis van geluidaandachtsgebieden wordt bepaald welke (spoor)wegen en industrieterreinen moeten worden betrokken bij het bepalen van het geluid op de gewenste woningen.

Wegverkeerslawaaï

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is het onderzoek naar het geluid door het wegverkeer op de te realiseren woningen beschreven (zie bijlage 7).

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 52 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Het berekende geluid van provinciale weg N271 bedraagt maximaal 45 dB. Hiermee worden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid ter plaatse van de beoogde bouwvlakken binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 52 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $52 - 33 = 19$ dB. De standaard eis voor gevelwering bij nieuwbouw bedraagt minimaal 20 dB (Besluit bouwwerken leefomgeving). Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels van beide woongebouwen is in het kader van wegverkeerslawaaï niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit ter plaatse van de beoogde appartementen binnen het plangebied wordt geclassificeerd als 'redelijk' tot 'zeer goed'. Op basis van de toelichting in subparagrafen 3.4.1 en 3.4.2 van het onderzoek kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid vanwege wegverkeerslawaaï een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Spoorwegverkeerslawaaï

Omdat er geen spoorlijnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen hoeft dit aspect niet nader beschouwd te worden.

Industrieterreinen (geluid door activiteiten)

Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 6.11 Milieuzonering. Het gaat hierbij om het geluid van het aangrenzende openbare parkeerterrein en het toekomstige evenemententerrein.

6.7.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.8 Luchtkwaliteit

6.8.1 Regelgeving

Uit artikel 1.2 lid 2 Ow volgt expliciet dat lucht onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten die gericht zijn op het beschermen van lucht (zoals aangegeven in artikel 4.1 Ow).

De rijksoverheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

6.8.2 Doorvertaling planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen in of nabij één van de aandachtsgebieden uit artikel 5.51, lid 2 Bkl. Bovendien geldt dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van maximaal 50 woningen mogelijk en draagt zodoende niet in betekenende mate bij aan de verhoging van de luchtverontreiniging. Dit wordt bevestigd door een berekening met de NIBM-tool (d.d. 14 april 2025):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	254,6
Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bestaande luchtkwaliteit

Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het monitoringsjaar 2025 (monitoringsronde 2025) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt (50052969_9518) op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de Rijksweg (N271), niet worden overschreden. De waardes bedragen respectievelijk 13,8 µg/m³ voor NO₂, 14,8 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,2 µg/m³ voor PM_{2,5}. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde norm van 50 µg/m³ voor PM₁₀ mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden en is voor PM₁₀ belangrijker dan de jaargemiddelde norm van 40 µg/m³. Uit het CIMLK blijkt dat er sprake is van 6,0 overschrijdingsdagen in 2025, waarmee ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

6.8.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.9 Geur**6.9.1 Regelgeving**

Het Bkl bevat een instructieregel dat zorg gedragen dient te worden dat geur veroorzaakt door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Geurgevoelige gebouwen

De volgende gebouwen worden als 'geurgevoelige gebouwen' aangemerkt:

- gebouwen met een woonfunctie;
- gebouwen met een onderwijsfunctie;
- gebouwen met een gezondheidszorgfunctie (met bedgebed);
- gebouwen met een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang (met bedgebed).

Geurveroorzakende activiteiten

Voor 'geurveroorzakende activiteiten' wordt onderscheid gemaakt in:

- het houden van landbouwhuisdieren;
- andere agrarische activiteiten;
- zuiveringstechnische werken;
- overige bronnen van geurhinder (vaak betiteld als industriële geurhinder).

6.9.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. Bovendien zijn tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied al andere gevoelige (woon)functies gelegen vanwege de ligging in de bebouwde kom. Deze (woon)functies zijn maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.10 Mer-beoordeling

6.10.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft.
 - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

6.10.2 Doorvertaling planvoornemen

In bijlage V van het omgevingsbesluit zijn projecten aangewezen waarvoor een mer- (beoordelings)plicht geldt. Hierin is de toetsing voor projecten waarvoor een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt opgenomen. Het ontwikkelen van een woonlocatie met 50 woningen voldoet aan de omschrijving onder kolom 1 onder J11: "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Kolom 2 is in dit geval 'niet van toepassing' waarmee er geen sprake is van een mer-plicht. Op grond van kolom 3 is voor een wijziging van een omgevingsplan sprake van een plan-mer-plicht, tenzij aan voorwaarden wordt voldaan om te volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 en 5 Ow). Indien het project een klein gebied in verhouding met het totale grondgebied van de gemeente bevat, of indien het een kleine wijziging van de regels van het omgevingsplan bevat - en er dus geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn - kan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling.

Het onderhavige plan betreft een kleine wijziging van het omgevingsplan gemeente Gennep en gaat over een klein gebied op gemeentelijk niveau. De gemeenteraad is voor onderhavig TAM-omgevingsplan het bevoegd gezag. Op grond van het gestelde in Hoofdstuk 6 van deze motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, gelet op de aard, omvang en ligging, geen aanzienlijke milieueffecten kent en kan worden volstaan met het uitvoeren van een beknopte 'mer-beoordeling'.

Kenmerken van het plan	
<i>Omvang van het project</i>	J11: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Initiatief: het realiseren van 50 gestapelde woningen op een inbreidingslocatie in Gennep op een oppervlakte van in totaal circa 2.610 m².
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Er is geen sprake van cumulatie van milieueffecten met

	andere projecten
<i>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</i>	Realisering van de voorgenomen activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie afvalstoffen</i>	Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor wat betreft de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een mer-procedure
Verontreiniging en hinder	<u>Bodem</u> Uit het asfaltonderzoek komt naar voren dat het asfalt teevrij is en voor hergebruik in aanmerking komt. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde aangetoond. De signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of sanerende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. <u>Geluid</u> Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 52 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden. Het berekende geluid van provinciale weg N271 bedraagt maximaal 45 dB. Hiermee worden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden. De milieukwaliteit ter plaatse van de beoogde appartementen binnen het plangebied wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'zeer goed'. <u>Milieuzonering</u> Voor industrielawaai volgt uit paragraaf 5.2 van het onderzoek dat deels voldaan wordt aan de eisen uit het voormalige geluidbeleid van de gemeente Gennepe. Ter plaatse van de beoogde bouwmassa 1 (noord) is niet overal sprake van een buitenruimte aan de geluidluwe zijde én ter plaatse van de beoogde bouwmassa is niet overal sprake van een geluidluwe zijde (en geluidluwe buitenruimte aan deze zijde). Overwogen kan worden om de buitenruimten ter plaatse van bouwmassa 1 (noord) te verplaatsen naar de geluidluwe zijden. Voor bouwmassa 2 (west) kan worden overwogen om afgesloten buitenruimten te creëren ter plaatse van de appartementen die niet

	beschikken over een geluidluwe gevel. Met deze oplossingsrichting wordt een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte gecreëerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat een aanvullende gevelwering nodig zal zijn tot ten hoogste 30 dB wanneer uitgegaan wordt van de gedetailleerde modellering van de bouwmassa's. De benodigde gevelwering kan in dit stadium worden geborgd door middel van (flexibele) planregels, zie toelichting in paragraaf 5.4 van het onderzoek. Met een voorwaardelijke verplichting is de benodigde gevelwering in de regels vastgelegd. Voor evenementen op een evenementenlocatie (een locatie die als zodanig in het omgevingsplan is aangewezen) geldt dat de geluidsnormen in het Omgevingsplan moeten worden opgenomen (artikel 5.63 Bkl). Deze normen worden overgeheveld van het evenementenbeleid naar het Omgevingsplan en zijn opgenomen in lid 7.5 van de regels. <u>Luchtkwaliteit</u> Het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief toename van de voorgenomen activiteiten blijven ruimschoots onder de grenswaarden <u>Omgevingsveiligheid</u> Uit de uitgevoerde risico-inventarisatie is gebleken dat er in de directe omgeving geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of risicovolle inrichtingen zijn. <u>Waterhuishouding</u> Het planvoornemen voorziet in voldoende bergingsruimte om de toename in verharding te compenseren. <u>Ecologie en natuur</u> In de uitgevoerde quickscan Natuur is geconcludeerd dat er aanvullend een (winter)bomeninspectie moet plaatsvinden. In de daarvoor geschikte perioden zal het aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Uit de ecologische (winterbomen)inspectie blijkt dat op basis van het aanvullende veldbezoek de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, boommarter en rode eekhoorn en nesten van roofvogels in het plangebied kan worden uitgesloten. Er zijn wel nesten aangetroffen die mogelijk in gebruik zijn bij roeken in het zuidelijke deel van het plangebied. Er is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of het plangebied een functie heeft als nestlocatie voor de roek. Dat is inderdaad het geval. Voor de nieuwbouw van de appartementen is het niet nodig om bomen te kappen in dit deel van het plangebied. Dit bosschage blijft gehandhaafd en wordt zelfs verder aangevuld met beplanting. Er is daarom
--	---

	geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Daarnaast is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de projectberekeningen van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is voor de aanlegfase en de gebruiksfase dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. <u>Archeologie</u> Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting en er geldt een vrijstelling tot een oppervlakte van 2.500 m². Met de bodemroerende activiteiten die nodig zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren, wordt deze vrijgestelde oppervlakte echter overschreden. Daarom is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De kans is aanzienlijk dat bij bodemingrepen, al vanaf circa 15 tot 40 cm onder het maaiveld, archeologische resten verloren kunnen gaan. Daarom zal er een vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Totdat het archeologisch onderzoek is afgerond blijft, ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden, de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 4' gehandhaafd.
<i>Risico voor ongevallen</i>	De beoogde ontwikkeling van het gebied zorgt niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
Plaats van de projecten	
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Het plangebied bestaat uit een voormalig sportcomplex dat nu incidenteel in gebruik is voor evenementen zoals het jaarlijkse volleybaltoernooi met de bijbehorende volleybaleesten. Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt de oppervlakte waar evenementen kunnen plaatsvinden flink beperkt.
<i>Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing
<i>Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i>	- Wetlands: niet van toepassing - Kustgebieden: niet van toepassing - Berg- en bosgebieden: niet van toepassing - Reservaten en natuurparken: niet van toepassing - Habitat-/vogelrichtlijngebieden: niet van toepassing (zie ecologie en natuur) - Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid. Nee. - Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing

Kenmerken van het potentiële effect	
<i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>	Niet van toepassing
<i>Grensoverschrijdend karakter</i>	Niet van toepassing
<i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>	Niet van toepassing
<i>Waarschijnlijkheid effect</i>	Niet van toepassing
<i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>	Niet van toepassing

6.10.3 Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.11 Milieuzonering

6.11.1 Regelgeving

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij milieuzonering gaat het specifiek om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van bedrijfsmatige activiteiten worden gerealiseerd, moet worden gemotiveerd in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat bedrijfsmatige activiteiten zich vestigen/wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

In oktober 2024 is de nieuwe VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. Er wordt in deze handreiking geen gebruik meer gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruijme. Onder gebruiksruijme wordt verstaan de ruijme die een bedrijf mag benutten.

6.11.2 Doorvertaling planvoornemen

Openbaar parkeerterrein, voertuigbewegingen en parkeren in plangebied

Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd in het plangebied vanwege de beoogde activiteiten ter plaatse van de nabijgelegen openbare parkeerplaats en de voertuigbewegingen, inclusief het parkeren, vanwege de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de beoogde woongebouwen aan de Touwslagersgroes (De Groes) in Gennep berekend. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 12 bij de motivering gevoegd.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus

Uit de rekenresultaten volgt dat voor beide woongebouwen (bouwmasa 1 (noord) en 2 (west)) niet overal voldaan wordt aan de standaardwaarden volgend uit het Bkl.

In paragraaf 5.1 van het onderzoek zijn maatregelen beschouwd en nader onderzocht. Uit deze beschouwing volgt dat er maatregelen aan de bron- en in de overdracht niet mogelijk of niet wenselijk zijn om de geluidniveaus te beperken tot onder de standaardwaarden. Dergelijke maatregelen worden niet noodzakelijk geacht gezien de ligging in een centrumgebied waar wonen en parkeren in principe goed naast elkaar plaats kan vinden.

Gemeentelijk beleid

Uit paragraaf 5.2 van het onderzoek volgt dat deels voldaan wordt aan de eisen uit het voormalige geluidbeleid van de gemeente Gennep. Ter plaatse van de beoogde bouwmassa 1 (noord) is niet overal sprake van een buitenruimte aan de geluidluwe zijde én ter plaatse van de beoogde bouwmassa is niet overal sprake van een geluidluwe zijde (en geluidluwe buitenruimte aan deze zijde).

Overwogen kan worden om de buitenruimten ter plaatse van bouwmassa 1 (noord) te verplaatsen naar de geluidluwe zijden. Voor bouwmassa 2 (west) kan worden overwogen om afgesloten buitenruimten te creëren ter plaatse van de appartementen die niet beschikken over een geluidluwe gevel. Met deze oplossingsrichting wordt een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte gecreëerd.

Benodigde gevelwering

Uit de rekenresultaten blijkt dat een aanvullende gevelwering nodig zal zijn tot ten hoogste 30 dB wanneer uitgegaan wordt van de gedetailleerde modellering van de bouwmassa's. De benodigde gevelwering kan in dit stadium worden geborgd door middel van (flexibele) planregels, zie toelichting in paragraaf 5.4 van het onderzoek. In artikel 19 van de planregels is de benodigde gevelwering als voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

Aanvaardbaarheid geluid

De milieukwaliteit (gecumuleerde geluidniveaus) ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied wordt over het algemeen gekwalificeerd als 'zeer goed' tot 'matig'. De maatgevende geluidbronnen betreffen voertuigbewegingen met lichte voertuigen en parkeeractiviteiten. Deze activiteiten zullen in een centrumgebied niet voor onevenredige hinder zorgen.

Hoewel ter plaatse van een deel van de mogelijke toekomstige balkons en/of loggia's niet volledig wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid, acht de gemeente deze situatie aanvaardbaar. Daarbij is van belang dat sprake is van een centrumlocatie, waar een zekere mate van omgevingsgeluid passend is bij het stedelijke woonmilieu. Ook elders in het centrum wordt gewoond in een omgeving waar verkeers- en activiteitengebonden geluid onderdeel uitmaken van de dagelijkse leefomgeving.

De hogere geluidbelasting hangt voornamelijk samen met reguliere verkeers- en parkeerbewegingen van bewoners en bezoekers en met de specifieke ligging en vormgeving van de gebouwen. De geluidbronnen (o.a. verkeer, winkelwagentjes, stemgeluid en incidenteel evenementen) treden verspreid over de dag op en leiden niet tot een structurele of onaanvaardbare aantasting van het gebruik van de buitenruimten zoals balkons en/of loggia's.

Daarbij geldt dat binnen in de appartementen kan worden voldaan aan de geldende eisen voor het binnenniveau, zodat daar altijd sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De afwijking van het gemeentelijk beleid ziet uitsluitend op een deel van de mogelijke balkons en/of loggia's. Gelet op de beperkte aard van de overschrijdingen, de centrumligging en het aanvaardbare woon- en leefklimaat acht de gemeente het niet noodzakelijk om dichte balkons of afgesloten loggia's te realiseren. Dergelijke maatregelen zijn in dit geval niet proportioneel en zouden afbreuk doen aan de gebruikskwaliteit van de buitenruimten.

Evenemententerrein

Er is onderzoek gedaan naar de inpassing van muziek-evenementen enerzijds en voorziene woningbouw anderzijds bij de herinrichting van De Groes te Gennep. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 13 bij de motivering opgenomen.

De Groes is op dit moment een van de evenementenlocaties die is opgenomen in het evenementenbeleid van de gemeente Gennep. Op het betreffende terrein is de ontwikkeling van woningen voorzien in de vorm van een tweetal appartementenblokken. In samenhang met deze ontwikkeling zal ook de locatie van evenementen aldaar wijzigen.

In het onderzoek is beschouwd in hoeverre, aansluitend bij het huidige evenementenbeleid van de gemeente, beide activiteiten naast elkaar mogelijk blijven danwel onder welke randvoorwaarden dit kan worden gerealiseerd.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat, ook inclusief de nieuwbouw, evenementen akoestisch inpasbaar blijven binnen de randvoorwaarden van het gemeentelijke evenementenbeleid. Daarmee geldt ook dat binnen de afwegingen van het evenementenbeleid de te verwachten geluidniveaus bij de nieuwbouw acceptabel zijn.

Voor evenementen op een evenementenlocatie (een locatie die als zodanig in het omgevingsplan is aangewezen) geldt dat de geluidsnormen in het Omgevingsplan moeten worden opgenomen (artikel 5.63 Bkl). Deze normen worden overgeheveld van het evenementenbeleid naar het Omgevingsplan en zijn opgenomen in lid 7.5 van de regels. De evenementenvergunning wordt overigens verleend buiten het Omgevingsplan om. Deze vergunning blijft een bevoegdheid van de burgemeester in het kader van openbare orde en veiligheid.

6.11.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt, mits wordt voorzien in voldoende gevelwering, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 19 is de benodigde gevelwering als voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd.

6.12 Omgevingsveiligheid

6.12.1 Regelgeving

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gevoelige objecten zijn opgesplitst in:

- zeer kwetsbare gebouwen
- kwetsbare gebouwen en locaties
- beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Plaatsgebonden risico

Bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties moet voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties het plaatsgebonden risico (PR-10⁻⁶-contour) in acht worden genomen. Bij beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet er rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit betekent dat binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron geen zeer kwetsbare gebouwen of kwetsbare gebouwen en locaties mogen worden toegestaan en dat beperkt kwetsbare gebouwen of locaties pas na een beoordeling mogen worden toegestaan. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden.

