

Motivering en regels

Vastgesteld (versie 23 juli 2026)

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I [Rijksweg 28 en
Oudebaan 11 Milsbeek]**

Inhoudsopgave

Motivering	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	8
2.1 Planologisch	8
2.2 Feitelijk	9
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	13
3.1 Planologisch	13
3.2 Feitelijk	13
3.3 Aandachtspunten	15
Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie	16
4.1 Voorbereiding	16
4.2 Vooroverleg	16
4.3 Participatie	16
4.4 Zienswijzen	16
Hoofdstuk 5 Visie en beleid	17
5.1 Rijksbeleid	17
5.2 Provinciaal beleid	20
5.3 Regionaal beleid	24
5.4 Gemeentelijk beleid	25
5.5 Conclusie	30
Hoofdstuk 6 Fysieke leefomgeving en milieu	31
6.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	31
6.2 Archeologie en Cultureel erfgoed	32
6.3 Bodem	34
6.4 Duurzaamheid	35
6.5 Ecologie en natuur	36
6.6 Geluid	39
6.7 Luchtkwaliteit	42
6.8 Geur	43
6.9 M.e.r.-beoordeling	44
6.10 Milieuzonering	47
6.11 Omgevingsveiligheid	48
6.12 Verkeer en parkeren	50
6.13 Water	54
6.14 Gezondheid	57
Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid	59
7.1 Economische haalbaarheid	59
Hoofdstuk 8 Belangenafweging	60
8.1 Wat betekent dit initiatief voor de inwoners	60
8.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	60

Bijlagen bij motivering	61
Bijlage 1 Bezonningsstudie	62
Bijlage 2 Verslag omgevingsdialoog	63
Bijlage 3 Nota van zienswijzen	64
Bijlage 4 Boomeffectanalyse	65
Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek	66
Bijlage 6 Quickscan Natuur	67
Bijlage 7 Aanvullend ecologisch onderzoek	68
Bijlage 8 Beschikking omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit	69
Bijlage 9 Stikstofonderzoek	70
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	71
Bijlage 11 Parkeeronderzoek	72

Regels	73
Hoofdstuk 1 Inleidende regels (Paragraaf 22I.1)	74
Artikel 1 Begripsbepalingen	74
Artikel 2 Toepassingsbereik	76
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	77
Artikel 4 Anti-dubbelregel	78
Artikel 5 Normadressaat	79
Hoofdstuk 2 Inhoudelijke regels - Functies en gebruiksactiviteiten (Paragraaf 22I.2)	80
Artikel 6 Algemeen	80
Artikel 7 Wonen	81
Hoofdstuk 3 Bouwactiviteiten (Paragraaf 22I.3)	84
Artikel 8 Algemeen	84
Artikel 9 Hoofdgebouwen ten behoeve van woonruimte	86
Artikel 10 Bijgebouwen	88
Artikel 11 Bouwwerken zonder dak	90
Hoofdstuk 4 Overige regels (Paragraaf 22I.4)	91
Artikel 12 Gebodsbepaling in stand houden parkeervoorzieningen	91
Artikel 13 Waarde - Archeologie 4	92
Bijlagen bij regels	94
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	95

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 33 woningen te realiseren ter plaatse van een voormalig restaurant aan de Rijksweg 28 in Milsbeek. Daarnaast wordt er 1 vrijstaande woning gerealiseerd in de molenromp op het aangrenzende perceel aan de Oudebaan 11. Op 14 mei 2024 heeft het college besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Naar aanleiding hiervan is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dit TAM-omgevingsplan opgesteld. Onderhavig TAM-omgevingsplan ziet op het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling in de kern van het dorp Milsbeek, in de gemeente Genneep. Het TAM-omgevingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het omgevingsplan Genneep.

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.

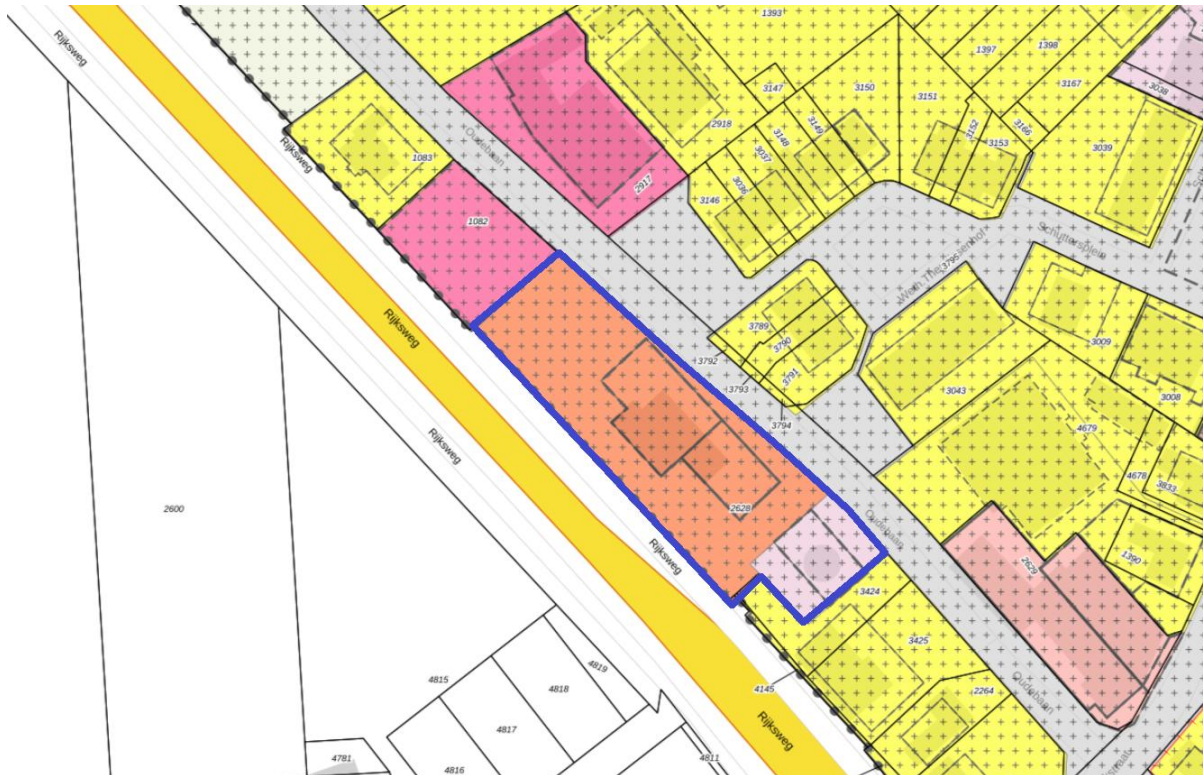
Hoofdstuk 2 Huidige situatie

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 'Kern Milsbeek 2012', vastgesteld op 26 juli 2013. Hierop heeft het plangebied 2 functies: 'Horeca' en 'Kantoor'. De beoogde ontwikkeling van 34 woningen past niet binnen het omgevingsplan.

Op het perceel ter plaatse van het restaurant geldt op dit moment de functie 'Horeca' en zijn in de huidige situatie 1 burgerwoning, en 1 bedrijfswoning ten behoeve van het restaurant toegestaan. Per saldo komen er in de toekomstige situatie dus 32 woningen bij. Hierbij zal de molenromp, momenteel voorzien van de functie 'Kantoor' de functie 'Wonen' krijgen voor 1 vrijstaande woning. Deze omzetting maakt onderdeel uit van deze TAM-omgevingsplanwijziging.



Huidige planologische situatie in plangebied (blauwe omkadering)

Horeca ter plaatse van voormalig restaurant

Ter plaatse van de functie 'Horeca' is een bouwvlak aanwezig, waarvan het westelijke deel ten behoeve van het restaurant met bedrijfswoning (ter plaatse van de gelijknamige aanduiding 'bedrijfswoning'), en het oostelijke deel tevens ten behoeve van de burgerwoning die daaraan gelegen is (ter plaatse van de aanduiding 'wonen'). Voor het gehele bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 60 %, een maximum goothoogte van 6 m en een maximum bouwhoogte van 10 m.

Kantoor ter plaatse van molenromp

De molenromp heeft de functie 'Kantoor', met een bouwvlak, een bouwaanduiding 'karakteristiek', en een maximum bebouwingspercentage van 50 %. De maximum goothoogte betreft 15 m, de maximum bouwhoogte betreft 20 m.

Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 4'. De regels die daarvoor gelden zijn verder toegelicht in paragraaf 6.2.

Overige regels uit het tijdelijke omgevingsplan die gelden zijn opgenomen in de paraplubestemmingsplannen: 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Genneep - digitaal' vastgesteld op 4 juni 2018, en 'Thematische herziening verbod kamerbewoning' vastgesteld op 18 december 2023. Deze onderdelen zullen behandeld worden in paragraaf 6.12 respectievelijk hoofdstuk 5.

2.2 Feitelijk

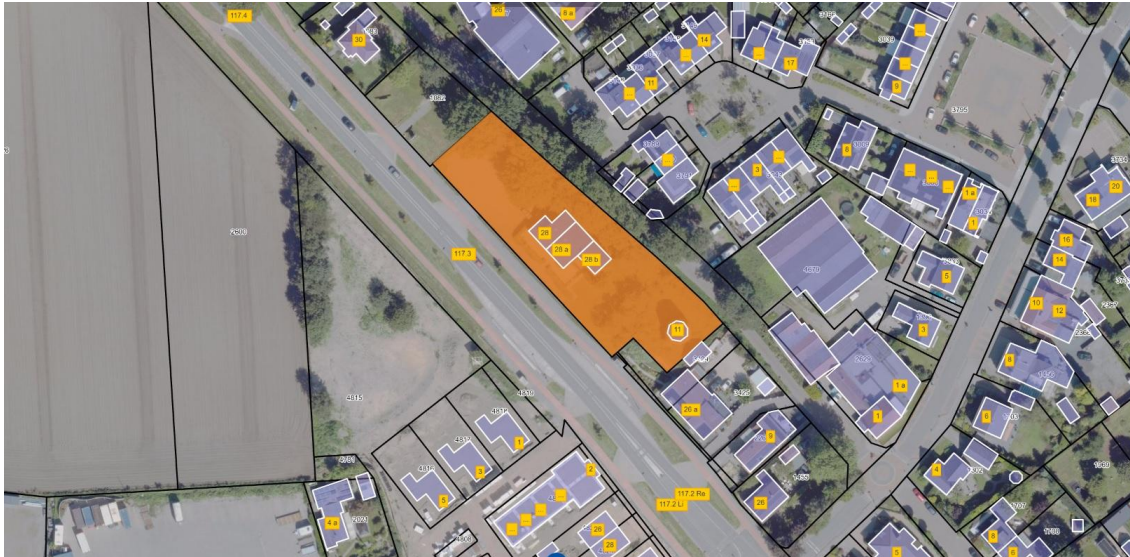
Het plangebied betreft het kadastrale perceel bekend als gemeente Genneep sectie D, 2628, gelegen tussen de provinciale Rijksweg tussen Genneep - Nijmegen en de Oudebaan. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.610 m². Hierop bevindt zich een (voormalig) restaurant met parkeerplaats en aangehorigheden gelegen aan Rijksweg 28 en een molenromp met het adres Oudebaan 11 beiden in Milsbeek.



Globale ligging plangebied in de kern Milsbeek (rode omkadering, bron: maps.google.nl)

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg in Milsbeek. Tussen de Oudebaan en de provinciale Rijksweg van Genneep - Nijmegen. Het plangebied grenst aan het centrum van Milsbeek met verschillende voorzieningen dichtbij.

Ten noordwesten van het plangebied ligt de studio Pottery en galerie De Olde Kruyk. Ten zuidoosten van het plangebied staan enkele vrijstaande woningen en ligt de Kerkstraat, de entree naar het centrum. Aan de overkant van de Rijksweg ligt het Bakkershof een nieuwe woonbuurt van 18 woningen, gelegen direct aangrenzend aan het Bedrijventerrein Ovenberg-Sprokkelveld.



Begrenzing plangebied en kadastrale gegevens met bestaande bebouwing

Het plangebied bestaat uit twee delen: het voormalig restaurant met een bedrijfswoning en daaraan vast gelegen woning. Beide woningen worden momenteel (tijdelijk) verhuurd. Aan de noordwestzijde van het restaurant ligt een ruime parkeerplaats met inrit. Op dit deel is geen bebouwing aanwezig.



Impressie parkeerplaats en voormalig restaurant (bron: verkoopbrochure Rijksweg 28 Milsbeek)

Daarnaast is er de molenromp van een voormalige windmolen geheten de Molen Jacobs. De ronde stenen beltmolen fungeerde als korenmolen en was een windmolen. De molen is vernoemd naar molenaar Gerardus Jacobs, die tevens molenbouwer was en deze molen bouwde in 1923. De witte stenen molen van Milsbeek stond bijzonder fraai op de hogere grond dichtbij de kom van het dorp. Tijdens de oorlog is de molen beschoten en viel de kap naar beneden. De molen werd deels opgeknapt en voorzien van een regenkap. De wieken van de molen, oorspronkelijk in de Nederlandse driekleur, keerden echter nooit terug.

De molenromp is momenteel niet in gebruik en bevindt zich in vervallen staat. De molenromp staat op een talud dat ruim 2 m hoger is dan omliggend gebied, waardoor het een karakteristiek en beeldbepalend gebouw is, duidelijk zichtbaar vanaf de Rijksweg.



Molenromp (bron: verkoopbrochure Rijksweg 28 Milsbeek)



De molenramp en het voormalige restaurant gezien vanaf de Rijksweg

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Planologisch

In de toekomstige situatie zal het hele plangebied de functie 'Wonen' krijgen, om alle voorziene woningen mogelijk te maken. Daarvoor komen er bouwvlakken ter plaatse van de bebouwing en worden de woningtypes, woningaantallen en goot- en bouwhoogten met aanduidingen vastgelegd. Beide woningen ter plaatse van de functie 'Horeca' komen dan te vervallen.

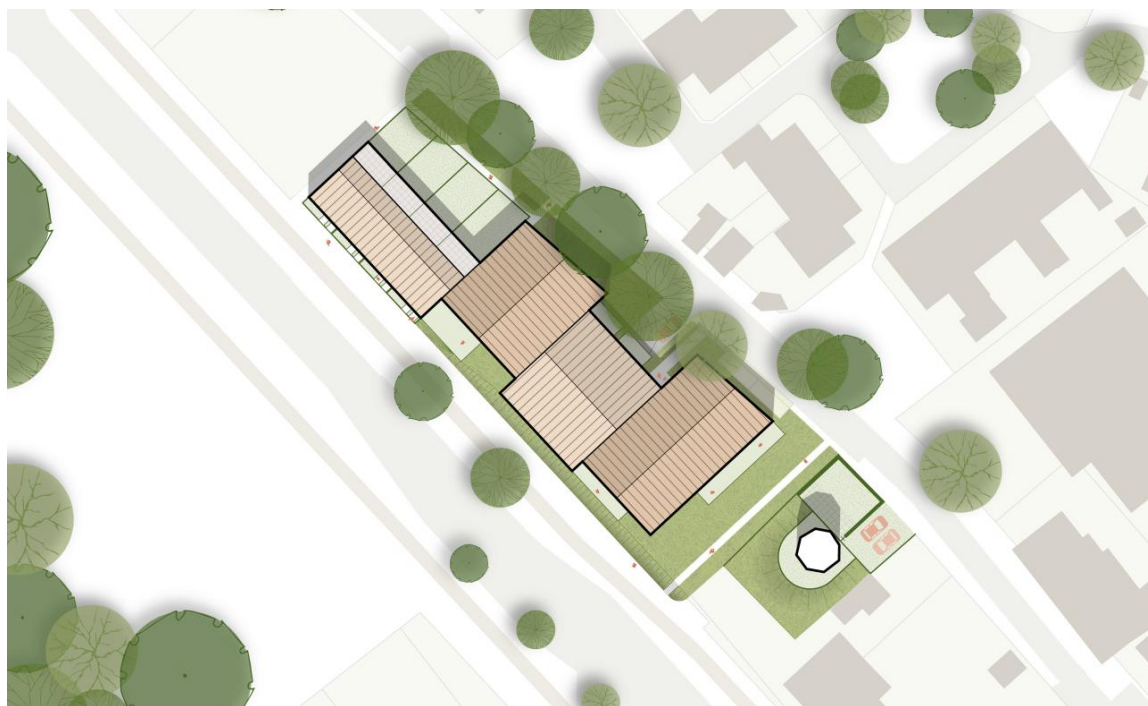
De molenromp behoudt de aanduiding karakteristiek, en krijgt een eigen bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' zodat deze op zich zelf blijft staan.

Alle woningen zullen in de toekomstige situatie via de Oudebaan ontsloten worden. Aan deze zijde zijn ook de benodigde parkeerplaatsen voorzien. Het gaat zowel om parkeerplaatsen onder het appartementengebouw en 2 stuks op eigen terrein bij de molen, alsmede parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte. Aan de zuidzijde (= planzijde) van de Oudebaan zijn nieuwe parkeerplaatsen voorzien en er vindt herinrichting plaats van een bestaand klein onverhard parkeerterrein aan de overzijde van de Oudebaan.

3.2 Feitelijk

Initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied 34 woningen te realiseren. Hiervan zal 1 vrijstaande woning in de molenromp mogelijk gemaakt worden. Ter plaatse van het huidige restaurant komt een programma van 33 gestapelde woningen met een mix van beneden-bovenwoningen en appartementen met daaronder een gebouwde parkeervoorziening in een nieuw hoogwaardig woongebouw. Het betreft 8 boven-benedenwoningen in het noordelijke deel van het plan, 15 appartementen in het midden en 10 appartementen aan de zuidzijde - aangrenzend aan het perceel van de molenromp. De hoogte van de woningen varieert van 2 bouwlagen met kap ter plaatse van de beneden-bovenwoningen tot 3 bouwlagen met kap ter plaatse van het appartementengebouw.

Dit ensemble aan de Rijksweg zal zowel bestaan uit huur- als koopappartementen. Hiermee sluit het aan op de lokale woonvisie waarin wordt ingezet op goedkope en betaalbare koopwoningen en huurappartementen. Deze bieden woningen voor jongeren en ouderen waardoor doorstroming en verjonging wordt gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan (Bron: Mr. Stir, d.d. 20 december 2024)



Impressie voorgevel (Bron: Mr. Stir, d.d. 6 maart 2025)



Impressie achtergevel (Bron: Mr. Stir, d.d. 6 maart 2025)



3D-Impressie stedenbouwkundige schets (Bron: Mr. Stir, d.d. 20 december 2024)

De ontsluiting van de woningen voor auto's zal via de Oudebaan plaatsvinden, zowel van de parkeervoorziening onder de appartementen als van de vrijstaande woning in de molenromp.

Qua parkeren bevinden zich 35 parkeerplaatsen verdiept in een parkeergarage onder het appartementencomplex. Er komen daarnaast 2 parkeerplaatsen (naast elkaar) op het perceel van de vrijstaande woning in de molenramp, 2 langsparkerplaatsen op eigen terrein achter het gebouw, 9 parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Oudebaan en 8 parkeerplaatsen ter hoogte van de Weth. Theunissenhof. In totaal dus $35 + 2 + 2 + 9 + 8 = 56$ parkeerplaatsen.

Om de parkeerdruk in de nabije omgeving na te gaan en te bepalen hoeveel extra parkeerplaatsen nog noodzakelijk zijn om in de parkeerbehoefte te voorzien, is er een parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie voor meer info subparagraaf 6.12.2 Parkeren).

Tenslotte is er ook nog een bezonningsstudie uitgevoerd waarin de invloed van de bouwplannen op de bezonning op de omliggende woningen in beeld is gebracht. Deze studie is als bijlage 1 bij de motivering gevoegd.

Aan de hand van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat de percelen aan de Weth. Theunissenhof 5, 6, 7, 8 en 9 (6596 EA Milsbeek) en aan de Oudebaan 26 (6596 AB Milsbeek) beperkte veranderingen in schaduwval op hun tuinen ervaren. De omgeving bevat veel bomen, waardoor er van nature al aanzienlijke schaduw aanwezig is. Op enkele tijdstippen zijn echter minimale veranderingen zichtbaar:

- Op 22 december om 10:00 uur zijn er positieve effecten zichtbaar bij Weth. Theunissenhof 6 t/m 8: de tuin ontvangt op dat moment meer zonlicht. Deze verandering wordt niet veroorzaakt door het gebouw, maar door het verwijderen van enkele bomen. Deze toename in zonlicht is ook zichtbaar op 21 maart rond de klok van 11:00 uur.
- Op 21 maart tussen 15:00 uur en 16:00 uur is er een afname van schaduw zichtbaar bij Weth. Theunissenhof 5 t/m 2: de situatie verandert van géén zon naar een tuin die voor de helft zon vangt. Dit is eveneens het gevolg van het verwijderen van bomen.
- Op 23 september ervaart Weth. Theunissenhof 6 opnieuw een afname van schaduw, wederom veroorzaakt door het verwijderen van een boom. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het project voornamelijk positieve effecten heeft, doordat het verwijderen van bomen leidt tot een afname van schaduwval.

3.3 Aandachtspunten

Aandachtspunt in het plangebied is het (voor Nederlandse begrippen) grote verschil in hoogte. Het zuidoostelijk deel van het plangebied - waar de molenramp is gelegen - ligt significant hoger dan de ligging van de huidige parkeerplaats aan de noordwestzijde van het plangebied. Het verschil in hoogte is totaal 4,5 m, waar in het ontwerp en de stedenbouwkundige uitwerking rekening mee is gehouden.



Hoogtekaart met maatpeilen uit Milsbeek Rijksweg stedenbouwkundige schets

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 gebouwwontwerp. Het TAM-omgevingsplan wordt voor vooroverleg aan instanties voorgelegd en in vorm van participatie aan de omgeving gepresenteerd.

4.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het ontwerp TAM-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat. In het kader van de zienswijzen hebben deze organisaties 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.

Op maandag 22 september 2025 is het plan door middel van een informatie- c.q. inloopavond aan de omgeving gepresenteerd. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn in bijlage 2 opgenomen.

4.4 Zienswijzen

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure van donderdag 11 december 2025 tot en met woensdag 21 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 Milsbeek zorgt voor (betaalbare) woningen voor zowel starters als ouderen die een duurzame doorstroming zal bevorderen. Bovendien krijgt de bestaande karakteristieke molenromp in het plan een nieuwe functie als vrijstaande woning.