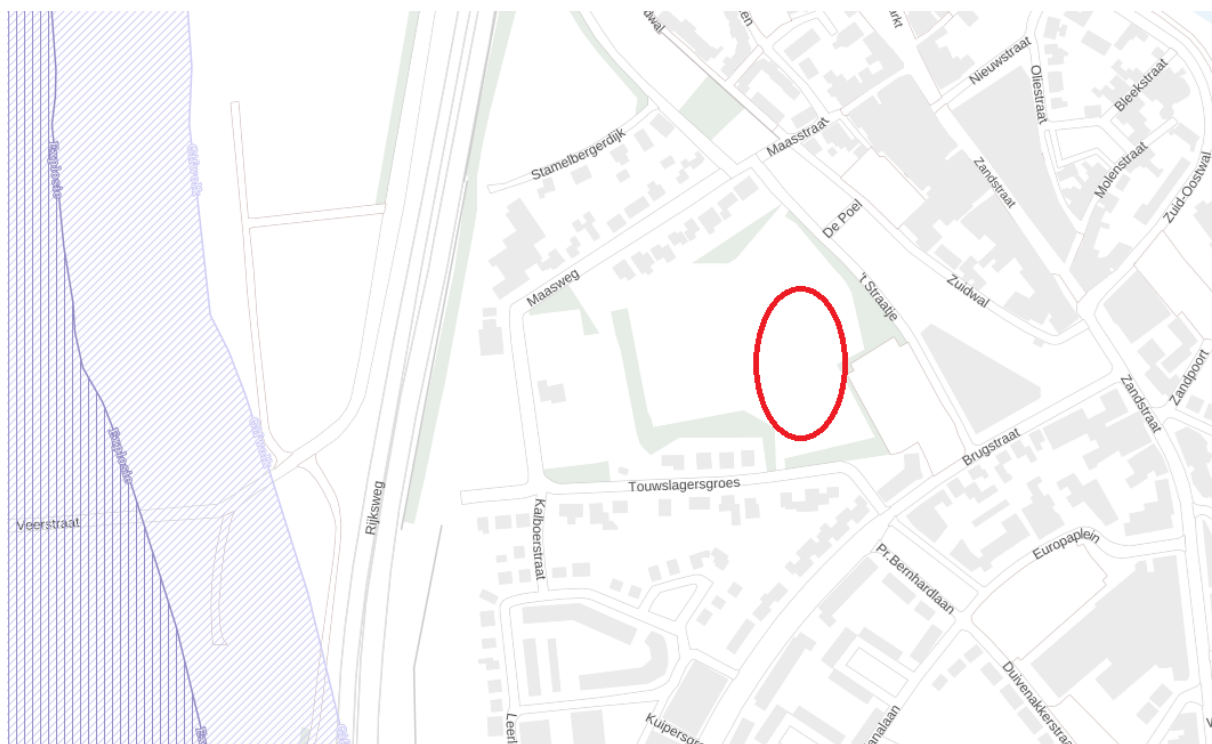
Groepsrisico: aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden voor branden, explosies en gifwolken.

Uitgangspunt is dat personen in gebouwen buiten een aandachtsgebied (brand, explosie of gifwolk) voldoende zijn beschermd. Binnen aandachtsgebieden, of voor personen die verblijven op een locatie in de buitenlucht, zal bij nieuwe initiatieven moeten worden gekeken of en welke aanvullende beschermende maatregelen nodig en te treffen zijn. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor aandachtsgebieden in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

6.12.2 Doorvertaling planvoornemen

Op navolgende afbeeldingen is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop zijn de 10⁻⁶ PR contouren en de aandachtsgebieden weergegeven ten aanzien van activiteiten met gevaarlijke stoffen, transportroutes over weg, water en spoor en buisleidingen.



Aandachtsgebieden omgevingsveiligheid met globale aanduiding nieuwe gevoelige functies (2 woongebouwen) in het plangebied

Kwetsbaarheid

De beoogde woningen betreffen kwetsbare gebouwen.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van locatiegebonden risicobronnen, transportroutes en/of buisleidingen. De meest nabij gelegen risicobronnen betreft de transportroute over de Maas, een propaantank bij C.N.C. Grondstoffen op Kampveld 10 (bedrijventerrein Ovenberg) en een propaantank bij Cornelissen B.V. op Onderkant 14. Deze risicobronnen liggen op ruime afstand van het plangebied.

Groepsrisico: aandachtsgebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van locatiegebonden risicobronnen, transportroutes en/of buisleidingen. De meest nabij gelegen risicobronnen betreft de transportroute over de Maas. Deze risicobron ligt op ruime afstand van het plangebied.

6.12.3 Conclusie

Het aspect 'omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.13 Verkeer en parkeren

6.13.1 Verkeer

Ontsluiting

Alle woningen zullen in de toekomstige situatie via een nieuwe ontsluitingsroute aan de noordzijde van de bestaande parkeerplaats voor de supermarkt ontsloten worden richting 't Straatje en vervolgens verder Gennep in. Om deze ontsluiting mogelijk te maken, wordt een deel van de bestaande parkeerplaatsen in noordelijke richting verplaatst.

Voertuigbewegingen

Functie	Aantal	Norm (per #)	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo	20	3,0	60,0
Koop, appartement, 75 - 100 m² bvo	15	5,8	87,0
Koop, appartement, > 100 m² bvo	15	7,2	108,0
Totaal	50		255,0

Tabel: toekomstige situatie voertuigbewegingen

De verkeersgeneratiecijfers zijn bedoeld om de voertuiggeneratie te berekenen voor een werkdag. De verkeersgeneratie ligt bij de beoogde functie echter doorgaans hoger op een werkdag. Om dit om te rekenen hanteert CROW omrekenfactoren, bij woningen bedraagt deze 1,11. Op basis van de voertuiggeneratie op een werkdag kan met behulp van procentuele verdelingen het verkeer in een ochtend- en avondspitsuur worden berekend.

Het aandeel verkeer in het drukste ochtendspitsuur bedraagt 8 % (waarvan 89 % vertrekkend en 11 % aankomend) en in het drukste avondspitsuur 9 % (waarvan 20 % vertrekkend en 80 % aankomend). De voertuiggeneratie van de woningen op een werkdag, een werkdag en tijdens de drukste spitsuren op een werkdag is weergegeven in navolgende tabel:

Weekdag	255,0	Mvt/etmaal
Werkdag	283,1	Mvt/etmaal
Spitsuur	28,3	Mvt/uur

Uit de tabel blijkt dat alle woningen samen op een werkdag 283,1 motorvoertuigbewegingen genereren. Tijdens het drukste spitsuur (avondspits) worden er in totaal 28,3 motorvoertuigbewegingen verwacht (vertrek en aankomst bij elkaar opgeteld). Dit komt gemiddeld neer op een toename van circa 1 auto per 2 minuten.

Gezien deze de hoogte van deze toename per etmaal kan gesteld worden dat het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling relatief beperkt is. Onderhavig plangebied is bovendien gelegen aan de rand van het relatief drukke centrumgebied van Gennep en de totale voertuiggeneratie is goed op te vangen via 't Straatje en de Brugstraat.

6.13.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente, dat voorschrijft hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd bij een ontwikkeling is gebaseerd op de 'Parkeervisie Gennep' die op 15 april 2024 is vastgesteld. Voor de uitgangspunten voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking is de 'Parkeervisie Gennep' doorvertaald in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024'. Hierin is vastgelegd hoe de gemeente Gennep omgaat met parkeren bij bouwontwikkelingen. Voor parkeren worden de fiets- en autoparkeereisen opgenomen. Deze parkeereis geeft de omvang van de parkeervraag aan en hoe het parkeren wordt opgelost.

De beleidsnota stelt dat de hele gemeente Gennepe 'weinig stedelijk' is. De ligging van de bouwontwikkeling bepaalt welke autoparkeernormen van toepassing zijn. Daarbij maakt de gemeente onderscheid in onderstaande gebieden:

- centrumgebied Gennepe;
- bebouwde kom;
- buiten de bebouwde kom.

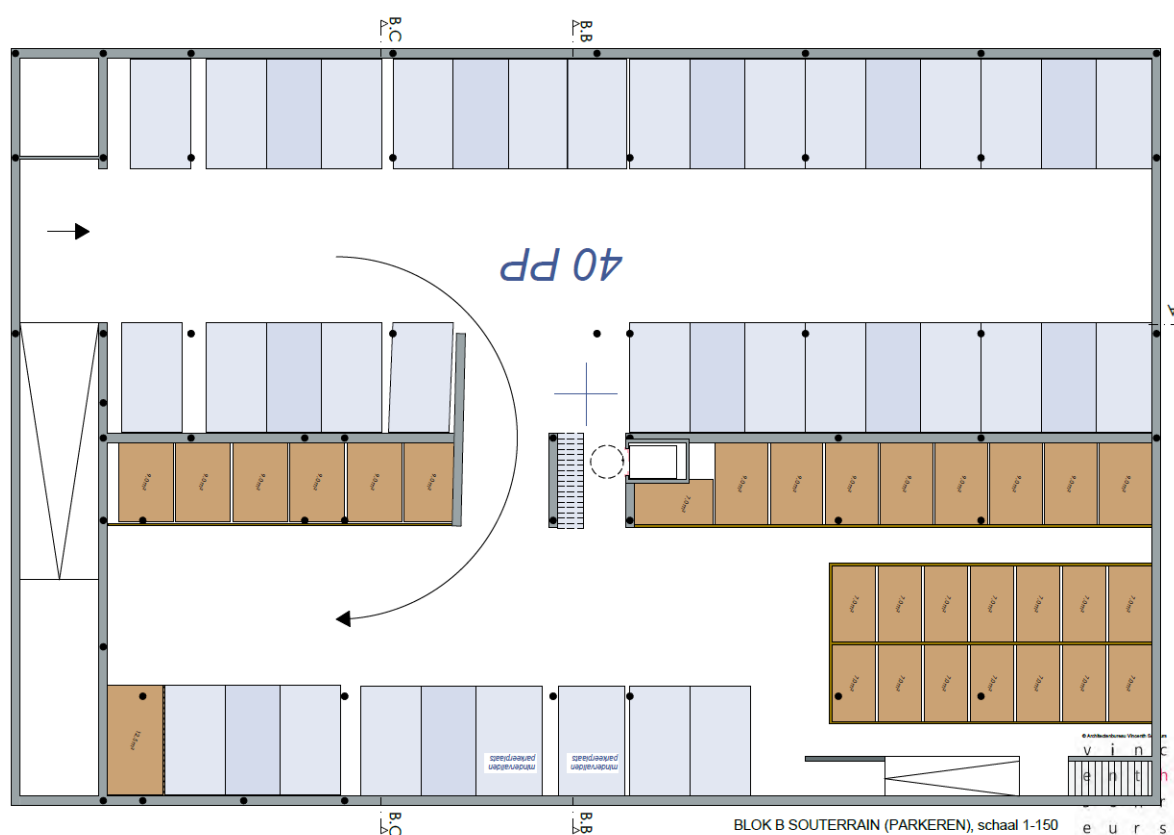
Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied van Gennepe.