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

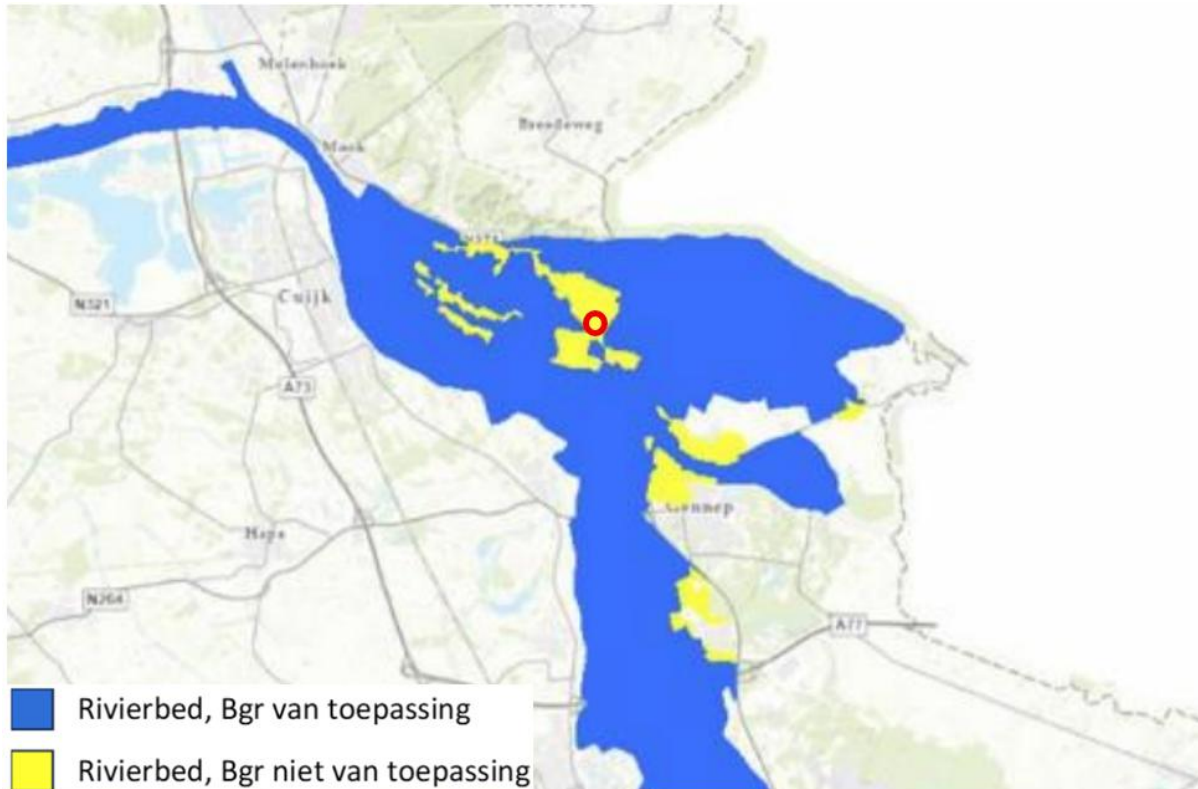
Het plan behelst het realiseren van 34 woningen. Hiervoor gelden specifieke instructieregels die zijn opgenomen in het Bkl, die de nationale belangen beschermd. De toetsing aan die belangen, zoals Natura-2000, het waterbelang, (cultureel) erfgoed en de Ladder voor duurzame verstedelijking is beschreven 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 kern Milsbeek. Door een mix van koop- en huurappartementen in verschillende prijsklassen te realiseren, waaronder beneden-bovenwoningen in de sociale huursector, is het mogelijk om een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren. Doordat in Milsbeek in andere projecten juist meer grondgebonden woningen worden gebouwd, sluit dit project goed aan bij de grote vraag naar kleinere

starterswoningen en levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Daarnaast krijgt de al jaren leegstaande karakteristieke molenromp een nieuwe functie als vrijstaande woning.

5.1.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030 - 2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030 - 2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied.
 - b. In landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

1. Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
2. Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

1. Groenblauwe mantel;
2. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura 2000-gebieden);
3. Buitengebied.

Deze regiokaart illustreert de visie op de regio, zoals beschreven wordt in de regionale paragraaf. Het is een indicatieve weergave van de huidige situatie alsmede gewenste toekomstige ontwikkelingen van de regio.

Legenda



Uitsnede Regiovisiekaart Noord-Limburg uit de POVI met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

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

In lijn met de Limburgse principes is het plangebied zodanig ingericht en ontsloten dat het voldoet aan de woonbehoeften van Milsbeek. De ligging van het plangebied aan de provinciale weg is een zichtlocatie die het aanzicht van Milsbeek bepaalt. De ontsluiting van de woningen vindt aan de achterkant (=zijde Oudebaan) plaats om het bebouwingsbeeld vanaf de provinciale weg te verbeteren, de veiligheid op de provinciale weg te verhogen en tevens de binding van het plan met het centrum van Milsbeek te versterken.

Met het bouwen van de nieuwe woningen vindt er herstructurering plaats van een voormalig restaurant in het bestaande bebouwde gebied van de kern Milsbeek. Bij de planuitwerking is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren middels het behoud van zichtlijnen richting de molen, die een karakteristieke uitstraling heeft en een nieuwe functie krijgt in de vorm van een vrijstaande woning in de molenromp.

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 aangesloten bij de regionale en gemeentelijke woonvisie, zoals onderbouwd in subparagrafen 5.3.1 en 5.4.3. 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 kern'. 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 34 woningen in de kern Milsbeek past binnen de regionale en de gemeentelijke woonvisie, zoals onderbouwd in subparagrafen 5.3.1 en 5.4.3 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. 7 april 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 Limburgse Agenda Woningmarkt en Woondeal Limburg

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

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

De provincie stimuleert en daagt partijen uit om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen. De provincie is belangenbehartiger van de regionale woningmarkt; Zij kennen de bijzonderheden van de regionale opgaven en monitoren deze.

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

In maart 2023 hebben zowel de minister, de provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening gezet onder de Woondeal Limburg. In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40 % bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30 % te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

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 herstructureringslocatie in de bestaande kern van Milsbeek voldoet aan het gestelde uitgangspunt dat 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn (23 van de 34 woningen, zijnde circa 68 %). De beoogde duurzame nieuwbouwwoningen zijn energiezuinig (gasloos) en voldoen daarmee beter aan de behoefte van de toekomst. Er worden voor het overgrote deel (24 stuks) levensloopgeschikte woningen gerealiseerd (eis is 10 woningen van de 34) en er wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan goedkopere woningen (betaalbaar en bereikbaar, waarvan 8 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen). Er wordt alleen net niet voldaan aan het percentage sociale huur (8 van de 34 woningen, zijnde circa 24 %). Daar staat echter tegenover, dat er ook 3 sociale koopwoningen (= circa 9 %) in het plan zitten. In het woningbouwprogramma zitten slechts 11 dure vrije sector woningen (10 appartementen en 1 vrijstaande woning in de molenromp). In de gemeente Gennep, en specifiek de kern Milsbeek, 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 woonwagenbewoners) 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 woonwagenbewoners, internationale werknemers, woonurgenten, 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 herstructureringslocatie in de bestaande kern van Milsbeek voldoet aan de gestelde uitgangspunten. De beoogde duurzame nieuwbouwwoningen zijn energiezuinig en voldoen daarmee beter aan de behoefte van de toekomst. Er worden voor het overgrote deel levensloopgeschikte woningen gerealiseerd en er wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte aan goedkopere woningen (betaalbaar en bereikbaar, waarvan 8 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen). In het woningbouwprogramma zitten maar 11 dure vrije sector woningen (waarvan 1 in de molenromp). In de gemeente Gennep, en specifiek de kern Milsbeek, 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 5.4.3.

Verder behoudt het plangebied zijn karakteristieke uitstraling met zijn bepalende ligging aan de provinciale weg, naast de entree van de kern Milsbeek. Daarnaast zijn er voor dit plan afspraken gemaakt met corporaties 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. Over Milsbeek wordt beschreven dat Milsbeek is ontstaan als lintdorp op de oever van de Kroonbeek, tussen de stuwwal van de St Jansberg, het Reichswald en de rivier de Maas. Het dorp heeft enkele historische linten (Langstraat, Oude Baan en Bloemenstraat), waartussen het dorp in blokvormige wijken is uitgebreid. Het dorp heeft een wat onduidelijke bebouwingsstructuur. Het dorp wordt ontsloten via de Rijksweg en de Zwarteweg. Kenmerkend voor Milsbeek zijn de parochiekerk OLV van Bijstand met de begraafplaats, de open plek in het dorp en de oude pottenbakkerij. Ten zuiden van de Rijksweg liggen het bedrijventerrein Ovenberg en de woonwijk Sprokkelveld. Nabij Milsbeek biedt de verlaten oude steenfabriek kansen voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

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 de locatie van een oud verloederd horecapand en het transformeren van de bestaande molenromp tot vrijstaande woning.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie worden kansen benoemd voor de kern Milsbeek die relevant zijn voor het plan:

- Vraag en aanbod woningen kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen;
- De molen langs de Rijksweg in oude glorie herstellen;
- Verbetering verkeersveiligheid en veiligheid in de openbare ruimte.

Het stedenbouwkundig plan houdt zoveel mogelijk rekening met de aanwezige waarden van het plangebied. De belevingswaarde wordt vergroot door de huidige opstallen te slopen en een nieuw en duurzaam woongebouw daarvoor in de plaats te realiseren. De leegstand van het (voormalige) restaurant, die leidt tot verloedering en verrommeling van deze zichtlocatie, wordt daarmee voorkomen.

Daarnaast wordt - door het herbestemmen van de molen tot woning - de kans gecreëerd om deze in oude glorie te herstellen. De herbestemming van de molenromp tot woongebouw, als onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van de kern Milsbeek, geeft invulling aan de herkomstwaarde van het plangebied.

In het plan wordt qua verschijningsvorm verder rekening gehouden met de omgeving, zodat het nieuwe woongebouw past binnen de kern Milsbeek, maar ook binnen de bestaande verkeer- en woonsituatie aan de Oudebaan, de Rijksweg en de overzijde van de Rijksweg, waar reeds een herontwikkeling heeft plaatsgevonden. De ontsluiting met inrit vanuit de Rijksweg wordt bovendien opgeheven, zodat de verkeersveiligheid op de provinciale weg zal verbeteren.

5.4.2 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 terrein zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid van het plangebied en daarmee voor de kern Milsbeek als geheel. Daarnaast wordt er gebouwd voor starters en voor ouderen wat de gemeenschapszin van het dorp in potentie vergroot en krijgt de leegstaande molenromp een nieuwe functie als vrijstaande woning.

5.4.3 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. Hiervan zijn 155 woningen (exclusief overprogrammering) voorzien in de kern Milsbeek.

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	7.515	+ 100	+ 850	+ 1290
* inclusief 30 huishoudens die niet tot de vier doelgroepen behoren				

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 patio-woningen/bungalows/hofwoningen;
- flexibele concepten.

Planspecifiek

In nauw overleg met de gemeente is er een stedenbouwkundig schetsplan van 34 woningen ontstaan en uitgewerkt met daarin het volgende programma:

- 8 boven-benedenwoningen sociale huur;
- 3 appartementen sociale koop;
- 12 appartementen betaalbare koop;
- 10 appartementen dure koop;
- 1 woning in de molenromp dure koop.

Het grootste deel van de woningen wordt levensloopgeschikt uitgevoerd. Dit woningbouwprogramma voldoet, met uitzondering van het percentage aan sociale huurwoningen (circa 24 %), aan de uitgangspunten van de Woonvisie Gennep en de Woondeal Limburg. Wanneer de 3 sociale koopwoningen ook worden meegeteld, wordt wel ruimschoots voldaan aan het percentage van 30 % uit de Woondeal. Het woningbouwprogramma biedt sowieso een acceptabele mix inclusief een gewenste nieuwe invulling voor de karakteristieke molenromp. 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 Milsbeek en de gemeente Gennep grote behoefte bestaat.

5.4.4 Voorzieningenplan Milsbeek

Per kern hebben inwoners, dorps-, wijkraden en verenigingen een voorzieningenplan opgesteld. In enkele gevallen werd gekozen om de (maatschappelijke) voorzieningen op te nemen in een breder dorps- of wijkontwikkelingsplan.

In het Voorzieningenplan Milsbeek 2018 is voor het onderdeel wonen en woonomgeving beschreven dat Milsbeek aantrekkelijk is voor gezinnen met kinderen uit Nijmegen. Nieuwkomers zullen vooral naar het bestaande woningaanbod kijken. Om daar ruimte in te maken moeten er wooneenheden voor ouderen komen voor het moment, dat deze hun huis te groot en te bewerkelijk gaan vinden, waardoor doorstroming en verjonging wordt gerealiseerd. Daarnaast biedt het aanbod ook te weinig mogelijkheden voor jongeren, die in Milsbeek willen blijven wonen. In feite betekent dit, dat er gekeken moet worden voor woningen voor zowel jongeren als ouderen. Het woningaanbod sluit momenteel niet aan op de behoefte.

Planspecifiek

De punten uit het voorzieningenplan onderstrepen de onderdelen uit de omgevingsvisie en woonvisie. Dit plan stuurt op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is: woningen voor starters en senioren.

5.4.5 Duurzaamheidsvisie Gennep 2040

In 2023 hebben we de Duurzaamheidsvisie Gennep 2040 opgesteld. In deze visie geeft de gemeente een inkijkje van hoe een 'duurzaam Gennep' er in 2040 uitziet, 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. Overall 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 6.4.

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 we kleinschalig buurtgroen, waarin de kinderen volop kunnen spelen. Voor de instandhouding en waar nodig versterking van al dat groen is een uitgebreid groenbeleidsplan opgesteld. Het Groenbeleidsplan 2021 - 2031 is op 8 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De doelstelling voor het groenbeheer is een groene, gezonde en leefbare buitenruimte voor mens en natuur.

Daarbij gebruiken de gemeente Gennep 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).

Planspecifiek

Het plangebied betreft voor het grootste deel een terrein waar een restaurant heeft gezeten met grote naastgelegen parkeerplaats. Het bevat dus geen grootschalig groen als een park of een bos. De naastgelegen molenromp staat op een talud en bevat groenelementen eromheen. Aan de Oudebaan, de achterkant van het terrein staan enkele bomen. Deze bomen maken onderdeel uit van een 'Beschermd houtopstand - laanstructuur/ bomenrij' op grond van de gemeentelijke bomenverordening, zoals aangeduid op de kaart 'Waardevolle bomen en beschermde houtopstanden 2020' (vastgesteld 14 april 2020):



Legenda

- Beschermde houtopstand-Waardevolle Boom
- Beschermde houtopstand-Maasheg
- Beschermde houtopstand-Laanstructuur / Bomenrij
- ▬ Gemeentegrens Gennep

Op basis van de uitgevoerde boomeffectanalyse (BEA, zie bijlage 4) zal separaat een afweging gemaakt worden over de nog te verlenen omgevingsvergunning voor kappen. Naar aanleiding van de BEA blijkt dat het in ieder geval haalbaar is om de laanstructuur aan de Oude Baan in stand te houden:

- Boom 1 kan duurzaam in stand gehouden worden, echter is de vraag of een leefbaar huis en tuin hiervan het resultaat zullen zijn. Gekozen wordt om deze boom te verwijderen.
- De bomen 2,3,4,10, 12, 14 en 15 kunnen daadwerkelijk duurzaam behouden blijven. Om deze bomen ook daadwerkelijk duurzaam te kunnen behouden is het wel noodzakelijk dat er aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan en specifieke maatregelen worden genomen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.3.
- De bomen 5, 6, 7 en 9 zijn of in slechte staat. Deze bomen hebben geen meerwaarde voor de aanwezige laanstructuur en kunnen daarom zonder vergunning verwijderd worden.
- Boom 8 staat op een verkeerde positie ten opzichte van de plannen en zal verwijderd moeten worden.
- Boom 11, 13, 17 en 19 hebben geen toekomst binnen het huidige plan en dienen verwijderd te worden.
- Boom 16 zal door zijn matige conditie, verkleining van de wortelruimte, verkleining van zijn kroonvolume, verandering van lichtinval en kans op beschadiging van de wortels door

graafschade na de bouw nauwlettend gemonitord dienen te worden.

Juridisch haakt de omgevingsvergunning voor kappen niet aan bij deze wijziging van het Omgevingsplan, dus daarover vindt aparte besluitvorming plaats.

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 parkeergarage onder het appartementengebouw gerealiseerd om de ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. Daarnaast worden er op maaiveld nog enkele parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeervraag (zoals bepaald in het parkeeronderzoek in bijlage 11) te voldoen.

Verdere toepassing van het verkeer- en parkeerbeleid is beschreven in paragraaf 6.12.

5.4.8 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

5.5 Conclusie

De herontwikkeling van het voormalige restaurant en de naastgelegen molen naar een woningbouwlocatie 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 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.1.1 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.

6.1.2 Doorvertaling planvoornemen

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 32 woningen (34 nieuw minus 2 bestaand) 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 de relevante regio. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die wordt gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. Een analyse van de verhuisbewegingen (CBS, 2023) toont dat 53 % van de verhuizingen in de gemeente Gennep plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Daarnaast komt circa 6 % van de verhuisbewegingen uit de Noord-Limburgse gemeenten Mook en Middelaar en Bergen L. De overige verhuisbewegingen zijn met name afkomstig vanuit de gemeenten Nijmegen (6 %) en Land van Cuijk (7 %). Op basis van deze cijfers is de gemeente Gennep het primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling. De direct omliggende gemeenten en de gemeente Nijmegen vormen het secundaire verzorgingsgebied.

Kwantitatieve woningbehoefte

De beoogde ontwikkeling van 34 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte.

- Het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Gennep neemt de komende jaren toe (groei inwoners gemeente Gennep periode 2023 - 2033 bedraagt circa 325 inwoners, zijnde 0,5 %, bron: CBS en dataportaal wonen en demografie, provincie Limburg). Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe (zie hierna), wat betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt.

	Aantal inwoners	Ontwikkeling	
2023	17764		
2033	17861	97	0,5%

- In gemeente Gennep zijn de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan dat het aantal huishoudens is toegenomen. Hierdoor is sprake van een inhaalvraag.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Gennep is niet voldoende. Er is aanvullende

behoefte aan 325 extra woningen, zijnde 4,2 % (groei huishoudens periode 2023 - 2033, bron: dataportaal wonen en demografie, provincie Limburg). Om voldoende plancapaciteit te hebben in het jaar 2033 moet rekening worden gehouden met planuitval en planvertraging. Dit wordt in het algemeen op 30 % gesteld (ook in provinciale stukken). Dat betekent een plancapaciteitsopgave van afgerond 420 ($1,3 \times 325$). De harde plancapaciteit bedraagt echter slechts 255 wooneenheden (d.d. 24 april 2025). In de prognoses is geen rekening gehouden met de recent afgesloten Woondeal Limburg, die onder meer aan geeft dat bij de woningbouw rekening moet worden gehouden met de druk op de woningmarkt in aanpalende regio's (in dit geval vooral Nijmegen) en dat daardoor kan worden bijgedragen aan de evenwichtigere ontwikkeling van wijken (en dorpen). Ook speelt de versnellingsopgave in de deal een belangrijke rol.

	Aantal huishoudens	Ontwikkeling	
2023	7665		
2033	7988	323	4,2%

- Voor gemeente Gennep is de geplande woningbouw daarmee ontoereikend om in de aanzienlijke woningbehoefte te voorzien. Het initiatief om 34 woningen te realiseren voorziet daarmee nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte specifiek voor de kern Milsbeek en binnen de gemeente Gennep als geheel.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 34 woningen te realiseren voor diverse doelgroepen, met de nadruk op starters en senioren, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Uit de gemeentelijke woonvisie (zie subparagraaf 5.4.3) blijkt dat er in de gemeente Gennep een tekort is aan betaalbare woningen. Dit initiatief draagt bij aan een betaalbare woningvoorraad, doordat er sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd: circa 70 % van de woningen valt in de betaalbare categorie.
- Door de vergrijzing en extramuralisering neemt de vraag naar levensloopgeschikte woningen toe. Het aanbod in de gemeente Gennep is momenteel nog beperkt. Met grotendeels levensloopgeschikte woningen, wordt zo goed mogelijk invulling gegeven aan deze opgave.

Het voorliggende plan voorziet op basis van het voorgaande in een kwalitatieve en kwantitatieve regionale woningbehoefte en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de actuele woningbehoefte, in aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Milsbeek en binnen de gemeente Gennep.

6.1.3 Conclusie

Het aspect 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2 Archeologie en Cultureel erfgoed

6.2.1 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).

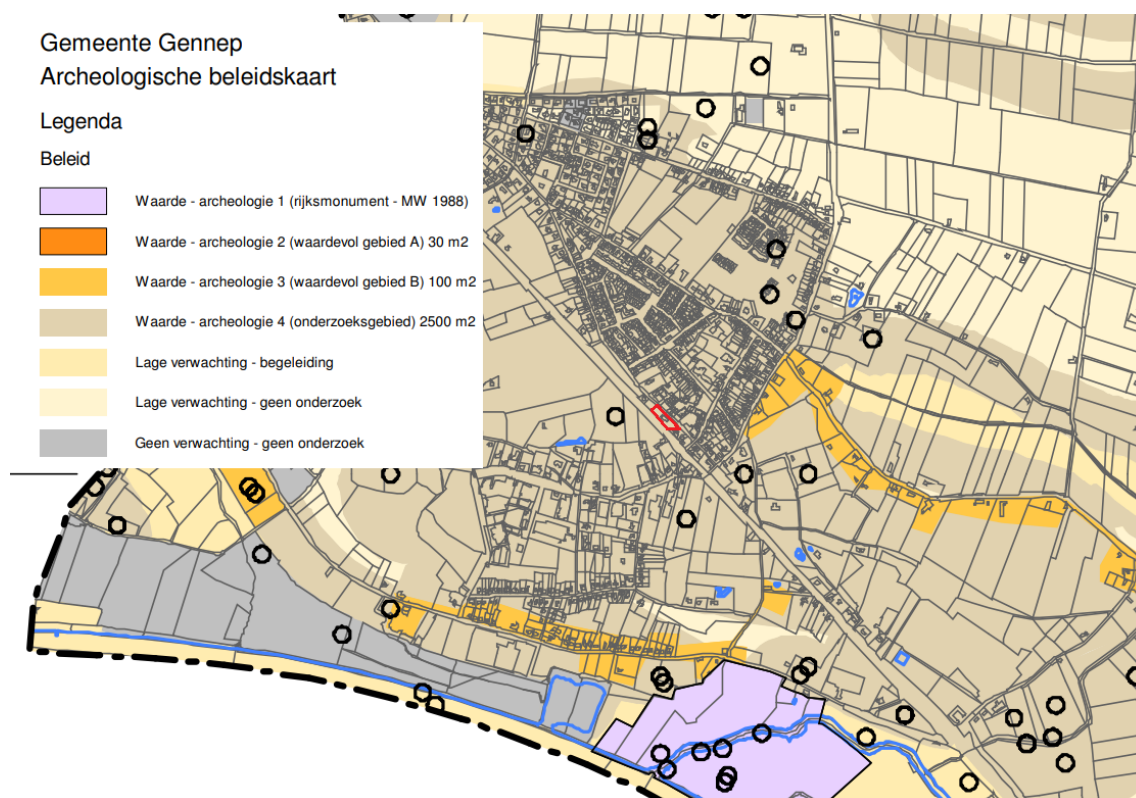
De essentie van het beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het doel van deze wetgeving is om archeologische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

6.2.2 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.



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

Het plangebied Rijksweg 28 in Milsbeek 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 blijft onder de maximale oppervlakte waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Bovendien zijn ter plaatse geen aanduidingen als 'vindplaats' aangemerkt. Bij archeologische vondsten tijdens de werkzaamheden geldt te allen tijde de meldingsplicht.

Het plangebied bestaat uit een kadastraal perceel dat in totaal 2.610 m² groot is. Gezien het feit er een bestaand gebouw op staat (het voormalige restaurant) is de grond op deze plek al geroerd. Het bestaande gebouw betreft een gebouw met een oppervlakte van 225 m². Dit betekent dat er nog $2.610 - 225 = 2.385$ m² grond overblijft. Voor de bouw van de woningen zal daarmee dus sowieso niet meer dan 2.500 m² ongeroerde grond be- of verwerkt worden en is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het horecapand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende omgevingsplan. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

De molenromp is wel als karakteristiek aangemerkt. Het plan biedt de mogelijkheid tot een nieuwe functie van de molenromp om de vervallen staat van het karakteristieke pand te verbeteren. Door het veranderen van de functie naar wonen ontstaat er juist de mogelijkheid om - met het behouden van de karakteristieke status - de molen weer tot een beeldbepalend object te maken. Cultuurhistorische aspecten zullen daarin worden gerespecteerd. De karakteristieke aanduiding blijft dan ook behouden.