Parkeerbehoefte

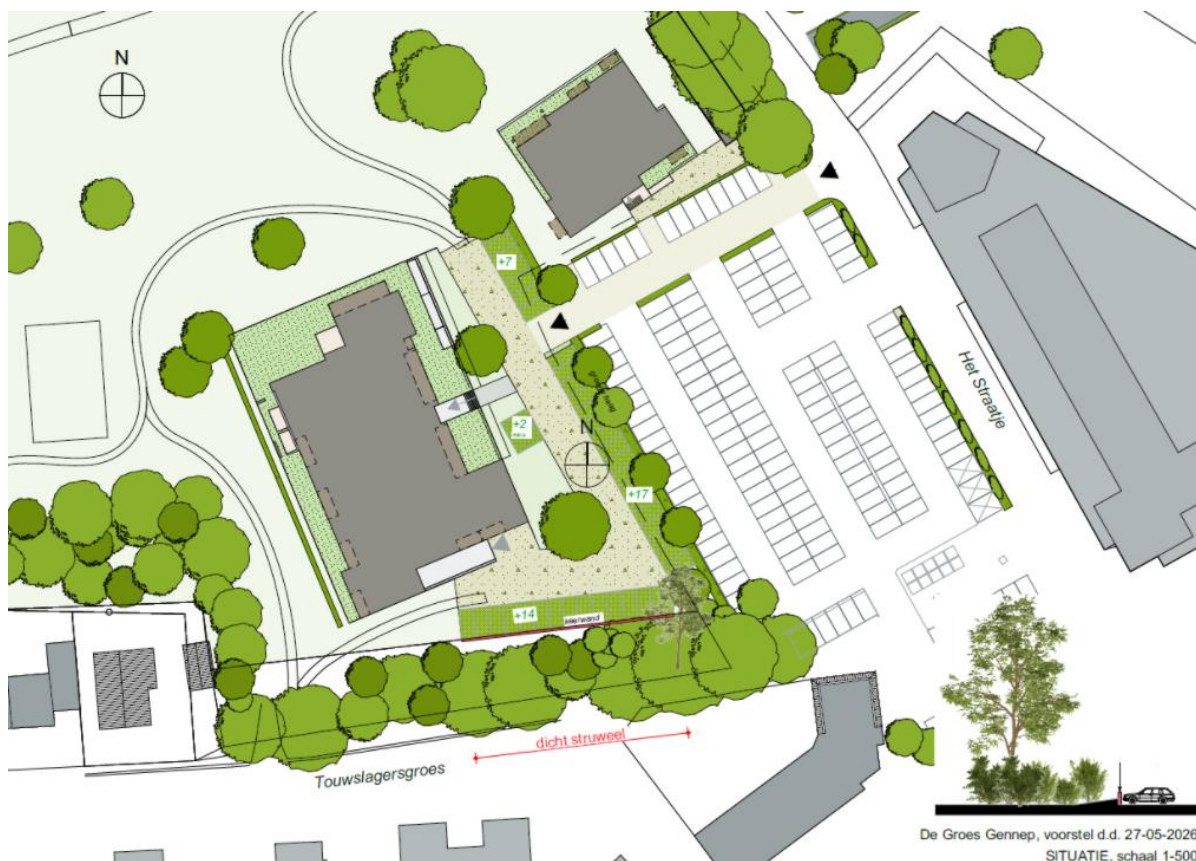
Er is op basis van de gemeentelijke parkeernormen een parkeerbalans opgesteld. De totale parkeerbehoefte bedraagt 69,5 parkeerplaatsen, afgerond 70 parkeerplaatsen:

Functie	Aantal	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers	Parkeerbehoefte totaal
Woning sociale huur	20	0,8	0,2	16,0	4,0	20,0
Woning tussen 75 - 100 m² bvo	15	1,3	0,2	19,5	3,0	22,5
Woning groter dan 100 m² bvo	15	1,6	0,2	24,0	3,0	27,0
	50			59,5	10,0	69,5

Om in deze parkeerbehoefte te voorzien worden er in totaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd in een gebouwde parkeervoorziening onder het westelijke woongebouw.



Daarnaast worden er 40 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd ten oosten en ten zuiden van het westelijke woongebouw. Zie navolgende afbeelding:



Overzicht parkeerplaatsen op maaiveld (Bron: Architectenbureau Vincenth Schreurs, d.d. 27 mei 2026)

Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen voor de beoogde ontwikkeling op $40 + 40 = 80$ parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots aan de behoefte van 70 parkeerplaatsen voldaan.

6.13.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.14 Water

6.14.1 Regelgeving

Waterschap Limburg

Bij plannen voor nieuwbouw of herstructurering in de gemeente en het opstellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen. Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Limburg. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in de beleidsnota 'Wateradvies 2020'. Deze beleidsnota bevat uitgangspunten waaraan het omgevingsplan aan moet voldoen. Toetsing aan deze punten vindt hieronder plaats:

- Plangebied nodig voor wateropgave;
- Circa 10 % plangebied reserveren voor water;
- Voorkomen van toe- en afstroming;
- Voorkeursvolgorde waterkwaliteit:
 1. Schoon en vuil water worden gescheiden gehouden;
 2. Alleen het vuile water wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering;
 3. Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd.
- Voorkeursvolgorde waterkwantiteit;
- Voorkeurstabel afkoppelen;
- Infiltratie- en bergingsvoorziening.

Gemeentelijk rioleringsplan Gennep 2020 - 2024

Op 11 september 2019 heeft de gemeente Gennep het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 gepubliceerd. Het document beschrijft op hoofdlijnen hoe invulling wordt gegeven aan de rioleringszorg. Het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Voor nieuwbouwprojecten hanteert de gemeente het principe dat afvalwater en hemelwater gescheiden moeten worden ingezameld. Hemelwater dient voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden. Hierbij heeft het vasthouden van hemelwater de voorkeur, maar het bergen van hemelwater op het terrein heeft de voorkeur boven het afvoeren van water. In nieuwe gebieden met een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel (apart riool voor de inzameling en afvoer van hemelwater) moet het hemelwater op het hemelwaterstelsel aangesloten zijn. Het hemelwater wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente onder andere de volgende eisen:

- Geen gebruik van uitlogende materialen;
- Absolute infiltratievoorzieningen kunnen een bui met een herhalingstijd van T=100 jaar (100 mm) verwerken. Wanneer dit aantoonbaar niet mogelijk is, dient minimaal een bui met een herhalingstijd van T=10 jaar (50 mm) geborgen te worden;
- Groenvoorzieningen mogen worden ingezet voor waterhuishoudkundige doeleinden. Hierbij geldt dat hooguit 50% van de oppervlakte van de voorziening wordt ingericht, of dat de groenvoorziening slechts beperkt wordt gebruikt voor waterhuishoudkundige doelen. De minimale totale oppervlakte van de groenvoorzieningen die voor frequent gebruik in aanmerking komen, is 100 m².

6.14.2 Doorvertaling planvoornemen

Er is een uitgebreide watertoets uitgevoerd voor het plangebied, waarin het waterbelang is gewogen. De rapportage van deze watertoets is opgenomen als bijlage 14 bij deze motivering.

Omgevingsaspecten

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), ligt het maaiveld op een hoogte van gemiddeld 11,5 m +NAP (11,4 +NAP tot 11,6 +NAP). De rondom liggende wegen liggen ten opzichte van het plangebied met een hoogte van 11,75 m +NAP tot 12,0 m +NAP circa 25 tot 50 cm hoger.

De bodem op de locatie bestaat vanaf maaiveld over het algemeen uit zeer fijn tot zeer grof, zwak tot matig siltig zand. Op de hele locatie zijn in de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) sporen baksteen aangetroffen en is de bovengrond zwak tot matig humeus. Op een diepte van 2,6 tot 3,3 m beneden maaiveld is een sterk zandige leemlaag aangetroffen.