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

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Bodem

6.3.1 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 waardes zijn de interventiewaardes bodemkwaliteit, uit bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze waardes 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.

6.3.2 Doorvertaling planvoornemen

Om inzicht te krijgen in de waarden van de bodem is onderzoek verricht in de vorm van een verkennend bodemonderzoek, inclusief onderzoek naar de asfaltverharding ter plekke van de parkeerplaats, om tevens de hergebruiksmogelijkheden hiervan te bepalen. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er in het hoger gelegen terreindeel waar de molen zich bevindt in de bovengrond geen verontreinigende stoffen aangetoond zijn boven de kwaliteitseis landbouw/natuur. Ook in de bovengrond ter plaatse van het parkeerterrein zijn geen verontreinigende stoffen aangetoond. Aan de achterzijde van het voormalige restaurant zijn PCB en lood aangetoond in de bovengrond boven de kwaliteitseis landbouw/natuur, maar niet boven de trigger- of interventiewaarde. Als laatste is ook de niet humeuze bovengrond rondom het voormalige restaurant als landbouw/natuur geclassificeerd. Er is bovendien geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en er is geen asbest aangetoond.

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.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Duurzaamheid

6.4.1 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.

6.4.2 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 6.13 en 6.5.

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 wordt opgevangen op een locatie aangrenzend aan het plangebied.

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. De herontwikkeling van de molenromp is bovendien een vorm van hergebruik die de karakteristieke molen behoudt en er kansen ontstaan voor de verduurzaming en een toekomstige invulling voor dit oude gebouw.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Ecologie en natuur

6.5.1 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 natura2000 (art. 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 stikstofdepositieluimte 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.

6.5.2 Doorvertaling planvoornemen

Voor de beoogde ontwikkeling is een Quicksan Natuur uitgevoerd die is toegevoegd als bijlage 6. Hierin is het plangebied onderzocht op aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden. Daarnaast is getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van natuurwetgeving en provinciaal beleid.

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

Soortenbescherming

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie. Gelet op de functie, ligging en het gebruik van het perceel in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan niet verwacht. Daarnaast zijn beschermde planten niet aangetroffen gedurende het veldbezoek. Hiermee kan worden uitgesloten dat er sprake is van het opzettelijk vernielen van beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Voor de bescherming van diersoorten is er ten behoeve van vleermuizen, huismus en gierzwaluw aanvullend onderzoek uitgevoerd om de aan- of afwezigheid van deze diersoorten vast te stellen. In de daarvoor geschikte perioden is het aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 bij de motivering gevoegd.

De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn samengevat in navolgende tabel:

Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Bescherming	Vergunning nodig
Huismus	Nest	0	3	VR	Nee
Gierzwaluw	Nest	0	0	VR	Nee
Gewone dwergvleermuis	Paar	1	0	HR	Ja
Nesten broedvogels en cat. 5 vogels	Kauw	3	1	VR	Nee

Voor de uitvoering van de ingreep is omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig ten aanzien van de gewone dwergvleermuis (tabel 4.1). Conform de relevante teksten in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Kennisdocumenten is essentieel om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het mitigatieplan ten behoeve van de aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (Bkl artikel 8.74k);

1. De activiteit is nodig met een wettelijk belang;
2. Voor het verrichten van de activiteit is geen alternatieve bevredigende oplossing;
3. De activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Een aanvraag tot een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is enkel succesvol als al deze aspecten voldoende onderbouwd kunnen worden. Indien de ingreep geen wettelijk belang kent of indien de staat van instandhouding van de aanwezige soorten in het geding komt kan de aanvraag geweigerd worden. Op 15 april 2026 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verleend (zie bijlage 8).

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 (1,1 km) tussen het plangebied en het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent', is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 aan dit plan toegevoegd.

Uit de projectberekeningen (verschilberekeningen) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er voor de aanlegfase en 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.

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

De bomen langs de Rijksweg en de Oudebaan vallen onder de beschermde laanstructuren. In de gemeente Gennep zijn regels met betrekking tot bescherming houtopstanden geen onderdeel van de APV, maar vastgelegd in de Verordening Beschermde Houtopstanden. Voor het kappen van deze bomen is een kapvergunning vereist.

De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de bomen die aanwezig zijn in het plangebied. De inrichting is zo vormgegeven dat er zo min mogelijk groenvoorzieningen aangetast worden door het voornemen. Er zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1.000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er op basis van provinciale regels geen maatregelen getroffen te worden.

In de beoogde ruimtelijke ingreep aan de Rijksweg 28 te Milsbeek wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Hiermee mag geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Geluid

6.6.1 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 1.000 motorvoertuigen of meer - los van de snelheid - ook een geluidaandachtsgebied, met uitzondering van woonerven.

Zolang er geen basisingeluidsemissies 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 geluidaandachtsgebied 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 $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen</i>	-	70 dB(A)	70 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} 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)

6.6.2 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 10). Voor de gemeentelijke wegen (in dit geval de Oudebaan) geldt een ander regime dan de provinciale wegen (in dit geval de Rijksweg).

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 44 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 bedraagt maximaal 58 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Maatregelen aan de provinciale weg (asfalt) en/of overdrachtsmaatregelen (scherm langs de weg) worden niet doelmatig en/of stedenbouwkundig niet wenselijk geacht. In tabel 5 van het onderzoek zijn de benodigde hogere waardes weergegeven.

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 63 dB ter plaatse van de zuidgevels van de woning gelegen in het midden van het bouwvlak. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $63 - 33 = 30$ dB. Er worden daarom gevelmaatregelen genomen en er worden hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dat besluit wordt los van deze wijziging van het Omgevingsplan genomen.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'slecht' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in subparagrafen 3.5.1 en 3.5.2 van het onderzoek kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid 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 6.10 Milieuzonering.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Luchtkwaliteit

6.7.1 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.

6.7.2 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 34 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)	66,7
Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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 2023 (monitoringsronde 2024) 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_15988499) op de meest nabij gelegen gemonitorde weg, de Rijksweg, niet worden overschreden. De waardes bedragen respectievelijk 12,0 µg/m³ voor NO₂, 14,9 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,3 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 2023, waarmee ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

6.7.3 Conclusie

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

6.8 Geur**6.8.1 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).

6.8.2 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.

6.9 M.e.r.-beoordeling

6.9.1 Regelgeving

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) 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, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de strategische milieubeoordeling (SMB-richtlijn), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

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

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

Er zijn twee situaties waarin een plan-m.e.r.-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-m.e.r.-plichtig. In dit geval dient een plan-m.e.r.-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-m.e.r.-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.

6.9.2 Doorvertaling planvoornemen

In bijlage V van het omgevingsbesluit zijn projecten aangewezen waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Hierin is de toetsing voor projecten waarvoor een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt opgenomen. Het ontwikkelen van een woonlocatie met 34 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 m.e.r.-plicht. Op grond van kolom 3 is voor een wijziging van een omgevingsplan sprake van een plan-m.e.r.-plicht, tenzij aan voorwaarden wordt voldaan om te volstaan met een plan-m.e.r.-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-m.e.r.-beoordeling rekening houdend met de criteria van bijlage II van de SMB-richtlijn.

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 'm.e.r.-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 33 gestapelde woningen en 1 grondgebonden woning in een bestaande molenromp op een inbreidingslocatie in Milsbeek 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 m.e.r.-procedure
<i>Verontreiniging en hinder</i>	<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> Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat het berekende geluid van de provinciale weg maximaal 58 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 63 dB ter plaatse van de zuidgevels van de woningen en appartementen. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $63 - 33 = 30$ dB. Er worden daarom gevelmaatregelen genomen en er worden hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dat besluit wordt los van deze wijziging van het Omgevingsplan genomen. <u>Milieuzonering</u> Het plangebied ligt geheel buiten de gebruikruimte van bedrijven in de omgeving. <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 voor de bescherming van diersoorten ten behoeve van vleermuizen, huismus en gierzwaluw aanvullend onderzoek benodigd is om de aan- of afwezigheid van deze diersoorten vast te stellen. In de daarvoor geschikte perioden is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er alleen voor één vleermuissoort een ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Daarnaast is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit de projectberekeningen (verschilberekeningen) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase afgezet tegen de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er voor de aanlegfase en 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 onder deze vrijgestelde oppervlakte gebleven.
<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 restaurant met parkeerplaats en andere aangehorigheden en een molenromp, die gebruikt mag worden als kantoor. Met de beoogde woningbouwontwikkeling komen zowel de horeca- als de kantoorfunctie te vervallen.
<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,</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

<i>gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.</i>	(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

6.9.3 Conclusie

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

6.10 Milieuzonering

6.10.1 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 gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten.

6.10.2 Doorvertaling planvoornemen

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of een ander werkterrein geldt de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 m van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Aan de overkant (= westzijde) van de Rijksweg ligt het bedrijventerrein Ovenberg-Sprokkelveld. Hier zijn verschillende bedrijven gevestigd. Er liggen echter ook burgerwoningen in dit gebied, met name aan de zijde van de Rijksweg waardoor de zonering geldt voor een 'Gemengd gebied met wonen' en het gebied valt onder de categorie 'geluid basis'. De afstand van de nieuwe woningen in het plangebied tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt ten minste 80 m, waardoor voldaan wordt aan de zonering (50 m) ten behoeve van geur (0,5 ouE/m³ 98 pen) en geluid (50 dB).

Aan de Ovenberg liggen tevens 2 bedrijven die zijn aangeduid als meubelfabriek en als natuursteenbewerkingsbedrijf. Deze vallen onder de categorie 'geluid verruimd', waarvoor een afstand geldt van maximaal 100 m (bezien vanaf het bedrijf). Voor wat betreft geur wordt op basis van de gebruiksruimte voor 'geur basis' 50 m aangehouden (wat overeen komt met de Staat van bedrijfsactiviteiten voor geur van een meubelfabriek), voor het natuursteenbewerkingsbedrijf is de gebruiksruimte voor geur verwaarloosbaar. De nieuwe woningen in het plangebied liggen op 105 m van deze bedrijven waardoor wordt voldaan aan de zonering ten behoeve van geur (50 m) en geluid (100 m).

Aan deze kant van de weg is bovendien recentelijk het woningbouwplan Milsbeek - Rijksweg 35 gerealiseerd. Hierin zijn verschillende geluidswerende voorzieningen juridisch geborgd om de woningen aan de westzijde van de Rijksweg mogelijk te maken en te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de VNG-uitgave wordt gerekend zónder tussenliggende bebouwing en zonder geluidwerende voorzieningen. In dit geval is er zowel tussenliggende bebouwing alsmede een geluidwerende voorziening aanwezig, waardoor de feitelijke geluidbelasting ter hoogte van het plangebied ook lager zal zijn.

Aanvullend hierop is er aan de zijde van het plangebied aan de Kerkstraat 1 - 1A een kleine buurtsupermarkt gelegen op net iets meer dan 10 m van de rand van het perceel met daarop de molenromp, waarin een vrijstaande woning is voorzien. Op basis van de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' geldt in bijlage 5 'Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur' voor supermarkten de aanduiding 'FM, functiemenging'. Dit betekent dat een supermarkt een activiteit is die geschikt is om zich te vestigen in een gemengd gebied met wonen, zoals onderhavig plangebied is aan te merken vanwege de ligging aan de provinciale Rijksweg (N271).

Verderop, even ten noorden van het plangebied, ligt aan de Oudebaan 26 een pottenbakkerij, museum annex keramiekatelier op circa 10 m van de rand van het perceel met daarop het nieuwe woongebouw. De parkeerplaats bij het betreffende perceel ligt direct aangrenzend aan de noordwestzijde van het plangebied. Ter plaatse zijn op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, in casu het bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012' binnen de functie 'Cultuur en Ontspanning' bedrijven t/m milieucategorie 2 toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' geldt voor 'bibliotheken musea, ateliers e.d.' de aanduiding 'FM, functiemenging'. Dit betekent dat een pottenbakkerij, museum annex keramiekatelier een activiteit is die geschikt is om zich te vestigen in een gemengd gebied met wonen, zoals onderhavig plangebied is aan te merken vanwege de ligging aan de provinciale Rijksweg (N271). Ook voor andere bedrijven t/m milieucategorie 2 geldt dat deze prima bouwkundig afgescheiden van de nieuwe bebouwing in het plangebied kunnen plaatsvinden. Deze functies hebben in bijlage 5 'Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur' van de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' de aanduiding 'FM, functiemenging' of de aanduiding 'potentie voor functie-menging'.

6.10.3 Conclusie

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

6.11 Omgevingsveiligheid

6.11.1 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.

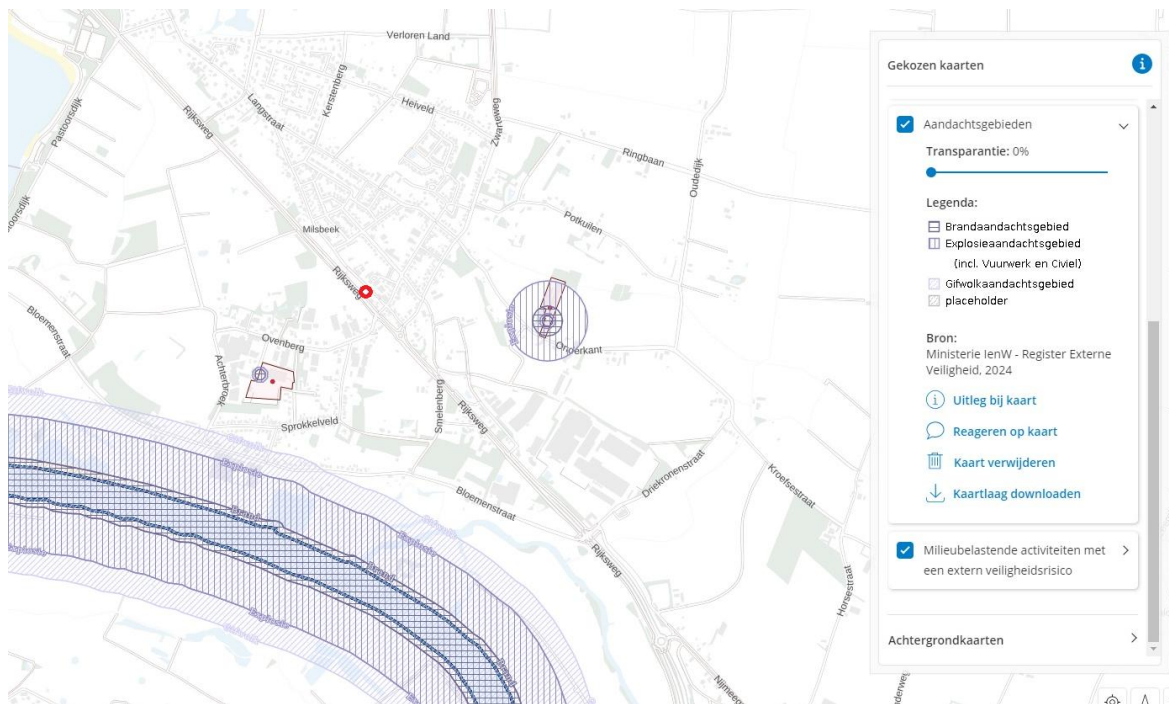
Groepsrisico: aandachtsgebieden

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.

6.11.2 Doorvertaling planvoornemen

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



Aandachtsgebieden Omgevingsveiligheid met aangeduid 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 betreffen 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.

6.11.3 Conclusie

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

6.12 Verkeer en parkeren

6.12.1 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de provinciale Rijksweg die door Milsbeek loopt. In de huidige situatie bevat het plangebied een inrit waarmee het voormalige restaurant via een parkeerplaats bereikbaar was. In het principebesluit van de gemeente Gennep is bepaald - in het kader van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit - dat de ontsluiting van het nieuwbouwplan via de Oudebaan zal moeten lopen. Onder de noemer "etalagefunctie van de N271", is de ontsluiting in het nieuwbouwplan nu dan ook aan de achterzijde (via de Oudebaan) geprojecteerd. De huidige inrit naar de Rijksweg komt daarmee te vervallen.

Om deze reden is de ontsluiting van de nieuwe woningen naar de achterzijde van het plangebied verplaatst, naar de zijde van de Oudebaan. De molenramp was al via de Oudebaan bereikbaar en zal dus op dezelfde manier ontsloten worden. De Oudebaan is een erfontsluitingsweg waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Voertuigbewegingen

Om de voertuiggeneratie te kunnen bepalen is uitgegaan van het midden van de bandbreedte van de verkeersgeneratiecijfers uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'.

Voor het voormalige restaurant staan er geen cijfers in deze publicatie en is uitgegaan van een bezoek door circa 58 voertuigen per dag, gebaseerd op het gebruik van de 15 parkeerplaatsen die per 100 m² bvo nodig zijn op basis van de gemeentelijke parkeernorm voor restaurants uit de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024'. Er wordt worst-case vanuit gegaan dat iedere parkeerplaats maar 1x per dag wordt bezet door een bezoeker van het restaurant. Dat zijn met aankomst en vertrek dus 30,0 voertuigbewegingen per 100 m² bvo voor het restaurant. Omdat het in de praktijk niet mogelijk is om de molen als kantoor te gebruiken (het is een casco molenramp), worden deze voertuigbewegingen niet meegeteld in de bestaande situatie.

Functie	Aantal	Norm (per # c.q. per 100 m ² bvo)	Totaal
Kantoor (molen, 271,3 m ² bvo)	2,71	8,75	-
(Bedrijfs)woningen (bovenwoningen = huur, appartement, duur c.q. koop, appartement, midden)	2	6,0	12,0
Restaurant, 387 m ² bvo	3,87	30,0	116,1
Totaal			128,1

Tabel: bestaande situatie voertuigbewegingen

Functie	Aantal	Norm (per #)	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo	4	3,3	13,2
Huur, appartement, sociale huur, > 100 m² bvo	4	3,8	15,2
Koop, appartement, < 75 m² bvo	4	5,6	22,4
Koop, appartement, 75 - 100 m² bvo	14	6,0	84,0
Koop, appartement, > 100 m² bvo	7	7,4	51,8
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
Totaal	34		194,8

Tabel: toekomstige situatie voertuigbewegingen

De totale toename aan voertuigbewegingen is daarmee per saldo $194,8 - 128,1 = 66,7$ 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	werkdag	Ochtendspitsuur		Avondspitsuur	
		vertrek	aankomst	vertrek	aankomst
194,8	216,2	15,4	1,9	3,9	15,6

Uit de tabel blijkt dat alle woningen samen op een werkdag 216,2 motorvoertuigbewegingen genereren. Tijdens het drukste spitsuur (avondspits) worden er in totaal 19,5 motorvoertuigbewegingen verwacht (vertrek en aankomst bij elkaar opgeteld). Dit komt gemiddeld neer op een toename van circa 1 auto per 3 minuten.

Uit gemeentelijke verkeerstellingen in april 2025 op de Oudebaan blijkt dat de bestaande voertuigintensiteiten met gemiddeld 162 voertuigbewegingen per werkdag dermate laag zijn, dat de 194,8 voertuigbewegingen die erbij komen per werkdag sowieso acceptabel zijn op de Oudebaan. De wegcapaciteit van de Oudebaan bedraagt namelijk meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal, zodat deze toename tot $162,0 + 194,8 = 356,8$ voertuigbewegingen gemakkelijk kan worden opgevangen op deze weg.

6.12.2 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.

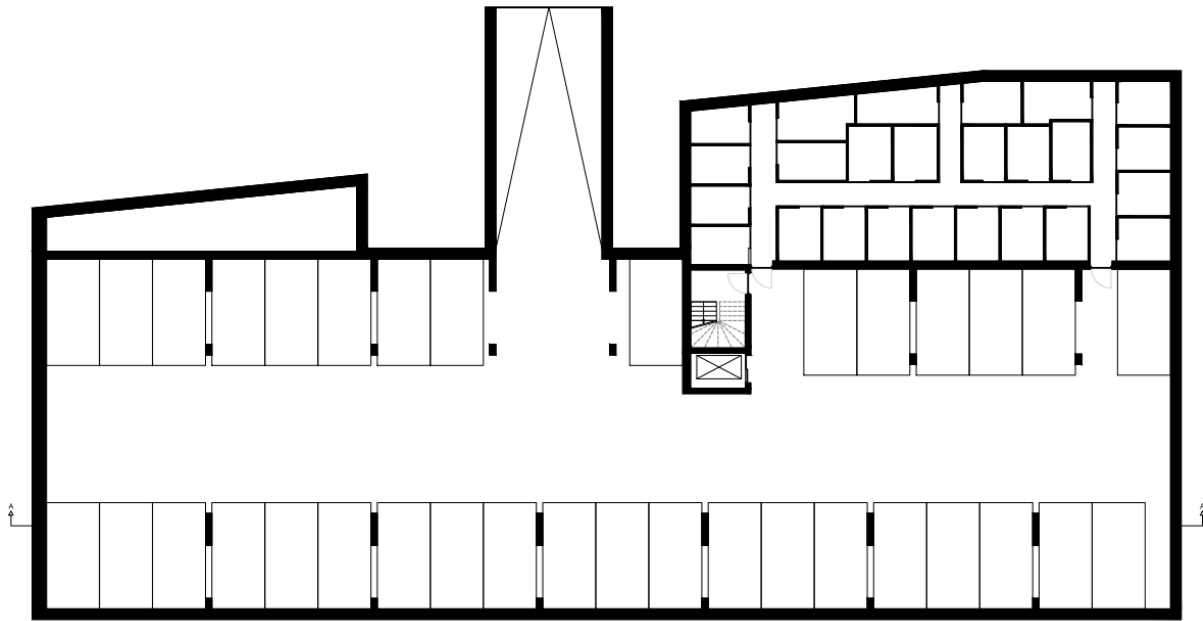
De beleidsnota stelt dat de hele gemeente Genneep 'weinig stedelijk' is. De ligging van de bouwontwikkeling bepaalt welke autoparkeernormen van toepassing zijn. Daarbij maakt de gemeente onderscheid in onderstaande gebieden:

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

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Milsbeek.

Parkeerbehoefte

Een groot deel van de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt op eigen terrein voorzien. Hiervoor wordt een parkeergarage met 35 parkeerplaatsen onder de appartementen aangelegd (van de 56 parkeerplaatsen in totaal). Op navolgende afbeelding een impressie van beoogde inrichting van de gebouwde parkeervoorziening onder de appartementen:



Tevens worden er 2 parkeerplaatsen (langsparkeren) langs de Oudebaan, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de molenromp en 9 parkeerplaatsen aan de overzijde van de Oudebaan gerealiseerd. In totaal 13 parkeerplaatsen (van de 56 in totaal).



Daarnaast wordt er ter hoogte van de Weth. Theunissenhof voorzien in 8 extra parkeerplaatsen (van de 56 parkeerplaatsen in totaal):



In totaal wordt daarmee voorzien in $35 + 13 + 8 = 56$ parkeerplaatsen.