Op twee locaties is op een diepte van 0,5 en 0,7 m-mv de verticale doorlatendheid (onverzadigde zone; boven de grondwaterstand) gemeten. De gemiddelde k-waarde gemeten bedroeg circa 3,25 m/dag. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde voor de verticale waterdoorlatendheid te hanteren van 1,65 m/dag. Volgens de bodemdoorlatendheidskaart van waterschap Limburg, die een globaal beeld geeft van de doorlatendheid van de bovengrond, kan voor het plangebied worden uitgegaan van een waterdoorlatendheid van 1,5 -10 m/dag.

Op basis van beschikbare grondwatermodelgegevens is voor het plangebied ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) dieper is gelegen dan 2,0 m beneden maaiveld (circa 9,5 m +NAP). Ten tijde van het uitgevoerde veldonderzoek (zie verkennend bodemonderzoek in bijlage 6) is op 20 augustus 2025 een grondwaterstand gemeten op 3,22 m beneden maaiveld. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied. Het grondwater stroomt volgens de geraadpleegde bronnen in westelijke richting.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Limburg is in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied ligt tevens niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering.

De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau voldoende. Bij een extreme bui van 60 mm in 1 uur kan in de bestaande situatie water vanuit de omgeving het plangebied op stromen. Hier dient bij het ontwerp rekening mee gehouden te worden. Om instroming van hemelwater vanuit de omgeving te voorkomen wordt geadviseerd om de toekomstige bouwpeilen minimaal 20 tot 30 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen maaiveldniveau of wegpeil. Vanuit het toekomstige maaiveldniveau wordt aangesloten op de bestaande hoogte van het naastgelegen parkeerterrein.

Planvoornemen en verhard oppervlak

Het plangebied, genaamd De Groes, is een voormalig sportveld en bestaat momenteel uit een volledig braakliggend grasterrein en is daardoor volledig onbebouwd en onverhard. Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van 3.660 m².

Waterbergingsopgave

In de Waterafvoer verordening gemeente Gennep is opgenomen dat het verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. De Rechthebbende van een perceel is verplicht om, in aanvulling op de eventueel van toepassing zijnde eisen vastgelegd in de waterschapsverordening van het waterschap Limburg, hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal 366 m³ (3.660 m² x 100 mm).

Hemelwater

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen. Het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) wordt gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt. Bij de gebiedsontwikkeling van De Groes wordt uitgegaan van een visie om de bebouwingsopgave te combineren met natuurlijke inrichting van het achterliggende park met een evenwichtige ruimte voor evenementen. Het nieuwe woonprogramma aan De Groes gaat gepaard met een kwalitatieve impuls van het park. Er zal ruimte zijn voor nieuwe groene en blauwe structuren en er worden recreatieve elementen toegevoegd in het park. Hier ligt ruimte om een combinatie te zoeken met waterberging. Hemelwater wordt daarbij bij voorkeur geborgen door het aanleggen van bovengrondse en groene voorzieningen. Dergelijke systemen zijn qua functioneren inzichtelijker, beter te onderhouden en kunnen tevens bijdragen aan een groenblauwe leefomgeving. Binnen het achterliggende park is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in een groenblauwe invulling en water te bergen.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Afvalwater

In de Brugstraat en 't Straatje ligt een gescheiden rioolstelsel. In de Touwslagersgroes ligt een gemengd riool. Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente nader worden uitgewerkt en worden getoetst.

6.14.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.15 Gezondheid**6.15.1 Regelgeving**

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet moet dit aspect breed worden gemotiveerd.

Bij deze motivering moeten de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet (zoals duurzame ontwikkeling, woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu) breed worden gemotiveerd en toegelicht en aangegeven hoe de voor de beoogde ontwikkeling relevante aspecten zich verhouden tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet worden beargumenteerd dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem en zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

In het Bbl zijn enkele regels opgenomen die betrekking hebben op de rookgassen van verbrandingstoestellen (zie art. 4.138 Bbl). Het toepassingsbereik hiervan is beperkt tot de aanleg van verbrandingstoestellen en ook de oogmerken zijn beperkt. Over de aanleg van kachels en open haarden kan de gemeente in een omgevingsplan regels stellen over het gebruik van kachels en open haarden. Het oogmerk is dan het beschermen van de gezondheid van omwonenden (en van het milieu).

Een gezonde leefomgeving kan in een aanzienlijke mate bijdragen aan een goede volksgezondheid. De Omgevingswet vergroot de mogelijkheden om een gezonde leefomgeving integraal door te vertalen naar de gemeentelijke uitvoeringspraktijk. Beschikbaarheid en inrichting van aantrekkelijk ingerichte plekken dragen bij aan het verminderen van de kans op eenzaamheid en stressgerelateerde klachten en dragen bij aan de fysieke fitheid (stimuleren van voldoende beweging, minder ziekteverzuim), sociale cohesie (ontmoeting) en kwaliteit van leven (bereikbaarheid, leefbaarheid, zelfredzaamheid).

Gemeenten hebben veel invloed op de fysieke leefomgeving op het gebied van water, groen, maar ook de situering van voorzieningen voor sport- en speelbeleid. Zo kunnen gemeenten groen bevorderen en ruimte bieden voor voorzieningen in het groen gericht op sport en bewegen. Denk aan goede wandel-, hardloop-, fiets-, OV-, en skeeleroutes, maar ook het stimuleren van traplopen, buitenspelen, en een goede inrichting van voetpaden (met vlakke ondergrond) groener inrichten van (stenige) schoolpleinen, gezonde voeding, het zorgen voor schaduw en verkoeling door groenaanleg, en de aanleg van geveltuinten, postzegelparken, of moestuinen. Het bevorderen van recreatie in de openbare ruimte is hierin een belangrijk speerpunt.

Belangrijk is daarbij het verkeer 'gezond' te maken door gemotoriseerd vervoer te beperken of af te schermen, bijvoorbeeld met langzaam-verkeersroutes. Gezonde mobiliteit zorgt voor een betere milieukwaliteit, zoals een lagere geluidsbelasting, minder luchtverontreiniging (CO₂-uitstoot) en hinder (lawaai, geur) en een betere verkeersveiligheid. Bedrijven die overlast geven, of veiligheids- en gezondheidsrisico's met zich meebrengen moeten juist beperkt of geconcentreerd worden. Ook een prettig en gezond binnenklimaat in gebouwen en woningen is voor iedereen belangrijk.

In een buurt waar wonen, werken en een gevarieerd aanbod van voorzieningen (op het gebied van zorg, winkelen, ontspanning, ontwikkeling) goed gemengd zijn, wordt meer bewogen omdat het aantrekkelijker is om lopend of met de fiets een locatie te bereiken. Goede functiemenging draagt bovendien bij aan levendigheid en het ontmoeten van buurtgenoten en versterkt daarmee de saamhorigheid en sociale cohesie in een wijk. Ook dienstverlenende en detailhandelsbedrijven kunnen de werkgelegenheid en levendigheid van een buurt vergroten.

Tenslotte sluiten levensloopgeschikte woningen aan op belangrijke maatschappelijke en demografische ontwikkelingen. Zo kan het met aangepaste regelgeving bijvoorbeeld gemakkelijker worden gemaakt om woningen aan te passen of een mantelzorgwoning toe te staan. Via regels voor de omgeving kunnen zaken als toegankelijkheid en voorzieningen worden geregeld.

6.15.2 Doorvertaling planvoornemen

Het voorliggende initiatief betreft een woningbouwplan met uitsluitend levensloopgeschikte woningen, dat zelf geen schade veroorzaakt op het gebied van gezondheid.

De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt aan de Nijmeegseweg 43 in Gennep op een afstand van circa 1,0 km ten noorden van het plangebied (aan de andere zijde van het centrum aan de overzijde van de Niers). Dit is in lijn met het 2e deeladvies van de Gezondheidsraad (d.d. 8 december 2025), waarbij geadviseerd wordt om uit voorzorg ten minste 1 km afstand aan te houden bij de nieuwbouw van woningen.

Het aspect 'gezondheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden met het opstellen van een ruimtelijk plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in nadeelcompensatie is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

Gemeente en ontwikkelaar zijn een bijdrage van 100.000 euro overeengekomen voor de ontwikkeling van het park. Dit is in lijn met de kaders die de gemeenteraad aan ontwikkelaar heeft meegegeven in februari 2025. Deze bijdrage wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 8 Belangenafweging

8.1 Wat betekent dit initiatief voor de inwoners

Het initiatief is zoals beschreven in hoofdstuk 4 middels participatie voorgelegd aan de omgeving. Met de participatie is voldaan aan de vereiste om participatie te voeren bij een wijziging omgevingsplan. Het initiatief is inhoudelijk een plan dat past binnen de gemeentelijke kaders en past op de locatie in de kern van Gennep. Het initiatief past binnen de woonvisie en woonagenda door de toevoeging van appartementen voor zowel starters als senioren en de toevoeging van sociale huurwoningen.

Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de aspecten voor de fysieke leefomgeving en milieu waarin is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is derhalve sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Ook moeten alle regels in het omgevingsplan samen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In hoofdstuk 6 zijn de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu afgewogen waarin wordt beargumenteerd waarom het plan uitvoerbaar wordt geacht. Daarnaast wordt het plan ook maatschappelijk (participatie) en economisch (financieel) haalbaar geacht. Concluderend kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Participatieverslag De Groes - Parkdeel

Bijlage 2 Participatieverslag

Bijlage 3 Nota van zienswijzen

Bijlage 4 Verkennend vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 5 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 6 (Diverse) bodemonderzoeken

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 8 Quicksan natuur

Bijlage 9 Ecologische (winterbomen)inspectie

Bijlage 10 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 11 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 12 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 13 Akoestisch onderzoek evenemententerrein

Bijlage 14 Watertoets

Regels

Pré-ambule

Relatie met Omgevingsplan gemeente Gennepe

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennepe] en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22[Z]) opgenomen in het 'Omgevingsplan gemeente Gennepe'. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Leeswijzer regels

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) moet als volgt worden gelezen:

- Regels: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennepe] van het Omgevingsplan gemeente Gennepe
- Hoofdstukken: Paragrafen van TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennepe] van het Omgevingsplan gemeente Gennepe
- Artikelen: Artikel 22[Z].[X] van Omgevingsplan Gemeente Gennepe
- Bijlagen: Staat van bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (Paragraaf 22Z.1)

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Van toepassing verklaring

Artikel 1.1 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing voor dit hoofdstuk 22[Z].

1.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op artikel 1.1, dan wel in afwijking daarvan gelden voor de toepassing van dit hoofdstuk 22[Z] de volgende begripsbepalingen:

1.3 Plan

Omgevingsplan van de gemeente Gennepe.

1.4 Aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woonruimte wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door maximaal twee personen waaronder de gebruik(st)er van de woonruimte; hieronder worden tevens internet(web)winkels begrepen.

1.5 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woonruimte wordt uitgeoefend door maximaal twee personen waaronder de gebruik(st)er, waarbij de woonruimte in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

1.6 Ander bouwwerk met een dak

een bouwwerk dat is voorzien van een dak en dat niet is aan te merken als hoofdgebouw of als bijgebouw.

1.7 Bed & breakfast

een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.8 Beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken

beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet en tot het moment dat die beleidsregels zijn vastgesteld wordt daaronder mede verstaan de gemeentelijke welstandsnota als bedoeld in artikel 4.114, lid 1 Invoeringswet Omgevingswet.

1.9 Bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het oorspronkelijk hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.10 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.11 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels in dit Hoofdstuk 22[Z] een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.13 Evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals.

1.14 Gebouwerf

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt

1.15 Hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de functie die aan een perceel is toegekend in dit Hoofdstuk 22[Z] en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is.

1.16 Huishouden

één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.17 Kamerbewoning

de (gedeeltelijke) bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

1.18 Kleinschalige sportvoorziening

een sportlocatie in de buitenlucht die over het algemeen gericht is op een kleine groep mensen en/of een specifieke sportactiviteit, zoals groepslessen (o.a. bootcamp, strongfit, yoga) of een sport- en spelprogramma voor kinderen.

1.19 Oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.20 Onzelfstandige woonruimte

woonruimte in een gebouw die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat men afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Tot de wezenlijke voorzieningen behoren de natte cel, toiletruimte en opstelplaats voor een keuken.

1.21 Sociale huurwoning

Een zelfstandige woning waarvan de kale huurprijs niet meer bedraagt dan de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen zoals jaarlijks vastgesteld door het ministerie van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, of de rechtsopvolger daarvan.

1.22 TAM-omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.23 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.24 Voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.25 Woonsegment

Specifieke categorieën of types van woningen, zoals sociale huurwoningen, betaalbare lage- en midden koopwoningen, enzovoort.

1.26 Zelfstandige woonruimte

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor en gelet op de aanwezigheid van alle wezenlijke voorzieningen geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Toepassingsbereik

2.1 Omgevingsplan gemeente Gennep

De regels in dit hoofdstuk 22[Z] zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennep], waarvan de geometrische planobjecten zijn vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0907.TI22ZDeGroesGNP-VA01, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

2.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten als bedoeld in artikel 22.1 onder a van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennep], zover het regels betreft die zijn opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet.

2.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat (vangnetbepaling)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennep] niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22Z van dit plan.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op artikel 22.23 van dit omgevingsplan wordt bij het bouwen van bouwwerken op de volgende wijze gemeten:

3.1 bouwhoogte

de afstand vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals installaties (o.a. luchtbehandelingskasten, airco-units, ventilatiekanalen, warmtepompen en rookgasafvoerkanalen), bouwtechnische opbouwen (o.a. liftopbouwen, daktoegangen en kleinschalige trappenhuizen) en overige dakdelen (o.a. schoorstenen, antennes, zonnepanelen en lichtkappen);

3.2 goothoogte

de afstand vanaf het straatpeil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.3 dakhelling

de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;

3.4 oppervlakte van een bouwwerk

de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; en

3.5 straatpeil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; en
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Normadressaat

Aan de regels in dit hoofdstuk 22[Z] wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Hoofdstuk 2 Inhoudelijke regels - Functies en gebruiksactiviteiten (Paragraaf 22Z.2)

Artikel 6 Algemeen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

Deze functie is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van groenvoorzieningen op de op de verbeelding voor Groen aangewezen locaties.

7.2 Doelen

De regels die in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennep] zijn gesteld voor de voor Groen aangewezen locaties zijn, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- d. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
- e. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- f. het beheren van watersystemen;
- g. het gebruiken van bouwwerken;
- h. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;
- i. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
- j. het bieden van voldoende woonruimte;
- k. het tegengaan van verrommeling van erven en terreinen en behoud van beeldkwaliteit van bebouwing;
- l. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied.

7.3 Toegestane functies

Op de voor Groen aangewezen locaties is het uitsluitend toegestaan gronden te gebruiken voor groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, paden, verhardingen, kunstwerken, speelvoorzieningen (waaronder kleinschalige sportvoorzieningen), nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, reclamevoorzieningen van overheidsinstanties in het kader van het algemeen belang en ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' voor een evenemententerrein en uitsluitend overeenkomstig dit artikel 7.

7.4 Algemene regels strijdig gebruik

- a. Het is verboden de op de verbeelding voor Groen aangewezen locaties te gebruiken voor parkeervoorzieningen, anders dan op basis van een daarvoor verleende vergunning of anders dan toegelaten op basis van artikel 22.35 van dit omgevingsplan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' is het verboden om een ontsluiting aan te leggen in de vorm van wegen en/of paden.

7.5 Aanvullende regels 'aanduiding evenemententerrein'

- a. Op de volgende locaties zijn gebruiksactiviteiten toegestaan in de vorm van evenementen:
 1. Evenementenlocatie – De Groes - Gennep ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- b. Voor het aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden, het aantal dagen dat een evenement mag duren en de tijden waarop een evenement mag plaatsvinden gelden de volgende regels:

Locatie	Maximaal aantal dagen aan evenementen per jaar overdag (07.00-19.00 uur)	Maximaal aantal dagen per jaar gedurende de avondperiode (19.00 uur - 23.00 uur)	Maximaal aantal dagen per jaar gedurende de nachtperiode (vanaf 23.00 uur)
<i>Evenementenlocatie - De Groes - Gennep</i>	7 dagen	7 dagen	4 dagen

- c. Voor zover een evenement op basis van het bepaalde onder b is toegestaan gedurende de nachtperiode geldt dat deze, voor zover het de nachtperiode betreft, mogen duren:
 1. vanaf 23.00 tot 00.00 uur, indien de daarop volgende dag een werkdag is;
 2. vanaf 23.00 tot 01.00 uur, indien de daarop volgende dag een zaterdag, zondag of feestdag is.
- d. Per locatie geldt dat tussen twee geluidbelastende evenementen minimaal één weekend geen evenement mag plaatsvinden op die locatie.
- e. Per locatie geldt dat tussen twee geluidbelastende evenementen die plaatsvinden in de avondperiode of nachtperiode minimaal twee weekenden geen evenement mag plaatsvinden op die locatie.
- f. Per locatie mag in totaal maximaal twee keer per jaar worden afgeweken van het bepaalde onder d en e.
- g. De geluidbelasting mag maximaal 80 dB(A), gemeten op de gevel van woningen, bedragen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

Deze functie is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen op de op de verbeelding voor Verkeer aangewezen locaties.

8.2 Doelen

De regels die in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennep] zijn gesteld voor de voor Verkeer aangewezen locaties zijn, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- d. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
- e. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- f. het beheren van watersystemen;
- g. het gebruiken van bouwwerken;
- h. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;
- i. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
- j. het bieden van voldoende woonruimte;
- k. het tegengaan van verrommeling van erven en terreinen en behoud van beeldkwaliteit van bebouwing;
- l. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied.

8.3 Toegestane functies

Op de voor Verkeer aangewezen locaties is het uitsluitend toegestaan gronden te gebruiken voor wegen en straten, paden, kunstwerken, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en uitsluitend overeenkomstig dit artikel 8.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

Deze functie is van toepassing op het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen op de op de verbeelding voor Wonen aangewezen locaties.

9.2 Doelen

De regels die in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennep] zijn gesteld voor de voor Wonen aangewezen locaties zijn, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- d. het behoud van cultureel erfgoed;
- e. het aanpassen van de fysieke ruimte aan de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
- f. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- g. het beheren van watersystemen;
- h. het gebruiken van bouwwerken;
- i. het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van gebieden;
- j. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
- k. het bieden van voldoende woonruimte;
- l. het tegengaan van verrommeling van erven en terreinen en behoud van beeldkwaliteit van bebouwing;
- m. het realiseren van een klimaatbestendig woongebied.

9.3 Toegestane functies

Op de voor Wonen aangewezen locaties is het uitsluitend toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor wonen in een woonruimte, een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en de daarbij behorende tuinen en erven en uitsluitend overeenkomstig dit artikel 9.

9.4 Algemene regels toegestaan gebruik - wonen in een woonruimte

Het gebruik van gronden en gebouwen voor wonen op een voor Wonen aangewezen locatie als bedoeld in artikel 9.3 is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. in een woonruimte woont niet meer dan één huishouden;
- b. gebruik ten behoeve van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- c. het aantal zelfstandige woonruimten op de voor Wonen aangewezen locatie mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. per bouwperceel is maximaal één woonruimte toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapelde woonruimte' per bouwperceel meerdere woonruimten boven elkaar zijn toegestaan.

9.5 Algemene regels toegestaan gebruik - aan huis verbonden beroep

Het gebruik van gronden en gebouwen op een voor Wonen aangewezen locatie als bedoeld in artikel 9.3 voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de woning en bijgebouwen die wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep bedraagt maximaal 50 m²;
- b. het onbebouwde deel van het perceel mag niet worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, met uitzondering van parkeren.

9.6 Algemene regels toegestaan gebruik - erven en tuinen

- a. De functie van het bij een woonruimte behorend erf volgt het gebruik van de woonruimte, waarbij geldt dat het erf mag worden ingericht en gebruikt op een wijze die als een normale inrichting en gebruik van het eigen erf wordt beschouwd;
- b. Onder het toegestaan gebruik als bedoeld in sub a wordt ieder geval begrepen: parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen tenzij elders in dit omgevingsplan anders is bepaald;
- c. Onder het toegestaan gebruik als bedoeld in sub a wordt ieder geval niet begrepen het gebruik als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen en voor kamerbewoning.

9.7 Algemene regels strijdig gebruik

Het is verboden een bijgebouw bij een woonruimte als zelfstandige of onzelfstandig woonruimte te gebruiken, anders dan op basis van een daarvoor verleende vergunning of anders dan toegelaten op basis van artikel 22.35 van dit omgevingsplan.

9.8 Algemene regels woonsegmentering

- a. Het aantal woningen bedraagt minimaal het aantal per woonsegment zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Woonsegment	Minimum aantal
Sociale huurwoning	aantal aangegeven op de locatie 'minimum aantal sociale huurwoningen'

- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing voor zover het aantal woningen zoals aangegeven in lid a niet in gebruik is genomen.

9.9 Omgevingsvergunningplicht wijziging woonsegment

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op een voor Wonen aangewezen locatie om het woonsegment van een woning zodanig te wijzigen dat niet langer wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.8 onder a.

9.10 Beoordelingsregels wijzigen woonsegment

Het college verleent de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 9.9, uitsluitend voor zover verlening niet in strijd is met de Woon(zorg)visie van de gemeente Gennep, of met de opvolger hiervan.

9.11 Aanvraagvereisten omgevingsvergunningen

- a. De aanvraagvereisten als opgenomen in paragraaf 22.5.3 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van dit artikel 9;
- b. In aanvulling op het bepaalde in sub a wordt een motivering verstrekt waaruit blijkt dat aan de aan de van toepassing zijnde beoordelingsregels wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Bouwactiviteiten (Paragraaf 22Z.3)

Artikel 10 Algemeen

10.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bouwwerken op een voor Wonen aangewezen locatie.

10.2 Bouwen ten behoeve van gebruik

Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het op grond van Paragraaf 22Z.2 ter plaatse toegelaten gebruik voor Wonen.

10.3 Toegelaten bouwactiviteiten

Uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd op een voor Wonen aangewezen locatie:

- a. bouwwerken als bedoeld in deze paragraaf 22Z.3;
- b. bouwwerken als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, voor zover wordt voldaan aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden;
- c. bouwwerken als bedoeld paragraaf 22.2.7.3 van dit omgevingsplan, voor zover wordt voldaan aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden.

10.4 Bestaande bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.39 van dit omgevingsplan is voor het in stand houden van een bestaand bouwwerk geen omgevingsvergunning vereist, mits het een feitelijk bestaand bouwwerk betreft dat is gebouwd:

- a. overeenkomstig een daarvoor verleende omgevingsvergunning;
- b. overeenkomstig algemene regels als opgenomen in dit plan;
- c. overeenkomstig algemene regels, zoals die golden ten tijde van het bouwen van het bouwwerk en, hetgeen ook kan worden aangetoond;
- d. vóór 1945, hetgeen ook kan worden aangetoond.

10.5 Algemene regels - ondergronds bouwen

Voor zover op een locatie op grond van deze paragraaf (paragraaf 22Z.3) gebouwen mogen worden gebouwd danwel ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', mogen gebouwen tevens ondergronds worden gebouwd tot een verticale bouwdiepte van maximaal 4 m.

10.6 Algemene regels - parkeervoorzieningen

- a. Bij het bouwen van een bouwwerk dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024' of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor afwijking zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024' of de rechtsopvolger daarvan.

10.7 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten als opgenomen in artikel 22.34 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning op basis van deze paragraaf 22Z.3.

Artikel 11 Hoofdgebouwen ten behoeve van woonruimte

11.1 Toepassingsbereik

- a. Dit artikel gaat over het bouwen, uitbreiden of veranderen van een hoofdgebouw voor een woonfunctie op een voor Wonen aangewezen locatie en het bouwen van een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
- b. Voor zover het een bijgebouw of ander bouwwerk met een dak betreft zoals bedoeld in artikel 12 is daarop niet dit artikel, maar artikel 12 van toepassing.

11.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In afwijking van artikel 22.25 van dit omgevingsplan is het verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw voor een woonfunctie te bouwen, uit te breiden of te veranderen op een voor Wonen aangewezen locatie.

11.3 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht

- a. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 11.2 is niet van toepassing indien de voorgenomen bouwactiviteit is genoemd in:
 1. artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en wordt voldaan aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden;
 2. paragraaf 22.2.7.2 van dit omgevingsplan en wordt voldaan aan de in die paragraaf genoemde voorwaarden; of
 3. paragraaf 22.2.7.3 van dit omgevingsplan en wordt voldaan aan de in die paragraaf genoemde voorwaarden.
- b. Bij de toepassing van sub a dient waar in de genoemde paragrafen wordt verwezen naar artikel 22.25, in plaats van dat artikel te worden gelezen: artikel 11.2 van dit hoofdstuk 22[Z].
- c. Artikel 22.22 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing.

11.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2 wordt alleen verleend indien:

- a. het gebouw wordt gebouwd op gronden die zijn aangewezen als bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' de gebouwde parkeervoorziening ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de bebouwingstypologie van het gebouw betreft:
 1. gestapeld, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. de voorgevel van het gebouw in een naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak wordt gebouwd, dan wel op maximaal 4 m achter die grens;
- d. de bouwhoogte van het gebouw voldoet aan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgegeven bouwhoogte;
- e. het uiterlijk of de plaatsing van het gebouw, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals die van toepassing is ten tijde van het indienen van de aanvraag.
- f. in afwijking van het bepaalde onder i verleent het bevoegd gezag de vergunning alsnog, indien het gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking daarvan toch moet worden verleend.

11.5 Aanvullende beoordelingsregel bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

Artikel 22.29 sub c, 22.30 en 22.31 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 Bijgebouwen

12.1 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het bouwen, uitbreiden of veranderen van een bijgebouw of een ander bouwwerk met een dak op een voor Wonen aangewezen locatie.

12.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

In afwijking van artikel 22.25 van dit omgevingsplan is het verboden zonder omgevingsvergunning een bijgebouw of een ander bouwwerk met een dak te bouwen, uit te breiden of te veranderen op een voor Wonen aangewezen locatie.

12.3 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht

- a. de gronden op een voor Wonen aangewezen locatie dienen niet te worden beschouwd als gebouwerf in de zin van onderdeel A van bijlage I behorende bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

12.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2 wordt alleen verleend indien:
 - 1. een bijgebouw of een ander bouwwerk met een dak wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - 2. de bouwhoogte maximaal 5,5 m bedraagt;
 - 3. de ruimtelijke kwaliteit niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
 - 4. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
 - 5. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 - 6. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals die van toepassing is ten tijde van het indienen van de aanvraag.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a onder 6 verleent het bevoegd gezag de vergunning alsnog indien het gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking daarvan toch moet worden verleend.

Artikel 13 Bouwwerken zonder dak binnen Groen

13.1 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het bouwen, uitbreiden of veranderen van een bouwwerk zonder dak op een voor Groen aangewezen locatie.

13.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk zonder een dak te bouwen, uit te breiden of te veranderen op een voor Groen aangewezen locatie.

13.3 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht

- a. In aanvulling op de bouwwerken als genoemd in paragraaf 22.2.7.3 van dit omgevingsplan is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 13.2 niet van toepassing indien een bouwwerk zonder een dak te bouwen voldoet aan het bepaalde in artikel 13.4;
- b. Bij de toepassing van sub a dient waar in paragraaf 22.2.7.3 wordt verwezen naar artikel 22.25, in plaats van dat artikel te worden gelezen: artikel 13.2 van dit hoofdstuk 22[Z];
- c. Artikel 22.22 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing.

13.4 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht overige bouwwerken zonder dak

- a. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 13.2 is niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder dak dan bedoeld in artikel 13.3, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. In afwijking van sub a is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 13.2 ook niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder een dak dan bedoeld in artikel 13.3, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
 1. 6 m, indien het een lichtmast betreft.

13.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.2 wordt alleen verleend indien:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. de ruimtelijke kwaliteit niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
 3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
 4. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 5. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals die van toepassing is ten tijde van het indienen van de aanvraag.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a onder 5 verleent het bevoegd gezag de vergunning alsnog, indien het gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking daarvan toch moet worden verleend.

Artikel 14 Bouwwerken zonder dak binnen Verkeer

14.1 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het bouwen, uitbreiden of veranderen van een bouwwerk zonder dak op een voor Verkeer aangewezen locatie.

14.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk zonder een dak te bouwen, uit te breiden of te veranderen op een voor Verkeer aangewezen locatie.

14.3 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht

- a. In aanvulling op de bouwwerken als genoemd in paragraaf 22.2.7.3 van dit omgevingsplan is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 14.2 niet van toepassing indien een bouwwerk zonder een dak te bouwen voldoet aan het bepaalde in artikel 14.4;
- b. Bij de toepassing van sub a dient waar in paragraaf 22.2.7.3 wordt verwezen naar artikel 22.25, in plaats van dat artikel te worden gelezen: artikel 14.2 van dit hoofdstuk 22[Z];
- c. Artikel 22.22 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing.

14.4 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht overige bouwwerken zonder dak

- a. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 14.2 is niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder dak dan bedoeld in artikel 14.3, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.
- b. In afwijking van sub a is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 14.2 ook niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder een dak dan bedoeld in artikel 14.3, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
 1. 10 m, indien het een lichtmast of een verkeersinstallatie betreft;
 2. 5 m, indien het speelvoorziening of kunstwerk betreft.

14.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.2 wordt alleen verleend indien:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. de ruimtelijke kwaliteit niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
 3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
 4. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 5. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals die van toepassing is ten tijde van het indienen van de aanvraag.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a onder 5 verleent het bevoegd gezag de vergunning alsnog, indien het gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking daarvan toch moet worden verleend.

Artikel 15 Bouwwerken zonder dak binnen Wonen

15.1 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het bouwen, uitbreiden of veranderen van een bouwwerk zonder dak op een voor Wonen aangewezen locatie.

15.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk zonder een dak te bouwen, uit te breiden of te veranderen op een voor Wonen aangewezen locatie.

15.3 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht

- a. In aanvulling op de bouwwerken als genoemd in paragraaf 22.2.7.3 van dit omgevingsplan is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 15.2 niet van toepassing indien een bouwwerk zonder een dak te bouwen voldoet aan het bepaalde in artikel 15.4 dan wel 15.5;
- b. Bij de toepassing van sub a dient waar in paragraaf 22.2.7.3 wordt verwezen naar artikel 22.25, in plaats van dat artikel te worden gelezen: artikel 15.2 van dit hoofdstuk 22[Z];
- c. Artikel 22.22 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing.

15.4 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht erf- en perceelsafscheidings

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 15.2 is niet van toepassing voor een erf- of perceelsafscheiding die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de erf- of perceelsafscheiding is hoger dan 1 m, maar niet hoger dan 2 m;
- b. de erf- of perceelsafscheiding staat op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat;
- c. de erf- of perceelsafscheiding wordt gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

15.5 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht overige bouwwerken zonder dak

- a. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 15.2 is niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder dak, niet zijnde een erf- of perceelsafscheiding, dan bedoeld in artikel 15.3, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. In afwijking van sub a is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 15.2 ook niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder een dak, niet zijnde een erf- of perceelsafscheiding, dan bedoeld in artikel 15.3, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
 1. 6 m, indien het een lichtmast op een erf of perceel betreft;
 2. 5 m, indien het een speelvoorziening of kunstwerk betreft.

15.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.2 wordt alleen verleend indien:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. de ruimtelijke kwaliteit niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
 3. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
 4. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;
 5. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals die van toepassing is ten tijde van het indienen van de aanvraag.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a onder 5 verleent het bevoegd gezag de vergunning alsnog, indien het gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking daarvan toch moet worden verleend.

Hoofdstuk 4 Overige regels (Paragraaf 22Z.4)

Artikel 16 Gebodsbepaling in stand houden parkeervoorzieningen

Indien in het kader van een vergunningplicht als opgenomen in dit Hoofdstuk 22[Z] dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dient de betreffende parkeervoorziening als aangegeven in de aanvraag en vervolgens is vergund na de aanleg duurzaam in stand te worden gehouden.

Artikel 17 Voorwaardelijke verplichting keerwand

Het gebruik van de gronden overeenkomstig de functie 'Wonen' is uitsluitend toegestaan als de keerwand overeenkomstig het in bijlage 2 opgenomen voorstel voor de locatie en maatvoering van de keerwand is aangelegd voor de ingebruikname van de gestapelde woningen (appartementen) en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 18 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het gebruik van de gronden overeenkomstig de functie 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 3 opgenomen 'Beplantingsplan Touwslagersgroes' is aangelegd binnen één jaar na de ingebruikname van de gestapelde woningen (appartementen) en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en een gewijzigd beplantings- of inpassingsplan toestaan, mits:
 1. de landschappelijke kwaliteit en de ruimtelijke inpassing per saldo ten minste gelijkwaardig blijven;
 2. de afschermende werking van de houtsingel en de beperking van inkijk vanuit de gestapelde woningen (appartementen) naar de omliggende woningen niet onevenredig worden verminderd;
 3. de breedte, structuur en omvang van de groenbuffer ten minste gelijkwaardig blijven;
 4. gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen, klimaatbestendige of anderszins landschappelijk passende boom- en struiksoorten die qua uitstraling, groeivorm en ecologische waarde ten minste gelijkwaardig zijn aan de in het beplantingsplan opgenomen soorten;
 5. ten minste een gelijkwaardig aandeel groenblijvende beplanting in stand blijft, zodat ook buiten het groeiseizoen een vergelijkbare afschermende werking aanwezig is;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, ecologische en gebruikswaarden van het gebied.

Artikel 19 Voorwaardelijke verplichting gevelwering

- a. Ter plaatse van bouwmassa 1 (= noordelijk bouwvlak) respectievelijk ter plaatse van bouwmassa 2 (=westelijk bouwvlak) moeten de gevels van een geluidgevoelig gebouw binnen deze aanduiding worden uitgevoerd met een geluidwering van:
 1. ten minste de waarde zoals opgenomen in de kolom 'Benodigde gevelwering - Hoogste waarde' in de tabel in bijlage 4 voor bouwmassa 1 (=noordelijk bouwvlak);
 2. ten minste de waarde zoals opgenomen in de kolom 'Benodigde gevelwering - Hoogste waarde' in de tabel in bijlage 5 voor bouwmassa 2 (=westelijk bouwvlak).
- b. Indien uit nader onderzoek blijkt dat een hogere geluidwering noodzakelijk is om te voldoen aan de geldende binnenniveaus dan de geluidwering als bedoeld onder a, geldt deze hogere geluidwering;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een lagere geluidwering toegestaan indien uit nader onderzoek blijkt dat met die lagere geluidwering alsnog wordt voldaan aan de geldende binnenniveaus.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 4

20.1 Toepassingsbereik

Dit artikel gaat over het uitvoeren van de volgende activiteiten op een voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen locatie:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het uitvoeren van grond- en/of graafbewerkingen.

20.2 Functieomschrijving

De regels die in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22Z [De Groes Gennep] zijn gesteld voor de voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen locaties zijn, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het waarborgen van de veiligheid;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Deze functie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende functie(s).

20.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen locaties een of meer van de volgende activiteiten uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grond - en of graafbewerkingen, al dan niet voorafgaand aan opvolgende bouwactiviteiten, op een grotere diepte dan 0,5 m, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- b. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m, of;
- h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m;
- i. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 0,5 m.

20.4 Algemene regels, uitzonderingen vergunningplicht

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 20.3 is niet van toepassing voor werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. het aanbrengen van sleufloze drainage.

20.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3 wordt alleen verleend indien door het uitvoeren van de aangevraagde activiteit, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer van de leiding en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermen van de archeologische waarden, aan te tonen door een door de te overleggen rapport waarin de archeologische

van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld waarbij aan de vergunning de volgende voorschriften kunnen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten als opgenomen in artikel 22.273 van dit omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Voorwaardelijke verplichting keerwand

Bijlage 3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bijlage 4 Benodigde gevelwering bouwmassa 1 (noord)

Bijlage 5 Benodigde gevelwering bouwmassa 2 (west)