De resterende parkeerbehoefte zal moeten worden opgevangen in (of direct aansluitend op) de openbare ruimte. Om inzichtelijk te maken hoeveel aanvullende openbare parkeerplaatsen (bovenop de al voorziene 56 parkeerplaatsen) moeten worden gerealiseerd, is via een onderzoek inzicht verkregen in de parkeerdruk in de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied. Dit is onderzocht in de Rapportage Parkeeronderzoek toegevoegd in bijlage 11.

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek, de metingen en data-analyse blijkt dat de toename van de parkeerbehoefte op de meeste momenten kan worden opgevangen op eigen terrein en/of op de nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen. Enkel tijdens de werkdagnacht is er een tekort van 7 parkeerplaatsen. Op dat maatgevende moment is er voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar om deze extra parkeervraag in de toekomstige situatie op te vangen.

6.12.3 Conclusie

De aspecten 'verkeer' en 'parkeren' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.13 Water

6.13.1 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.

6.13.2 Doorvertaling planvoornemen

Oppervlaktewater

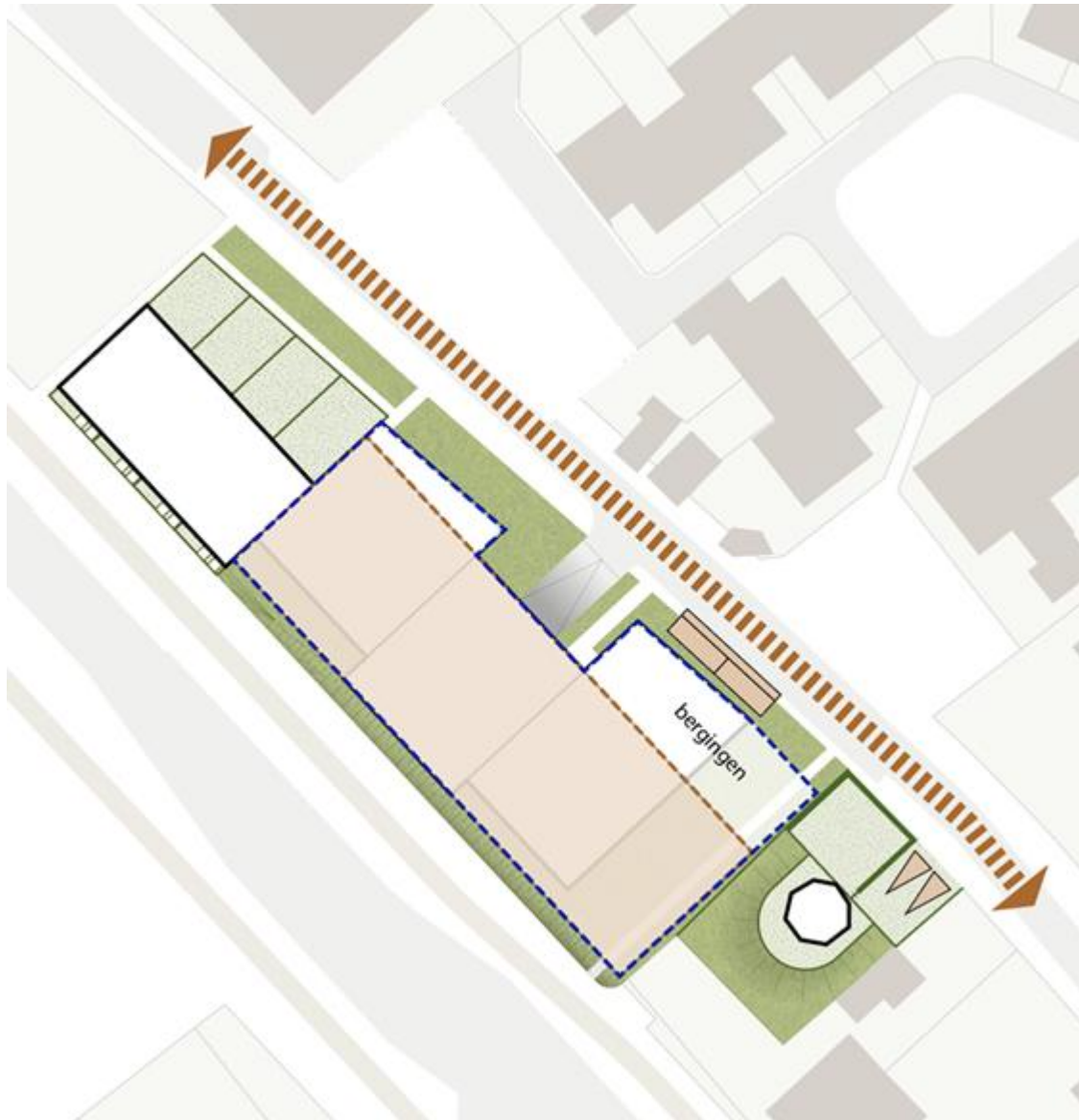
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater in de vorm van watergangen, waterplassen of regenwaterbuffers aanwezig. In de nieuwe situatie zal dit ook niet het geval zijn. De uitvoeringsregels uit de Waterschapsverordening van het waterschap ten aanzien van werkzaamheden in of langs oppervlaktewateren zijn dus niet van toepassing.

Waterkwaliteit

Uitlogende bouwmaterialen bij dakgoten, regenpijpen, dakbedekking, gevelbekleding vormen een belangrijke bron van verontreiniging van het oppervlaktewater en het grondwater, zeker omdat het verharde oppervlak wordt afgekoppeld en het regenwater in de bodem infiltreert. Bij de realisatie van het plan worden daarom niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast.

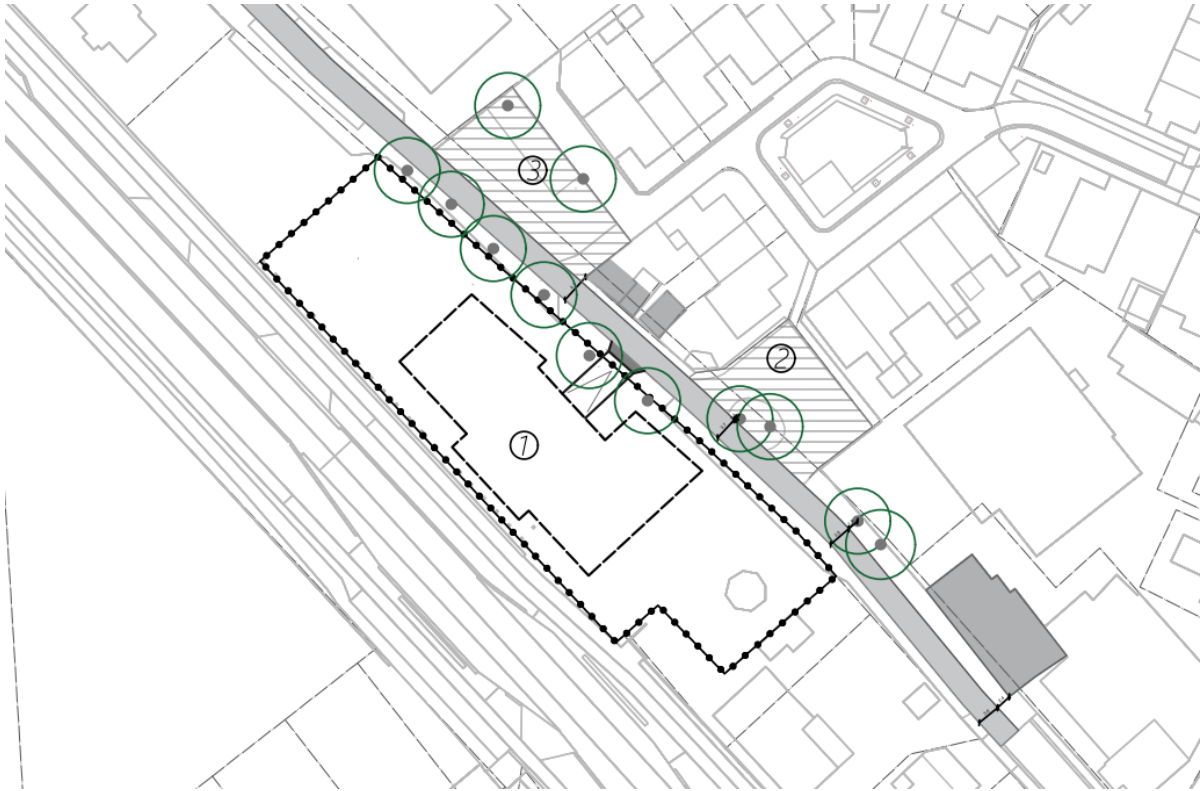
Oppervlakteverharding

Er is met het plan sprake van een kleine toename van extra oppervlakteverharding. Alle bebouwing en verharding van het voormalige restaurant en bijbehorende parkeerplaats wordt verwijderd. Dit gaat om circa 1.200 m² verharding. In de nieuwe situatie zal het bouwvolume toenemen, en het totale verhard oppervlak ongeveer 1.558 m² zijn, exclusief de molen. Conform de hemelwaterverordening moet gerekend worden met alle nieuwe verharding en is salderen met te slopen verharding niet geregeld. Op navolgende afbeelding zijn de contouren van de bebouwing (inclusief parkeerkelder), de paden, de buitenruimtes en de ontsluiting van de parkeerkelder weergegeven:



Om de bergingscapaciteit te berekenen moet rekening gehouden worden met de normen van het Waterschap en de gemeente. Het Waterschap gaat uit van een capaciteit van 100 mm in 24 uur, de gemeente sluit voor dit plan aan bij deze norm. Uitgaande van een extra verhard oppervlak van 1.558 m² en een bergingsambitie van 100 mm/ 24 uur per m² verhard oppervlak moeten de bergingsvoorzieningen $1.558 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ m} = 155,8 \text{ m}^3$ water kunnen bergen.

In overleg met de gemeente vindt de aanleg van deze bergingsvoorziening plaats onder de nieuwe parkeerplaatsen die op gemeenteground worden gerealiseerd aan de noordzijde van de Oudebaan. Dat is het gearceerde gebied dat op navolgende afbeelding met het cijfer '2' is aangeduid. Er is te weinig fysieke ruimte in het plangebied voor een bovengrondse voorziening. Dit komt mede door de breedte van de parkeervoorziening, waarin ook ruimte nodig is voor de bergingen van de appartementen.



Om de wateropgave van 155,8 m³ te kunnen bergen wordt een waterput c.q. waterkelder onder de voornoemde parkeerplaatsen gerealiseerd, waarbij er een ondergrondse hemelwaterafvoer vanaf het nieuwe woongebouw richting de waterput c.q. waterkelder loopt. Met deze uitwerking wordt water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

Riolering

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. In nieuwe situaties is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt ingezameld, vastgehouden of afgevoerd. 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.

Binnen het plangebied wordt het hemelwater gescheiden van het afvalwater, door middel van berging in de eerder genoemde waterput c.q. waterkelder (bergingsvoorziening). Uitgangspunt is dat er gestreefd moet worden naar een gescheiden riolering. Als er geen verbeterd rioolsysteem aanwezig is kan voldaan worden met een riolering voor afvalwater en infiltratie c.q. berging van hemelwater op eigen terrein in de eerder genoemde waterput c.q. waterkelder.

6.13.3 Conclusie

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

6.14 Gezondheid

6.14.1 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, bewoonbaarheid 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 'gezonder' 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.

6.14.2 Doorvertaling planvoornemen

Het voorliggende initiatief betreft een woningbouwplan met (grotendeels) levensloopgeschikte woningen, dat zelf geen schade veroorzaakt op het gebied van gezondheid. Verder ligt het besluitgebied op meer dan 2 km van de dichtstbijzijnde geitenhouderij. De meest nabij gelegen geitenhouderij is gelegen aan de Nijmeegseweg 43 in Gennep, op circa 2,3 km van het plangebied.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan daarmee gewaarborgd worden, zeker in relatie tot andere overwegingen zoals volkshuisvestelijke belangen. Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van sociale en betaalbare huur- en koopwoningen en aan het belang om extra woningen te bouwen wordt veel gewicht toegekend.

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 is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade c.q. nadeelcompensatie is geregeld. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

Op grond van de Omgevingsvisie Gennep is voor dit woningbouwplan een kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) verschuldigd. De gemeente heeft echter besloten om het vragen van deze bijdrage tijdelijk op te schorten. Voor dit plan wordt daarom geen kwaliteitsbijdrage gevraagd.

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 Milsbeek. 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 Bezonningsstudie

Bijlage 2 Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 3 Nota van zienswijzen

Bijlage 4 Boomeffectanalyse

Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 6 Quicksan Natuur

Bijlage 7 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 8 Beschikking omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

Bijlage 9 Stikstofonderzoek

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 11 Parkeeronderzoek

Regels

Pré-ambule

Relatie met Omgevingsplan gemeente Gennep

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek] en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22[I]) opgenomen in het 'Omgevingsplan gemeente Gennep'. 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 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek] van het Omgevingsplan gemeente Gennep
- Hoofdstukken: Paragrafen van TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek] van het Omgevingsplan gemeente Gennep
- Artikelen: Artikel 22[I].[X] van Omgevingsplan Gemeente Gennep
- Bijlagen: Staat van bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (Paragraaf 22I.1)

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Van toepassing verklaring

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

1.2 Aanvullende begrippen

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

1.3 Plan

Omgevingsplan van de gemeente Gennep.

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[I] 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 Hoofdgebouw

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

1.14 Huishouden

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

1.15 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.

1.16 Oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 TAM-omgevingsplan

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

1.20 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.

1.21 Voorgevelrooilijn

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

1.22 Woonsegment

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

1.23 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[I] zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek], waarvan de geometrische planobjecten zijn vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0907.TI22IRw28Oub11MIL-ON01, 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 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek], 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 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek] niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk 22I 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;

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;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b geldt bij het deel van het hoofdgebouw dat wordt gerealiseerd bovenop de parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', dat het straatpeil gemeten wordt vanaf de bovenkant van het dak van de half-verdiepte c.q. ondergrondse parkeervoorziening gelegen op 16,95 m +NAP.

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[I] 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 22I.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 Wonen

7.1 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.

7.2 Doelen

De regels die in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek] 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, en meer specifiek het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- 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.

7.3 Toegestane functies

Op de voor Wonen aangewezen locaties is het uitsluitend toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken voor wonen in een woonruimte en de daarbij behorende tuinen en erven en uitsluitend overeenkomstig dit artikel 7.

7.4 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 7.3 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.

7.5 Algemene regels toegestaan gebruik - aan huis verbonden beroep

Het gebruik van gronden en gebouwen op een voor Wonen aangewezen locatie als bedoeld in artikel 7.3 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 50m²;
- b. het onbebouwde deel van het perceel mag niet worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, met uitzondering van parkeren.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 Omgevingsvergunningplicht aan huis verbonden bedrijf

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op een voor Wonen aangewezen locatie als bedoeld in artikel 7.3 gronden en bouwwerken te gebruiken voor een aan huis verbonden bedrijf.

7.10 Omgevingsvergunningplicht bed & breakfast

Het is verboden zonder omgevingsvergunning op een voor Wonen aangewezen locatie als bedoeld in artikel 7.3 gronden en bouwwerken te gebruiken voor recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast.

7.11 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 7.8 onder a.

7.12 Beoordelingsregels aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag verleent de vergunning als bedoeld in artikel 7.9 indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het onbebouwde gedeelte van het perceel wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van parkeren;
- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- c. er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f. er vinden uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaats, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels in dit hoofdstuk 22[I] opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024' of de rechtsopvolger daarvan.

7.13 Beoordelingsregels bed & breakfast

Het bevoegd gezag verleent de vergunning als bedoeld in artikel 7.10 indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit vindt plaats binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast bedraagt maximaal 120 m², waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2024' of de rechtsopvolger daarvan.
- d. het aantal slaapplekken bedraagt maximaal 7.

7.14 Beoordelingsregels wijzigen woonsegment

Het college verleent de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.11, uitsluitend voor zover verlening niet in strijd is met de Woon(zorg)visie van de gemeente Gennep, of met de opvolger hiervan.

7.15 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 7;
- 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 22I.3)

Artikel 8 Algemeen

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Bouwen ten behoeve van gebruik

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

8.3 Toegelaten bouwactiviteiten

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

1. bouwwerken als bedoeld in deze paragraaf 22I.3;
2. bouwwerken als bedoeld in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, voor zover wordt voldaan aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden;
3. bouwwerken als bedoeld paragraaf 22.2.7.3 van dit omgevingsplan, voor zover wordt voldaan aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden.

8.4 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.

8.5 Algemene regels - ondergronds bouwen

Voor zover op een locatie op grond van deze paragraaf (paragraaf 22I.3) gebouwen mogen worden gebouwd, mogen gebouwen tevens ondergronds worden gebouwd tot een verticale bouwdiepte van maximaal 4 m.

8.6 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.

8.7 Aanvullende beoordelingsregels aanduiding 'karakteristiek'

- a. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen voor het bouwen van bouwwerken binnen de aanduiding 'karakteristiek' winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Gennep;
- b. Het schriftelijk advies geeft in ieder geval antwoord op:
 - 1. de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning het belang van de aanduiding niet onevenredig wordt geschaad, in het bijzonder of die omgevingsvergunning niet in strijd is met de cultuurhistorische waarden van de molen; en
 - 2. de inhoud, strekking en uitvoerbaarheid van de eventueel te stellen voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

8.8 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 22I.3.

Artikel 9 Hoofdgebouwen ten behoeve van woonruimte

9.1 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 10 is daarop niet dit artikel, maar artikel 10 van toepassing.

9.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (bouwen, uitbreiden of veranderen)

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.

9.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen (slopen)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' op een voor Wonen aangewezen locatie.

9.4 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht (bouwen, uitbreiden of veranderen)

- a. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 9.2 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 9.2 van dit hoofdstuk 22[I].
- c. Artikel 22.22 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing.

9.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (bouwen, uitbreiden of veranderen)

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2 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 ondergrondse parkeervoorziening ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de bebouwingstypologie van het gebouw betreft:
 1. vrijstaand, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. 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 goothoogte van het gebouw voldoet aan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' opgegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van het gebouw voldoet aan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgegeven bouwhoogte;
- f. 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;
- g. 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;
- h. nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan als ze voldoen aan het door burgemeester en wethouders van gemeente Gennep vastgestelde besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï.

9.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning (slopen)

De omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' als bedoeld in artikel 9.3 wordt alleen verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen;
- b. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
- c. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende zijn vastgesteld, in welk geval het onder b genoemde rapport niet nodig is;
- d. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorschriften worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie bouwhistorische zaken. Hiertoe kunnen in ieder geval de volgende voorschriften behoren:
 1. het opleggen van de verplichting tot het toestaan van het verrichten, door of van gemeentewege, van nader bouwhistorisch onderzoek tijdens de uitvoering van de vergunning;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de bouwhistorische waarden kunnen worden behouden;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkend bouwhistoricus;
 4. voorschriften in het belang van handhaving van en/of onderzoek van documentatie bouwhistorische zaken, indien na afweging van belangen bouwhistorisch belangrijke elementen moeten verdwijnen.

9.7 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 10 Bijgebouwen

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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 10.2 niet van toepassing indien een bijgebouw of ander bouwwerk met een dak voldoet aan sub d van dit artikel
- 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 10.2 van dit Hoofdstuk 22[I].
- c. Artikel 22.22 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing.
- d. De uitzondering op de vergunningplicht als bedoeld in sub a geldt indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het bijgebouw of ander bouwwerk met een dak staat op de grond;
 2. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaand ander bouwwerk met een dak bedraagt maximaal 3 m, de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw of ander aangebouwd bouwwerk met een dak bedraagt maximaal 3,3 m;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande andere bouwwerken met een dak in ieder geval wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 4. de dakhelling bedraagt maximaal 55°;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en andere bouwwerken met een dak op een bouwperceel bedraagt niet meer dan is weergegeven in onderstaande tabel:

Oppervlakte van gronden gelegen op 1 m achter de voorgevelrooilijn van het oorspronkelijk hoofdgebouw en die niet behoren tot het oorspronkelijk hoofdgebouw	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en andere bouwwerken met een dak op een bouwperceel
Kleiner dan of gelijk aan 100 m ²	50% van de oppervlakte van gronden gelegen op 1 m achter de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw en die niet behoren tot het oorspronkelijk hoofdgebouw
Groter dan 100 m ² en kleiner dan 300 m ²	50 m ² vermeerderd met 20% van de oppervlakte van gronden gelegen op 1 m achter de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw en die niet behoren tot het oorspronkelijk hoofdgebouw
Groter dan of gelijk aan 300 m ²	90 m ² vermeerderd met 10% van de oppervlakte van gronden gelegen op 1 m achter de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw en die niet behoren tot het oorspronkelijk hoofdgebouw, tot een maximum van 150 m ²

6. Een bijgebouw of ander bouwwerk met een dak wordt gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.
7. Een bijgebouw of ander bouwwerk met een dak wordt niet gebouwd aan de naar het openbaar gebied gekeerde zijkant van het hoofdgebouw.
8. Een bijgebouw of ander bouwwerk met een dak wordt niet gebouwd binnen 1 m van het openbaar toegankelijk gebied.
9. In afwijking van het bepaald onder 6 t/m 8 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen uitgesloten' dat ter plaatse van de betreffende aanduiding géén bijgebouwen of andere bouwwerken met een dak mogen worden gebouwd.
10. Voor zover het bijgebouw of ander bouwwerk met een dak wordt voorzien van een buitenruimte, is deze op de grond gelegen.
11. Het bijgebouw of ander bouwwerk met een dak ligt aan of bij een hoofdgebouw, niet zijnde:
 - een woonwagen;
 - een tijdelijk bouwwerk;
 - een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.

10.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.2 wordt alleen verleend indien:
 1. de bouwhoogte maximaal 5,5 m bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en andere bouwwerken met een dak op het bouwperceel niet meer bedraagt dan 150 m²;
 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 11 Bouwwerken zonder dak

11.1 Toepassingsbereik

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

11.2 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.

11.3 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 11.2 niet van toepassing indien een bouwwerk zonder een dak te bouwen voldoet aan het bepaalde in artikel 11.4 dan wel 11.5;
- 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 11.2 van dit hoofdstuk 22[I];
- c. Artikel 22.22 van dit omgevingsplan is van overeenkomstige toepassing.

11.4 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht erf- en perceelsafscheidings

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 11.2 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.

11.5 Algemene regels - uitzonderingen vergunningplicht overige bouwwerken zonder dak

- a. De vergunningplicht als bedoeld in artikel 11.2 is niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder dak, niet zijnde een erf- of perceelsafscheiding, dan bedoeld in artikel 11.3, indien de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. In afwijking van sub a is de vergunningplicht als bedoeld in artikel 11.2 ook niet van toepassing voor een ander bouwwerk zonder een dak, niet zijnde een erf- of perceelsafscheiding, dan bedoeld in artikel 11.3, 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.

11.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2 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 22I.4)

Artikel 12 Gebodsbepaling in stand houden parkeervoorzieningen

Indien in het kader van een vergunningplicht als opgenomen in dit Hoofdstuk 22[I] 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 13 Waarde - Archeologie 4

13.1 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.

13.2 Functieomschrijving

De regels die in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I [Rijksweg 28 en Oudebaan 11 Milsbeek] 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).

13.3 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 50 centimeter, 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 50 centimeter, 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 50 centimeter;
- 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 50 centimeter.

13.4 Algemene regels, uitzonderingen vergunningplicht

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 13.3 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.

13.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.3 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 blijkens 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 dooreen deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.6 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 13.3.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten