



Bestemmingsplan 'De Heikant, Gennepe'

Gemeente Gennepe

Ontwerp





Bestemmingsplan 'De Heikant, Gennep'

Gemeente Gennep

Ontwerp

Rapportnummer:	P04080
IMRO:	NL.IMRO.0907.BP22154HEIKANTGNP-ON01
Datum:	21 november 2023
Opdrachtgever:	CRA Vastgoed
Projectteam BRO:	TAu
Concept:	Augustus 20023
Voorontwerp:	Oktober 2023
Ontwerp:	November 2023
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, herontwikkeling, woningbouw, Heikant
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een (zorg)woningbouwontwikkeling en de transformatie van Kinderboerderij Gennep.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl



TOELICHTING



Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en plangrens	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan	7
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	8
2.1 Gebiedsprofiel	8
2.2 Toekomstige ontwikkeling	9
3. BELEID	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg	19
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	20
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	24
3.3 Regionaal beleid	26
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	26
3.4 Gemeentelijk beleid	28
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Gennepe	28
3.4.2 Woonvisie Gemeente Gennepe: Samen bouwen een thuis voor iedereen (7 november 2022)	30
3.4.3 Duurzaamheidsvisie: Op naar een duurzaam Gennepe in 2040	31
3.4.4 Structuurvisie De Heikant	32
4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	34
4.1 Bodem	34
4.1.1 Toetsingskader	34
4.1.2 Onderzoek	34
4.1.3 Conclusie	36
4.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaier	37
4.2.1 Toetsingskader	37
4.2.2 Onderzoek	37



4.2.3 Conclusie	39
4.3 Luchtkwaliteit	39
4.3.1 Toetsingskader	39
4.3.2 Onderzoek	40
4.3.3 Conclusie	41
4.4 Externe veiligheid	41
4.4.1 Toetsingskader	41
4.4.2 Onderzoek	42
4.4.3 Conclusie	46
4.5 Milieuzonering	46
4.5.1 Toetsingskader	46
4.5.2 Onderzoek	46
4.5.3 Conclusie	47
4.6 Archeologie	48
4.6.1 Toetsingskader	48
4.6.2 Onderzoek	48
4.6.3 Conclusie	52
4.7 Cultuurhistorie	52
4.7.1 Toetsingskader	52
4.7.2 Onderzoek	53
4.7.3 Conclusie	54
4.8 Leidingen	54
4.9 Ecologie	54
4.9.1 Toetsingskader	54
4.9.2 Onderzoek	55
4.9.3 Conclusie	59
4.10 Verkeer en parkeren	59
4.11 Waterhuishouding	61
4.11.1 Toetsingskader	61
4.11.2 Onderzoek	62
4.11.3 Conclusie	64
4.12 Niet gesprongen explosieven	64
4.13 Duurzaamheid	66
4.14 M.e.r.-beoordeling	67
5. JURIDISCHE ASPECTEN	69
5.1 Planonderdelen	69
5.2 Toelichting op de verbeelding	69
5.3 Toelichting op de planregels	69
5.3.1 Inleidende regels	70
5.3.2 Bestemmingsregels	70
5.3.3 Algemene regels	72
5.3.4 Overgangs- en slotregels	73



6. HAALBAARHEID	74
6.1 Economische uitvoerbaarheid	74
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
 7. PROCEDURE	 76

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing
- Bijlage 2: Archeologisch verkennend bureau-booronderzoek
- Bijlage 3: Milieuhygienisch vooronderzoek bodem
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Natuurcompensatie de Heikant
- Bijlage 7: Quicksan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 9: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 10: Stikstofonderzoek
- Bijlage 11: Parkeeronderbouwing
- Bijlage 12: Watertoets
- Bijlage 13: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 14: Conventionele explosieven
- Bijlage 15: Omgevingsdialoog
- Bijlage 16: Aanmeldingsnotitie m.e.r.



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie De Heikant te Gennep is een bosrijke locatie, gelegen aan de rand van Gennep. Momenteel zijn de gronden in gebruik door zorginstelling Dichterbij. CRA Vastgoed is voornemens om in samenwerking met de gemeente Gennep en Dichterbij een nieuw programma op de locatie te realiseren, bestaande uit grondgebonden woningen en (gestapelde) (zorg)woningen. Tevens wordt de bestaande kinderboerderij Gennep meegenomen in de herontwikkeling.

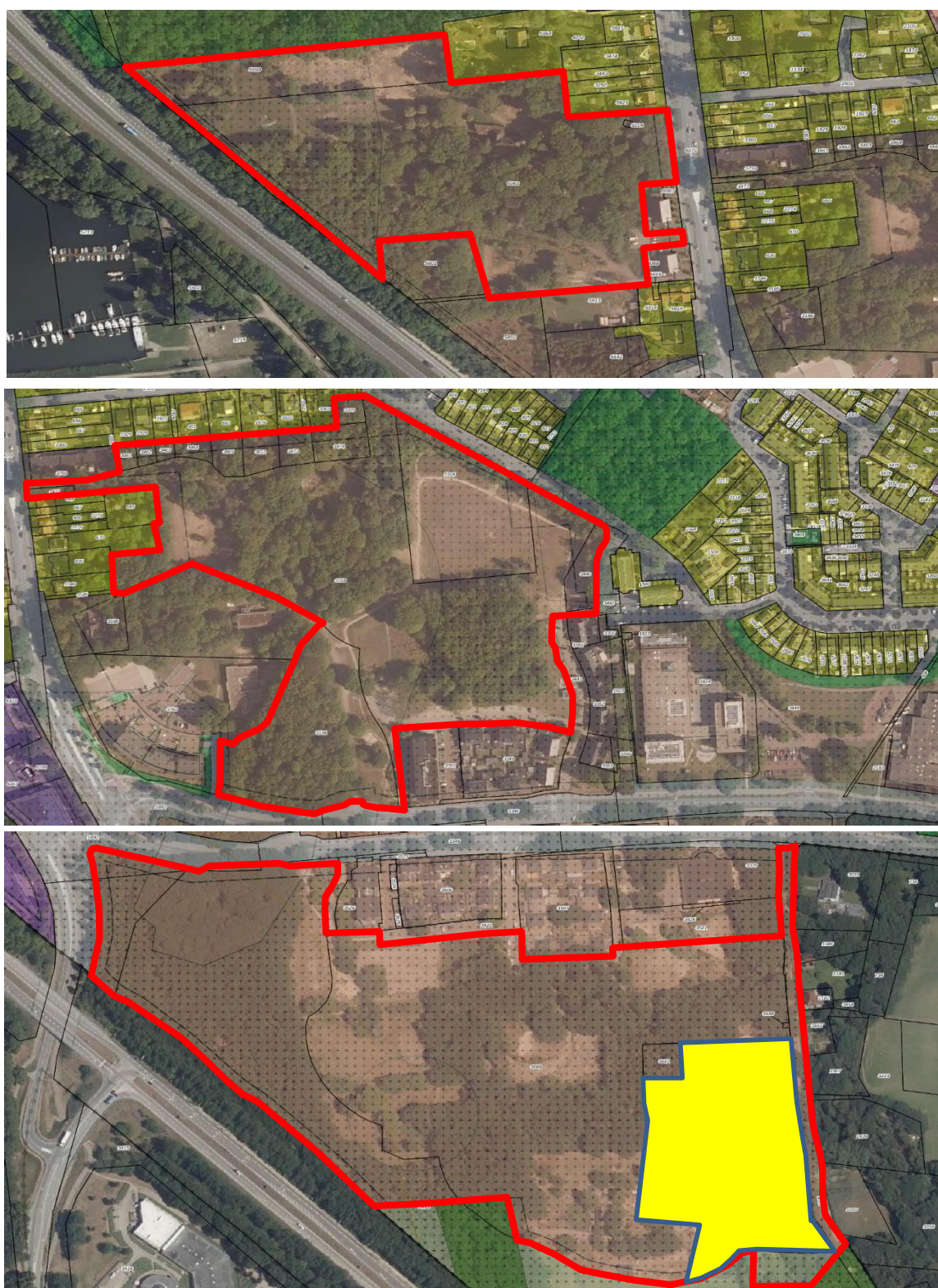
De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend 'Gennep Zuid 2012', dat op 13 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden (waarbinnen reguliere woningbouw niet mogelijk is), is een maximaal bebouwingspercentage van deels 10% en deels 15% opgenomen (hetgeen niet toereikend is) en geldt een maximum goot- of bouwhoogte van 15 meter (waarmee de beoogde gestapelde bebouwing niet mogelijk is). De beoogde ontwikkeling is conform het bestemmingsplan 'Gennep Zuid 2012' niet toegestaan op de planlocatie.

De beoogde situatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om in de beoogde functiewijziging te voorzien. Onderhavig bestemmingsplan vormt het nieuwe kader voor het plangebied.

1.2 Ligging en plangrens

Het plangebied bevindt zich tegen de rand van Gennep aan, in de zuidwestelijke hoek van de gemeente. Het plangebied is grotendeels gesitueerd aan de Heijenseweg en de Stiemensweg. Het plangebied bestaat uit 3 percelen die door deze wegen van elkaar worden gescheiden. De percelen zijn momenteel in gebruik door de zorgorganisatie Dichterbij en zijn bebouwd met maatschappelijke voorzieningen. Ook bevindt er zich veel bosgebied en opgaand groen binnen de percelen.

In figuur 1.1 op navolgende pagina is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 (Globale) begrenzing plangebied (het gele gedeelte valt buiten het plangebied). Voor de definitieve planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Gennep Zuid 2012', zoals vastgesteld op 13 mei 2013 door de gemeenteraad van Gennep. Tevens is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep – digitaal' vigerend.

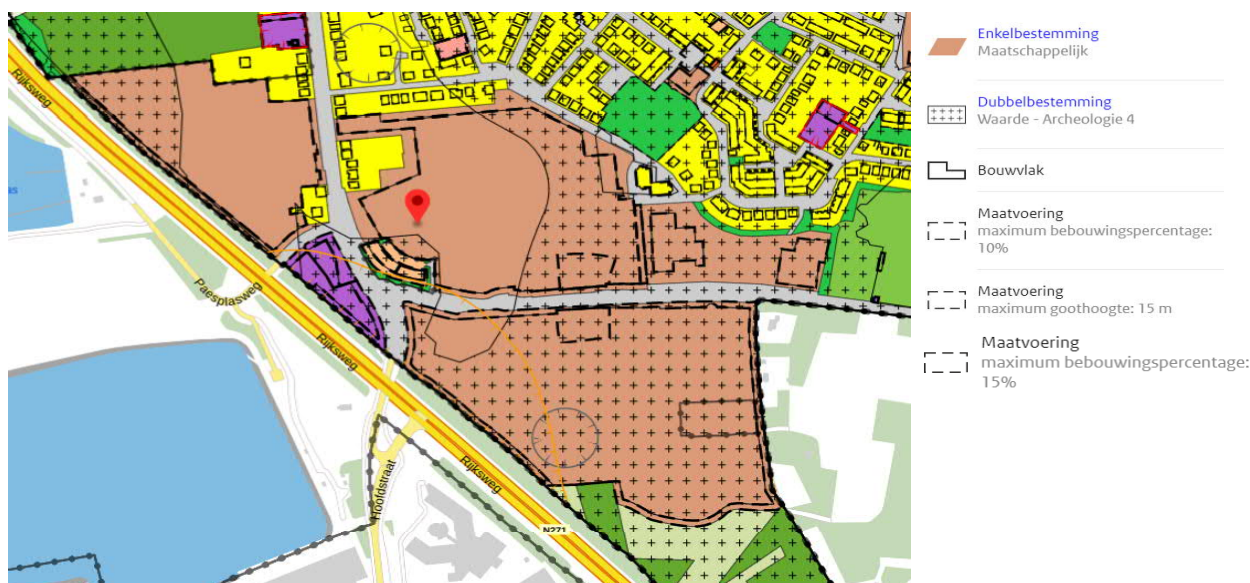
Gennep Zuid 2012

Binnen het bestemmingsplan 'Gennep Zuid 2012' kennen de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en groepswoningen (enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - groepswoningen').

Over de gronden is een bouwvlak gelegen waarbinnen het oprichten van gebouwen is toegestaan. Wel mag dit bouwvlak met maximaal 15% (ter plaatse van het meest westelijk gelegen perceel) en maximaal 10% (ter plaatse van het noordoostelijke en zuidelijke perceel) worden bebouwd. Tevens zijn er maatvoeringsregels ten aanzien van de bouw- en goothoogte. Het meest westelijke perceel en het zuidelijke perceel kennen een maximale goothoogte van 15 meter en het noordoostelijk perceel kent een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Daarbij kent het plangebied voor een zeer beperkt gedeelte ook de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten en landschappelijke en natuurlijke elementen.

Over een gedeelte van de gronden ligt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Indien bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm dient een archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden worden vastgelegd.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding 'Gennep Zuid 2012'

Afwijking

Het beoogde plan wijkt zowel ruimtelijk als functioneel af van de vigerende juridisch-planologische kaders. Zo wordt (naast de realisatie van zorgwoningen) in reguliere woningbouw voorzien. Op basis van de bestemming 'maatschappelijk' is dit niet toegestaan. Daarnaast is ook voorzien in gestapelde bouw, hetgeen niet mogelijk is op basis van de goot- en bouwhoogten en is het opgenomen bebouwingspercentage niet toereikend voor onderhavige ontwikkeling.

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemeente Gennep - digitaal'

Met het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemeente Gennep - digitaal' zijn de parkeernormen voor de gemeente Gennep verankerd op een uniforme, dynamische wijze. In het paraplubestemmingsplan wordt verwezen naar het (momenteel) geldende parkeerbeleid; de Nota Parkeernormen Gennep 2015. In paragraaf 4.5 zal nader worden ingegaan op deze Nota en de vertaling hiervan in het plan.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel en het besluitprofiel. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten en hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de haalbaarheid beschreven en wordt in hoofdstuk 8 de procedure toegelicht.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Op de grens van stedelijk en landelijk gebied, in een uitloper van de Maasduinen, is het projectgebied Heikant gelegen. Het plangebied bestaat uit 3 'locaties', van elkaar gescheiden door de Heijenseweg en Stiemensweg.

Noordwestelijke locatie

De noordwestelijke locatie bestaat uit veel opgaand groen en bosachtige begroeiing. De locatie bevindt zich aan de uiterste westelijke rand van Gennep en wordt aan de westzijde begrenst door de Rijksweg (N271). Binnen de locatie is nagenoeg geen bebouwing aanwezig.

Noordoostelijke locatie

Ook de noordoostelijke locatie bestaat uit bossen en hoog opgaand groen. Deze locatie grenst aan de kern van Gennep (met voornamelijk woonbestemmingen) en aan gronden in het eigendom van zorginstelling Dichterbij, waarop zowel groepswoningen voor cliënten van Dichterbij als het kantoor van Dichterbij is gesitueerd (deze gronden zijn geen onderdeel van onderhavig plangebied). Ook deze locatie is nagenoeg onbebouwd.



Figuur 2.1: Huidige situatie.



Zuidelijke locatie

Tot slot bestaat ook een ruim deel van de zuidelijk gelegen locatie uit bos. Tevens bevindt zich, direct grenzend aan de zuidelijke locatie, een locatie van groepswoningen van zorginstelling Dichterbij. Ook bevindt zich binnen de zuidelijke locatie de Kinderboerderij Gennep.

In figuur 2.1 op de vorige pagina is een impressie van de huidige situatie weergegeven.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een woningbouwprogramma (met reguliere woningbouw en zorgwoningen) te realiseren. Ook zal de bestaande kinderboerderij worden heringericht. Het voornemen is ontwikkeld binnen de kaders van de Structuurvisie De Heikant. Hier wordt in paragraaf 3.4.4 verder op in gegaan.

Uitgangspunt

Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat het gebied een woonlandschap wordt waar natuur en cultuur hand in hand gaan. Het bosrijke en landschappelijke karakter van het gebied dient behouden te blijven. Deze karakteristieken zullen een meerwaarde leveren aan het woonklimaat binnen het gebied. Daarbij wordt ook ingezet op een openbaar karakter van het gebied. Door het gebied toegankelijker te maken worden mensen uitgenodigd het gebied te betreden wat bijdraagt aan een meer openbaar karakter, waarmee eenieder kan genieten van de unieke kwaliteiten van het groene park.

De nieuwe ontwikkeling moet niet alleen een meerwaarde bieden aan de toekomstige bewoners en omwonenden, maar ook voor de potentiële flora en fauna. Met bewuste keuzes in de opzet van het landschap en door natuurinclusief te ontwerpen ontstaat er een rijkere biodiversiteit.

Visie op grote lijnen

In de planontwikkeling en met het ontwerp is met een aantal aspecten nadrukkelijk rekening gehouden. Het gaat hier om de volgende onderdelen:

- Bossen verbinden
De bossen in het plangebied bepalen in hoge mate het karakter van het gebied. Dit dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Om een robuuste bosstructuur te genereren worden de kleine bosclusters verbonden met het buurtbos.
- Groene mantel
Van noord tot zuid loopt er een groene zone over de gehele lengte van het projectgebied; een aaneengesloten groen gebied. De overgang van bos naar open landschap is waardevol en wordt zorgvuldig vormgegeven. De open ruimte wordt een kruidenrijk grasland, extensief beheerd, afgewisseld met bosgroepen in de open ruimte.
- Dragende laanstructuur
Een structuur van lanen in brede groene bermen vormt een landschappelijke drager voor de wijk.

Programma

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 199 woningen, bestaande uit diverse typologieën:
 - 39 appartementen;
 - 31 levensloopbestendig;
 - 56 twee-onder-een-kapwoningen;
 - 40 rij- en hoekwoningen;
 - 13 vrijstaande woningen;
 - 19 vrije kavels;
 - Zonlichtheide (1 zorgwoning of reguliere woning);
- 104 intramurale zorgwoningen, inclusief een reservering voor een dagbestedingsgebouw. De totale oppervlakte voor de beoogde maatschappelijke functies bedraagt circa 10.500 m² BVO.

In figuur 2.2 is een uitsnede opgenomen van het stedenbouwkundig plan.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig plan.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 13 toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitsplan is beknopte beschrijving van het karakter van De Heikant beschreven, alsmede een algemene beschrijving van het landschap en openbaar gebied van De Heikant. Voorts is een beschrijving van de architectuur en de kavels in De Heikant omschreven en

een beschrijving van de verschillende deelgebieden en specifieke kavels aan de hand van de essentiekaart. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlage 'Beeldkwaliteitsplan'. Navolgend een beknopte beschrijving uit het beeldkwaliteitsplan om een beeld te schetsen voor het plan.

Wonen in de Maasduinen

De Heikant wordt een woongebied, bestaande uit drie deelgebieden, met een groen en bosrijk karakter. Het bestaande bos is een enorme kwaliteit van De Heikant. Om deze kwaliteit ook in de toekomst te waarborgen worden bosvakken en solitaire bomen zoveel als mogelijk behouden. Beplantingen in de openbare ruimte zijn weelderig en hebben een natuurlijk karakter. De overgangen van openbaar naar privé worden gevormd door beplanting, of natuurlijke materialen. Het verharde oppervlak is beperkt waardoor er meer ruimte overblijft voor groen en regenwater de ruimte heeft om in de bodem te infiltreren. De groene omgeving nodigt uit tot bewegen. Een uitgebreid netwerk van wandelpaden sluit op logische wijze aan op structuren in de omgeving.

Deelgebied west: 'Wonen bij Zonlichtheide'

Dit deel van De Heikant nabij de Maasplassen is gelegen tussen de N271 en de Heijenseweg. De Heijenseweg scheidt dit deelgebied van de overige delen van de wijk.



Uitsnede deelgebied west (bron: Stedenbouwkundig plan)

De nazorgvilla 'Zonlichtheide' uit de jaren '30 ligt op het hoogste punt en vormt hiermee het prominente middelpunt van De Heikant west. De bossen in dit deelgebied zijn in dezelfde tijd als de villa aangelegd en gaan hier samenspel mee aan. Deze encensering van massa-ruimte en verrassende zichten op de villa blijft met de groene entree van dit deelgebied behouden. Het bosrijke karakter bepaald in hoge mate de kwaliteit van dit deelgebied. Ook voor de toekomst moet deze kwaliteit behouden blijven. Om dit te bereiken zullen bomen in dit deelgebied zoveel als mogelijk onaangetast blijven, ook op de privé-kavels.

De ruime kavels tussen de bomen sluiten aan op de bebouwing in de omgeving, de grote tuinen dragen bij aan het groene karakter van de wijk. Deelgebied west zal bestaan uit een combinatie van vrije kavels en 2-onder-1 kap woningen. De bouwstijl van de woningen in deelgebied west sluit aan bij de nazorgvilla en hebben een meer traditionele stijl. De 'Zonlichtheide' blijft behouden en zal ruimte bieden voor een reguliere woning dan wel zorgwoning.

De boogde bebouwingstypologie past in sfeer en karakter bij de bestaande nazorgvilla Zonlichtheide. Zo moet onder andere onderscheid tussen traditioneel hoofdvolume en eventuele uitbouwen met een meer eigentijdse uitstraling zichtbaar zijn. De woningen krijgen een markante dakvorm met dakkapellen over meerde bouwlagen, eventueel met verschil in goothoogte tussen voor en achtergevel. En in de onderste bouwlaag komen grotere gevel openingen dan in de bovenste bouwlagen. Belangrijke aandachtspunten bij de realisatie van de woningen zijn duurzaamheidselementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur. Maar ook natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur.



Beelden compilatie hoofdvoluma, traditioneel met markante kapvorm



Beelden compilatie uitbouw met meer eigentijdse uitstraling



Schoorsteen met eigentijdse functie, mitgatige schoorsteen, beelden Unifura



Impressie bouwstijl deelgebied west (bron: BKP De Heikant)

Deelgebied oost: 'Wonen in de bossen'

Dit deelgebied grenst aan de noordkant aan de bebouwing van Gennep zuid en zal in zijn structuren hierop aansluiten. Aan de zuidkant vormt de Stiemensweg de grens van het deelgebied.



Uitsnede deelgebied oost (bron: Stedenbouwkundig plan)

In deelgebied oost vormt samen met de bossen van het Limburgs landschap en het buurtbosje in Gennep zuid een mooi ensemble van gesloten bosvakken met daartussen grazige open ruimtes en ruimte voor woonclusters tussen het groen. De bossen zorgen voor een hoge woonkwaliteit en blijven dan ook behouden in De Heikant. De bebouwingsclusters zijn gepositioneerd in de bestaande open ruimtes.

De boogde bebouwingstypologie in dit deelgebied zal bestaan uit vier typologieën: Seniorenwoningen, rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen aan de openbare ruimte en intieme woonhofjes in het bos, met vrijstaande bebouwing en 2-onder-1 kap woningen, waarbij de bebouwing in de woonhofjes een duidelijk ensemble vormen.

Belangrijke aandachtspunten bij de realisatie van de woningen zijn duurzaamheidselementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur. Maar ook natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur. Daarbij geldt dat er minimaal 3 natuurinclusieve

voorzieningen per gebouw worden geïntegreerd. De natuurinclusieve voorzieningen sluiten aan bij doelsoorten in het gebied en worden geplaatst met de correcte hoogte en oriëntatie.

Op de volgende pagina is een impressie van de beoogde bouwstijl en architectuur opgenomen welke is voorzien in deelgebied oost. De bouwstijl en architectuur van deelgebied oost komt overeen met die van deelgebied zuid.

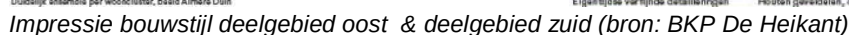
Deelgebied zuid: 'Wonen tussen de bossen'

Dit gebied wordt van de overige deelgebieden gescheiden door de Stiemensweg. Deelgebied zuid grenst aan de zuid en west kant van de bossen van het Limburgs landschap en aan de oostzijde aan het Heijensebos.



Uitsnede deelgebied zuid (bron: Stedenbouwkundig plan)

Belangrijke aandachtspunten bij de realisatie van de woningen in deelgebied zuid zijn duurzaamheids-elementen als pv-panelen, warmtepompen en overige installaties integreren in architectuur. Maar ook natuurinclusieve voorzieningen als nestkasten integreren in architectuur. Daarbij geldt dat er minimaal 3 natuurinclusieve voorzieningen per gebouw worden geïntegreerd. De natuurinclusieve voorzieningen sluiten aan bij doelsoorten in het gebied en worden geplaatst met de correcte hoogte en oriëntatie.





3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt (beknopt) ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van de woningbouwkwavels.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveeringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Onderstaand is de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften voor de (intramurale zorg-)woningen uit de ladder opgenomen. De volledige ladder is als bijlage toegevoegd.

Woningen

Kwantitatieve behoefte

De conclusie is dat op basis van de gangbare methodiek (verrekening van vraag en aanbod) er geen kwantitatieve behoefte is voor extra woningen. Maar die raming houdt geen rekening met de groei ambitie en de woondeals, of het feit dat lang niet alle plancapaciteit wordt gerealiseerd. Daarom is de gangbare methodiek wel het uitgangspunt, maar dit is gekoppeld aan de ambities van de woondeal. In dat geval is er wel kwalitatieve behoefte. Bij deze conclusie is het volgende relevant:

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- Als er voor gemeente Gennep alleen wordt gekeken naar de benodigde woningen voor de verwachte huishoudensontwikkeling is er geen kwantitatieve behoefte aan dit initiatief. Daarbij is relevant dat gemeente Gennep in haar woonvisie al benoemt dat er circa 30% overprogrammering nodig is. Dit om te borgen dat de benodigde woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- Vanuit de woondeal heeft gemeente Gennep echter de opgave gekregen om 390 woningen te realiseren tot en met 2024. De totale plancapaciteit tot en met 2024 bevat 376 woningen. Dit is niet voldoende om te voorzien in de behoefte. Bovendien is het waarschijnlijk dat een deel van deze plancapaciteit niet gerealiseerd wordt doordat het deels zachte plannen betreft.
- Ook na 2024 zal gemeente Gennep daarbij een woningbouwopgave hebben. Kijkend naar de regionale opgave tussen 2025 en 2030 is voor gemeente Gennep een opgave van circa 400 extra woningen tussen 2025 en 2030 reëel.
- De conclusie voor de regio Noord-Limburg is dat er behoefte aan dit initiatief is, ongeacht of er wordt gekeken naar de huishoudensontwikkeling of de opgave uit de woondeal. Op basis van de huishoudensontwikkeling wordt een behoefte van circa 3.190 woningen verwacht. Op basis van de opgave uit de woondeal is een behoefte van circa 5.900 woningen.

De conclusie is dat dit initiatief deels aansluit op de behoefte in gemeente Gennep en volledig op de behoefte in de grotere regio Noord-Limburg.

Kwalitatieve behoefte

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte op lokaal en regionaal niveau:

- De provincie, regio en gemeenten streven naar een divers woningaanbod zodat er een geschikte woning is voor iedereen. De grote diversiteit in het aanbod van woningtypen zorgt ervoor dat er voor iedereen een geschikte woning wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt er ingespeeld op de continue vraag naar appartementen en op de huidige vraag naar eengezinswoningen.
- Overeenkomend met de landelijke ontwikkelingen is er sprake van vergrijzing in gemeente Gennep en regio Noord-Limburg. Daarnaast is er landelijk en provinciaal beleid dat aanmoedigt om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen (extramuralisering) en streeft gemeente Gennep ernaar om mensen die nu intramuraal wonen, maar met begeleiding zelfstandig kunnen wonen, te verhuizen. Hierdoor is er een stijgende behoefte aan woningen welke geschikt zijn voor ouderen om zelfstandig in te blijven wonen (in combinatie met zorg aan huis). Appartementen en seniorenwoningen sluiten aan op de behoefte van deze bevolkingsgroep.
- In Gennep is er behoefte aan eengezinswoningen. Deze vraag zwakt af in de toekomst, maar op regionaal niveau is er in Noord-Limburg ook een toekomstige behoefte aan dit soort woningen. Daarnaast trekt gemeente Gennep relatief veel verhuisbewegingen vanuit Nijmegen aan, waar vraag is naar (goedkope) grondgebonden eengezinswoningen. De beoogde eengezinswoningen op De Heikant voorzien in een behoefte vanuit de regio Noord-Limburg en gemeente Nijmegen. Met de realisatie van rijwoningen (starters), twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen voorziet het initiatief in deze kwalitatieve behoefte.

Intramurale zorgwoningen

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het maatschappelijke programma past binnen de beleidskaders en voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor zorg, om de volgende redenen:

- Het nationaal, provinciaal en regionaal beleid streeft naar een geschikte woning voor iedereen. Voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen in reguliere woningen, en 24 uur per dag zorg nodig hebben, zijn intramurale zorgwoningen belangrijk. Dit initiatief voegt intramurale zorgwoningen voor de sector Verzorgen en Verpleging én voor de sector Gehandicaptenzorg toe. Hoewel de vraag vooral groot is in de eerste sector, is het belangrijk dat voor beide sectoren woningen worden gerealiseerd. Op deze manier is er namelijk voor iedereen een geschikte woning in Gennep.
- Het nationaal, provinciaal en regionaal beleid streeft naar een goede woning voor iedereen, waarbij iedereen zolang mogelijk thuis blijft wonen. Er zijn echter grenzen tot wanneer iemand zelfstandig thuis kan wonen. Hierdoor is een verhuizing soms noodzakelijk. Ouderen geven aan niet graag te verhuizen en dat als zij verhuizen zij dit graag over een korte afstand willen. Dit initiatief welke zowel intramurale woningen als seniorenwoningen omvat maakt deze wens voor ouderen mogelijk. De verhuizing is dan immers op een zeer korte afstand, namelijk binnen één woonwijk.
- Net als de landelijke en provinciale trend stijgt in Gennep en het verzorgingsgebied het aantal ouderen en het aandeel ouderen ten opzichte van de bevolking. Hoewel ouderen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen neemt het aantal mensen dat het zorgzwaartepakket Verpleging en Verzorging nodig hebben sterk. In Gennep zullen in 2032 340 mensen intramuraal wonen, terwijl dit in 2021 slechts 190 mensen waren. Dit is een toename van 79 procent. In het verzorgingsgebied van Gennep is ook sprake van een grote stijging, namelijk 47% ten opzichte van 2021.
- Op dit moment hebben 190 ouderen in Gennep een niet-zelfstandige woning nodig, terwijl er in Gennep slechts een aanbod van 114 van dit type woningen is. Het huidige aanbod aan niet-zelfstandige woningen voor ouderenzorg kent momenteel dus een tekort van circa 75 woningen. Dit gegeven in combinatie met de toenemende vraag naar niet-zelfstandige woningen voor ouderen (340 in 2032) toont aan dat een ontwikkeling van intramurale woningen nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Uitdagingen op het gebied van gezondheid en veiligheid, veranderingen in de samenleving als gevolg van demografische ontwikkelingen en individualisering, de relatie tussen overheid en samenleving, ontwikkelingen met betrekking tot het klimaat, de aanstaande energietransitie, een landbouwtransitie, digitalisering en de circulaire economie. Dat zijn de vraagstukken die provincie Limburg voor staat. Het zijn fysieke, economische en sociale opgaven én kansen die allemaal hun weerslag op onze (fysieke) leefomgeving hebben. Ze vragen dus om een integrale aanpak. Want die is noodzakelijk om goed met de schaarse ruimte om te gaan. Hiertoe is een integrale Omgevingsvisie opgesteld.



In de Omgevingsvisie Limburg beschrijft de provincie haar onze lange termijn visie (periode 2021 tot 2030-2050). De provincie toon hoe ze richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en daarbij steeds de balans zoeken tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes, op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

De provincie Limburg ziet naar aanleiding van bovengenoemde trends een drietal hoofdpunten:

- 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; inclusief landbouw- transitie;
- 3) Klimaatadaptatie en energietransitie.

Doorwerking plangebied

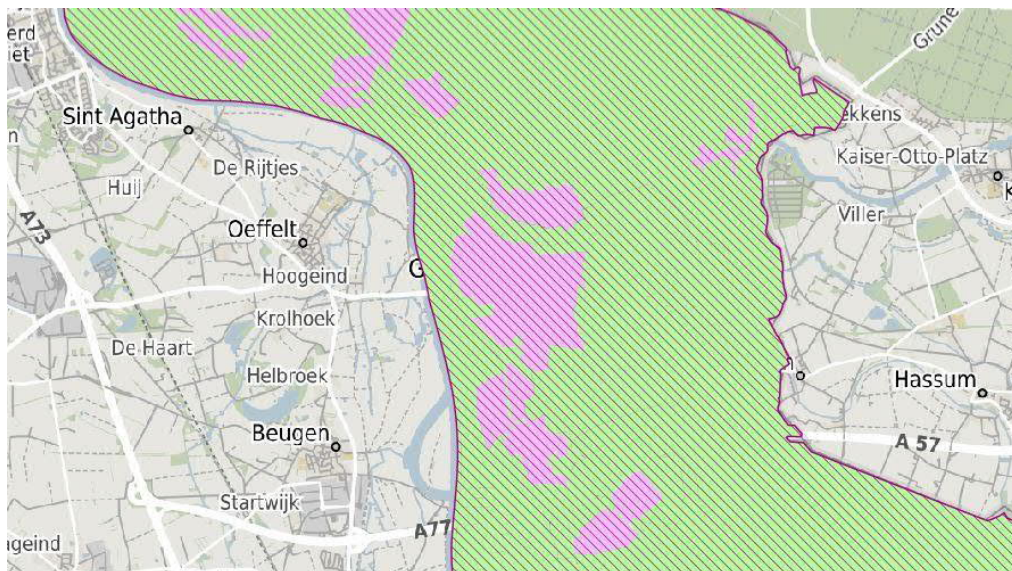
Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in een aantrekkelijke bebouwde omgeving; de beoogde woningen worden gerealiseerd in een groene omgeving nabij de Limburgse bossen. Ook wordt een deel van het plangebied ingericht in hofjes, waardoor contact en ontmoeting centraal staat. Daarnaast wordt rekening gehouden met het ontwikkelen in een gezonde en veilige leefomgeving; dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. De meest recente versie is geconsolideerd op 22 november 2019. In de Omgevingsverordening worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en de bewoordingen van de Omgevingswet. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021, maar hij is nog niet in werking. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Het Rijk heeft de inwerkingtreding van de Omgevingswet al een paar maal uitgesteld, inmiddels tot 1 januari 2024. Daarmee wordt automatisch de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg 2021 ook uitgesteld tot die datum. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de regio 'Noord-Limburg' en binnen de zones 'bebouwd gebied', 'landelijk gebied' (gedeeltelijk) en 'goudgroene zone'.



Figuur 3.1: Kaarten behorend bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 (streep: regio Noord-Limburg, paars: stedelijke gebied, groen: landelijke gebied)



Figuur 3.2: Kaart beschermingszones natuur en landschap (groen: goudgroene zone)



Onderstaand artikel is van toepassing:

Artikel 2.4.2 Wonen

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

3 Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid , kunnen Ge-deputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.

5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Zie onder 'Regionaal beleid' voor een toelichting op de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Artikel 2.6.2 Bescherming Goudgroene natuurzone

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.



De Goudgroene natuurzone is gelegen binnen het plangebied van onderhavige ontwikkeling. Echter is hiermee rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan en zijn de voorgenomen ontwikkelingen niet voorzien in deze zone. De aanwezige waarden worden hiermee niet aangetast. Voor het plan is tevens een natuurcompensatieplan opgesteld. Dit plan is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar bijlage 6. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

De natuurcompensatieopgave is visueel weergegeven op de kaart “Natuurcompensatieopgave Heikant” (zie bijlage 6). De opgave wordt bepaald door de oppervlakte aan bos dat binnen het plan zal verdwijnen en conform gemeentelijk beleid 1 op 1 zal moeten worden gecompenseerd. Er is uitgegaan van het bestaande bos op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT). Dit is vergeleken met het definitieve stedenbouwkundige plan, waaruit opgemaakt kan worden hoeveel bos hiervan moet verdwijnen en hoeveel van het bestaande bos kan blijven.

Binnenplanse compensatie

Een gedeelte van de bruto compensatieopgave kan gerealiseerd worden in het plangebied zelf (ca. 1,12 ha). Deze vlakken zijn op basis van het stedenbouwkundig plan (versie mei 2023) ingetekend op de kaart als ‘nieuw aan te planten bos’. Deze oppervlakte nieuw bos kan in mindering worden gebracht op de compensatieopgave, mits aan de voorwaarden voor herplant wordt voldaan. De geplande binnenplanse bosaanplant uit 2012 is niet verdisconteerbaar aangezien deze niet is uitgevoerd.

Buitenplanse compensatie

De compensatie uit 2012 kan volledig worden meegerekend in de compensatieopgave. Het gaat hier om 5,71 ha die verdeeld zijn over drie locaties.

Er verdwijnt 3,7 ha bos, dus die moet 1 op 1 worden teruggeplant. De geplande bosaanplant binnenplanningen bedraagt 1,12 ha en de natuurcompensatie uit 2012 is 5,71 ha. Op pagina 12 van de natuurcompensatieopgave (bijlage 6) is een tabel opgenomen waarin de opbouw van de compensatieopgave is weergegeven. Hieruit blijkt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde compensatieopgave.

Klimaat

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;



c. droogte.

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

Het plan bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied van Gennep waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Daarnaast zal het hemelwater worden geïnfiltreerd waardoor omringende woningen, en de woningen zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Het plangebied bevindt zich nabij de Maas, maar wordt aangeduid als 'overstromingskans 1:100 jaar'. De kans op overstroming binnen het plangebied valt daardoor binnen de overstromingsnorm van het Waterschap en het plan voldoet aan de voorschriften van de geconsolideerde Omgevingsverordening.

Verder wordt bij de algehele ontwikkeling van het planvoornemen breed ingezet op klimaat en duurzaamheid. In paragraaf 4.13 wordt dit nader toegelicht.

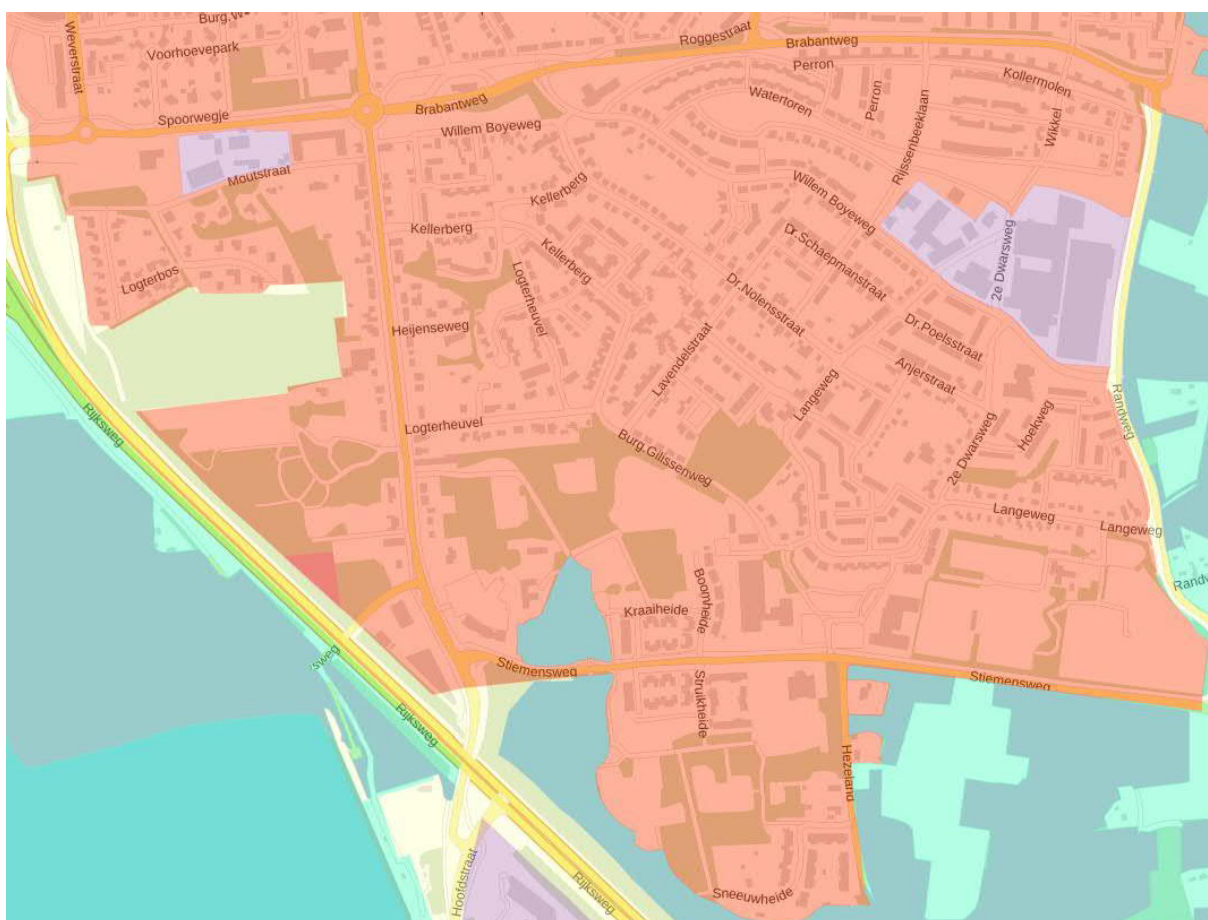
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied gedeeltelijk binnen het gebied 'Buitengebied' en hoofdzakelijk binnen het gebied 'Landelijke kernen' (zie figuur 3.3.). Tevens meer specifiek binnen de thema's werklocaties, recreatie en wonen.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' Omgevingsverordening

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonerings) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.



Afweging

In paragraaf 3.2.2 is reeds stilgestaan bij de omgevingsverordening 2014. De omgevingsverordening 2021 is in principe een beleidsneutrale overgang van de omgevingsverordening 2014. Derhalve kan dezelfde conclusie worden getrokken als in 3.2.2 en voldoet het planvoornemen tevens aan de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na.
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de '*Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)*' gaat het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen. Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. Binnen het rapport van Stec Groep wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad.

Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen.
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Afweging

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een verscheidenheid aan woonmilieus gerealiseerd op een inbreidingslocatie aan de rand van Gennepe. Er is een mismatch in woningbehoefte en woningvoorraad. Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er is een grote toename van het aantal 1- persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in onze bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die toegevoegd wordt dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte.

- Gennepe krijgt mogelijk te maken met 'overloop' van woningzoekenden vanuit Nijmegen. In Nijmegen is namelijk sprake van een groot woningtekort.
- In de woonvisie is het woningmarktonderzoek Noord-Limburg (2019) als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt het volgende:
 - Komende tien tot ruim twintig jaar netto bijna 5.000 extra huishoudens, groei zit op regioniveau volledig.
 - In 65-plusdoelgroep.
 - We zien een netto behoefte aan toevoeging van ruim 4.300 woningen, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Het gaat bijna uitsluitend om appartementen/ nultredenwoningen.
 - Mede door krimp van doelgroepen jonger dan 65 jaar ontstaan overschotten in reguliere grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.



- Ruim 3.000 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan.

De woonvisie Noord-Limburg wijst een ontwikkelend gat aan met betrekking tot mensen die zorgbehoevend zijn. Er zijn namelijk steeds meer ouderen die 'te goed' zijn voor intramuraal wonen, maar ook 'te slecht' voor extramuraal wonen en daardoor een zeer grote vraag leggen op hun mantelzorgers. Onderhavige ontwikkeling kan hierop inspelen door een divers woningaanbod te realiseren. Tevens is het plan op 28 augustus 2023 afgestemd en akkoord bevonden in de regionale werkgroep Wonen. De diversiteit aan woningaanbod wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2 'Toekomstige ontwikkeling'. Hier wordt beschreven welke typologie woningen worden gerealiseerd en hoeveel. Aanvullend wordt nog ingegaan op de opzet van de drie deelgebieden van het plan en de beoogde bouwstijl.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Gennep

De Omgevingsvisie is opgesteld met het oog op de komende 15 jaar. De gemeente beschrijft hoe zij aankijkt tegen de toekomst en wat zij graag zou willen bereiken in de aankomende 15 jaar. Trends en ontwikkelingen hebben hun invloed op deze toekomstvisie. Er zijn vijf trends benoemd binnen de Omgevingsvisie waar de gemeente de nadruk op legt:

1) Klimaat en duurzaamheid

De regio's Noord-Limburg en Midden-Limburg hebben als doel om "een energieonafhankelijke regio met een economisch gezonde woon-, werk- en leefomgeving" te creëren, welke geschikt is voor toekomstige generaties. De gemeente Gennep wil binnen alle beleidsterreinen werken aan een duurzaamheid om te kunnen voldoen aan de duurzaamheidsdoelen vanuit rijk en regio. De gemeente heeft hierop de volgende visie:

- a) Het minimaliseren van de voetafdruk. Het gaat hierbij om energie, mobiliteit, afval, groen, (schoon) water en lucht.
- b) Een sociale bijdrage leveren door een leefomgeving te creëren waar mensen graag wonen, werken en recreëren.
- c) Duurzaamheid biedt kansen voor de lokale economie.
- d) De gemeente vult haar voorbeeldfunctie zichtbaar in.
- e) De concretisering van de duurzaamheidsdoelen draagt bij aan een gezonde en veilige leefomgeving.

2) Bevolkingsontwikkelingen

Het aantal inwoners in Gennep blijft voorlopig vrijwel gelijk. De bevolking van de gemeente wordt wel steeds ouder en men blijft langer zelfstandig wonen. De behoefte aan woningen voor één of twee personen wordt groter. Er is ook behoefte aan voorzieningen waardoor ouderen langer thuis kunnen blijven wonen.



3) De digitale netwerksamenleving

Technologische en digitale ontwikkelingen veranderen hoe we met elkaar contact houden, hoe we werken, hoe we winkelen. Winkels en bedrijven moeten flexibeler ingezet worden. Ook het type bedrijvigheid verandert: minder winkels, meer logistieke bedrijven.

4) Participatiesamenleving

Inwoners willen meer zeggenschap hebben over de eigen leefomgeving. Dit verlangen naar regie speelt niet alleen op individueel niveau. Gezamenlijke initiatieven op het gebied van duurzame energie, zorg, veiligheid en sociale voorzieningen vinden laats op het niveau van wijk, buurt of kern. De gemeente geeft haar inwoners op een steeds vroeger moment in de beleidsontwikkeling ruimte om mee te denken en te doen. Al naar gelang het onderwerp neemt de gemeente verschillende rollen aan: reguleren, regisseren, uitnodigen of stimuleren.

5) Gezondheid

Gezondheid gaat over de woonomgeving, gebouwen, een schoon watersysteem en mobiliteit. Volgende bewegen, gezonde lucht inademen, elkaar ontmoeten, veilig zijn en genoeg stilte dragen bij aan een goede gezondheid. Onze leefomgeving en de manier waarop zij is ingericht heeft dus een belangrijke invloed op onze gezondheid

Tevens zet de gemeente ook in op een viertal speerpunten. Deze speerpunten komen voort uit de maatschappelijke opgaven, de gemeentelijke identiteit en bijeenkomsten met bewoners en belanghebbers. De vier thema's zijn:

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

Voor onderhavige ontwikkeling is met name punt 2 van belang. Aangegeven wordt dat de gemeente in dit kader (o.a.) inzet op een aanbod in wonen en voorzieningen die gericht is op alle doelgroepen.

Hiertoe is het volgende van belang:

- Stimuleren van doorstroming in de woningvoorraad en inzetten op kleinere (levensloopbestendige) wooneenheden. We werken daarvoor samen met inwoners, dorpsraden, woningcorporaties en de Regio Noord-Limburg;
- Opstellen van plan van aanpak voor het binden van de jeugd aan de gemeente, met actieve betrokkenheid van dorps- en wijkraden, verenigingen en jeugd;
- Inrichten van ontmoetingsruimten en openbare ruimte met voorzieningen voor zowel jong als oud;
- Stimuleren van activiteiten die gericht zijn op het betrekken en samenbrengen van diverse doelgroepen en integraal onderdeel uitmaken van de lokale samenleving;
- Inzetten op een balans en menging van wonen, werken en voorzieningen, waarbij wordt aangesloten op alle doelgroepen;
- Voor het ontwikkelen van projecten wordt aangesloten op de voorzieningenplannen;
- Afstemmen van onze woningvoorraad op de langer zelfstandig wonende burgers;
- Zorgen dat de fysieke veiligheid van kwetsbare groepen geborgd is.



Afweging

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een verscheidenheid aan woonmilieus en woningtypologieën, waaronder grondgebonden woningen en gestapelde woningen (zowel huur als koop). Gedeeltelijk zullen de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Daarbij worden zorgwoningen gerealiseerd voor een gevarieerde doelgroep. Hiermee wordt voor alle doelgroepen voorzien in een passende woning.

Daarnaast is het uitgangspunt bij deze ontwikkeling het gebied zeer groen en toegankelijk in te richten. Het bosrijke en landschappelijke karakter van het gebied dient behouden te blijven. Deze karakteristieken zullen een meerwaarde leveren aan het woonklimaat binnen het gebied en zullen als groen park voor bezoekers van het gebied dienen. Door het gebied toegankelijker te maken worden mensen uitgenodigd het gebied te betreden wat bijdraagt aan een meer openbaar karakter, waarmee eenieder kan genieten van de unieke kwaliteiten van het groene park en waarbinnen ontmoeting kan plaats vinden.

Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

- fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering;
- transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

De Kwaliteitsbijdrage is van toepassing op woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die zijn gelegen in de (stedenbouwkundige) bebouwde kom. Er gelden bepaalde uitzonderingen voor de Kwaliteitsbijdrage, waaronder plannen waar vóór 18 april 2013 een verzoek is ingediend bij het college van B&W (pijplijnplannen). Onderhavig initiatief is vóór de hiervoor genoemde datum kenbaar gemaakt bij het college en hoeft formeel niet te voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingsvisie voor kwaliteitsverbetering. Desalniettemin is het uitgangspunt bij deze ontwikkeling een groene omgeving waarbij de bosrijke en landschappelijke karakter van het gebied behouden blijft.

3.4.2 Woonvisie Gemeente Gennep: Samen bouwen een thuis voor iedereen (7 november 2022)

Om goed in te spelen op de op de demografische ontwikkelingen in kwantitatief en kwalitatief opzicht, moet er de komende jaren over voldoende en de juiste woningen worden beschikt. Daarnaast zijn de nodige slagen te slaan in de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Zo zal er een antwoord gegeven moeten worden op vragen met betrekking tot duurzaamheid en energie, vergrijzing van de bevolking en de kansen en knelpunten op het gebied van wonen met zorg. Daarnaast verdient de leefbaarheid van onze kernen en wijken de nodige aandacht. En vanzelfsprekend is het goed om de uitvoering van de voornemens goed te organiseren.

De volgende thema's staan centraal in deze visie:

- Voldoende en de juiste woningen
- Duurzame woningvoorraad
- Wonen-zorg-welzijn
- Leefbare wijken en kernen
- Samenwerken aan uitvoering



Afweging

De gewenste ontwikkeling past binnen verschillende thema's van de woonvisie. Zo worden er voldoende en de juiste woningen gerealiseerd. In de woonvisie spreekt de gemeente over 5 thema's voor de komende jaren, waaronder:

- Voldoende en juiste woningen: Gemeente Gennep wil huisvesting bieden voor minimaal 7.600 huishoudens in 2030 en bouwt daarom de komende jaren circa 370 tot 500 woningen. De gemeente stuurt aan op circa 30% overprogrammering (plancapaciteit van 650 woningen) om planuitval- of vertraging op te vangen en de versnelling op korte termijn op gang te kunnen brengen. Het uitgangspunt in de woningbouwprogrammering is dat 50% betaalbaar is (35% sociaal en 15% sociaal hoog) en dat 30% van de woningen levensloopbestendig zijn.
- Duurzame woningvoorraad: Gemeente Gennep streeft naar duurzaam wonen in het groen. Daarom wil de gemeente inzetten op het beperken van energieverbruik, opwekken van duurzame energie, circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatbestendigheid en duurzame mobiliteit.
- Wonen-zorg-welzijn: alle inwoners kunnen in een veilige en leefbare thuissituatie leven, bij voorkeur op een plek waar zij een (sociale) binding hebben. Er komt een passend aanbod voor inwoners die langer thuis blijven wonen, zoals geclusterde woonvormen en mantelzorgwoningen. Daarnaast wordt er ingezet op een mix van jongeren en ouderen om het welzijn te verhogen. Ten slotte wil de gemeente mogelijkheden bieden voor uitstroom uit intramurale voorzieningen naar een zo gewoon mogelijk woonsituatie.
- Leefbare wijken en kernen: Wijken zijn zo gemengd en gevarieerd mogelijk qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Er is een evenwichtige spreiding van specifieke doelgroepen, zoals jongeren, bijzondere doelgroepen, kleinschalig ondersteund wonen en ouderen.

In de woonvisie van gemeente Gennep wordt beschreven dat er behoefte is aan:

- Woningen voor ouderen: levensloopbestendige huur- en koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen zoals patiowoningen, bungalows en hofwoningen.
- Woningen voor jongeren: meer betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- Eengezinswoningen: er is behoefte aan eengezinshuurwoningen, maar er zijn al voldoende eengezinskoopwoningen.
- Meergezinswoningen: zowel koop als huur.
- Flexibele woonconcepten: om de komende 10 jaar de krapte op te vangen.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van verschillende typologie woningen. De woningen worden op een duurzame en natuurinclusieve manier gerealiseerd. Verder voorziet het planvoornemen in de uitbreiding van wooneenheden voor Dichterbij, waardoor er meer zorgwoningen beschikbaar komen. De opzet van het planvoornemen omvat een ruime opzet met verschillende typologie woningen. Daar waar mogelijk zijn deze typologieën met elkaar gemengd waardoor een gevarieerde woningvoorraad ontstaat. Het plan sluit aan bij de thema's van de woonvisie en is derhalve passend binnen de woonvisie gemeente Gennep.

3.4.3 Duurzaamheidsvisie: Op naar een duurzaam Gennep in 2040

In 2023 heeft de gemeente Gennep de Duurzaamheidsvisie Gennep 2040 opgesteld. In deze visie geeft de gemeente een beeld van hoe een 'duurzaam Gennep' er in 2040 uitziet. Daarbij is beschreven welke stappen er gezet moeten worden om aan de visie te voldoen en welke partij welke rol daarin heeft.



Omdat de techniek en inzichten in het kader van duurzaamheid voortdurend in ontwikkeling zijn, wordt de visie met regelmaat herzien.

De rode draad van de visie is om een duurzaam Gennep te realiseren waarbij de huidige Gennepenaars kunnen voorzien in hun behoefte – prettig en gezond wonen, werken en recreëren – zonder daarmee hun (achterklein-)kinderen, maar ook bewoners elders in de wereld tekort te doen. In de visie wordt het brede begrip ‘duurzaamheid’ vertaald naar zes thema's: energie, circulariteit, mobiliteit, luchtkwaliteit, klimaatbestendigheid en groen.

Op al deze thema's heeft de gemeente een stip gezet op 2040. Wáár willen de gemeente dan zijn? Hoe zien de eerste stappen op weg naar 2040 eruit? Wie pakt welke rol? De zes thema's zijn doorvertaald naar een concreter omschreven doel:

1. Energieneutraal Gennep
2. Duurzaam mobiel Gennep
3. Schone lucht
4. Circulair Gennep
5. Klimaatbestendig Gennep
6. Groen Gennep

Afweging

Het thema duurzaamheid zit breed verweven in het plan en komt op diverse en uiteenlopende manieren terug. Zowel bij het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte als bij de realisatie van de woningen wordt op verschillende manieren gestreefd naar een duurzame realisatie. Bij de openbare ruimte vertaalt zich dit voornamelijk naar een groene en klimaatadaptieve inrichting met zo min mogelijk verharding, daar waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting. Bij de realisatie van de woningen wordt ingezet op een natuurinclusieve ontwikkeling met zo veel als mogelijk duurzame en herbruikbare materialen.

Voor het aspect duurzaamheid wordt in paragraaf 4.13 ‘Duurzaamheid’ een uitgebreide toelichting gegeven op de duurzame ingrepen bij de realisatie van het plan.

3.4.4 Structuurvisie De Heikant

In 2008 heeft de gemeente Gennep samen met enkele partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van het voormalig zorginstellingsterrein Augustinus in Gennep naar een reguliere woonwijk. In het afgelopen decennia zijn diverse plannen binnen de beoogde herontwikkeling reeds gerealiseerd. Medio 2012 zijn de partijen tot gemeenschappelijk inzicht gekomen dat de oude plannen op gebied van woningbouw niet meer haalbaar zijn, gezien de economische situatie en de slechte woningbouwmarkt. Daarop hebben de partijen afgesproken een nieuwe visie op het gebied te ontwikkelen.

Betrokken partijen hebben de wens om het gebied De Heikant te transformeren naar een multifunctioneel gebied dat meer onderdeel uitmaakt van de kern Gennep en de omgeving: een groene parkwijk



voor iedereen. Deze wens is uitgewerkt in de Structuurvisie De Heikant. De structuurvisie is het richtinggevende ruimtelijk relevante afwegingskader voor het bestuurlijk handelen van de gemeente.

In de visie voor de Heikant staat beschreven dat het gebied getransformeerd dient te worden naar een fraai, aantrekkelijk en goed leefbaar onderdeel van de kern Gennep. De nieuwe visie is gericht op de transformatie van het gebied tot een openbaar park. Een park met een eigen identiteit, waar iedereen welkom is en waar in recreatief opzicht voor iedereen ontspanning te vinden is en waar diverse doelgroepen verblijven, wonen en recreëren en/of werkt. De ambitie is een landschappelijk gebied, waarbij mensen bij elkaar komen en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied zo optimaal mogelijk tot zijn recht komen. Een kwaliteitsimpuls in toegankelijkheid, beleving en ruimtelijke kwaliteit is daarvoor noodzakelijk.

In functioneel en ruimtelijke opzicht ligt de kern van de transformatie in het bereiken van twee doelstellingen:

- het brengen van samenhang en concrete verbindingen tussen de kern, het gebied Heikant en het buitengebied en;
- het invullen van de ruimtelijke condities voor het bereiken van uitwisseling tussen de bewoners, de ondernemers en de bezoekers van het gebied.

Afweging

Onderhavige planontwikkeling is zowel functioneel als in ruimtelijk opzicht tot stand gekomen conform de kaders van de structuurvisie. Daarmee is bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan zorgvuldig rekening gehouden met hetgeen in de visie beschreven. Zo voorziet de ontwikkeling in een groene en parkachtige omgeving met ruimte voor ontspanning. Door een zorgvuldig afgewogen mix van woning typologieën biedt de ontwikkeling tevens huisvesting voor diverse doelgroepen. Hierdoor ontstaat een combinatie waarin diverse doelgroepen in het gebied kunnen verblijven, wonen en recreëren en/of werken. Ook is de nieuw te realiseren infrastructuur ontworpen met aandacht voor het brengen van samenhang en concrete verbindingen. Hierdoor zullen toekomstige bewoners alsmede de ondernemers en bezoekers van het gebied gestimuleerd worden actief gebruik te maken van de buitenruimten.

Onderhavig planvoornemen is in lijn met de Structuurvisie De Heikant van de gemeente Gennep.



4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten geluid en voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten bodem, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.1.2 Onderzoek

Ten behoeven van onderhavige ontwikkeling is door Econsultancy een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 4 toegevoegd van onderhavig document.

Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Heijenseweg

Daarnaast is ook door Econsultancy een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem ter plaatse van de Heijenseweg uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 3 toegevoegd van onderhavig document.

Op 13 oktober 2022 is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging.

Uit de terreininspectie blijkt dat er, ten opzichte van het voorgaand verkennend bodemonderzoek van CSO uitgevoerd in 2008 (rapportnummer: 08B127/08.RB525, d.d. 10 december 2008), binnen het plangebied diverse gebouwen in de tussentijd zijn gesloopt en plaatselijk nieuwbouw is gerealiseerd. Ook is tijdens de terreininspectie gebleken dat een halfverhardingslaag van puingranulaat voor tijdelijke parkeerplaatsen op een viertal plekken binnen het plangebied aangebracht zijn. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.



Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de diverse gebouwen die binnen het plangebied gesloopt zijn na het voorgaande onderzoek uit 2008 (rapportnummer: 08B127/08.RB525, d.d. 10 december 2008). Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat binnen het plangebied waar na 2008 gebouwen zijn gesloopt onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monster-neming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van mon-sterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Voor de vier locaties waar een tijdelijke parkeerplaats is gerealiseerd met een halfverhardingslaag van puingranulaat, mag gezien de luchtfoto's uit 2008 ervan uit gegaan worden dat deze na 2008 zijn aan-gebracht. Een product certificaat is vooralsnog niet voorhanden. Sinds 2005 wordt er bij de ingangs-contrôle bij brekers structureel naar asbest gekeken, waardoor puin(granulaat) vanaf deze periode in principe niet asbestverdacht is. Gezien de aanlegperiode is het aannemelijk dat het toegepaste puin conform de destijds geldende richtlijnen en voorschriften is toegepast en derhalve, vooralsnog, als niet asbestverdacht kan worden beschouwd. Ook zijn tijdens de terreininspectie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aan-leiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Naar aanleiding van het onder-zoek wordt extra onderzoek naar asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk geacht.

Verkennend bodemonderzoek Heijenseweg

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot uiterst grof zand. De grond is bo-vendien plaatselijk tot 1,0 m-mv zwak humeus. De ondergrond is zéér plaatselijk zwak gley- of oerhou-dend. De boven- en ondergrond bevat plaatselijk in zwak tot sterke mate bijmengingen met grind. De ondergrond bevat plaatselijk klei- en grindlagen.

In de boven- en ondergrond van de gehele onderzoekslocatie zijn in verschillende boringen diverse gradaties baksteen en puindelen aangetroffen. Zéér plaatselijk is de ondergrond zwak tot matig kolen-gruishoudend of zwak betonhoudend. Op verschillende boorlocaties binnen deellocatie B en C is het maaiveld verhard met gebroken puin.

Voor de aangetroffen puingranulaat verhardingen mag ervan uit gegaan worden dat deze zijn gereali-seerd na 2008 zijn aangebracht. Een product certificaat is vooralsnog niet voorhanden. Sinds 2005 wordt er bij de ingangscontrole bij brekers structureel naar asbest gekeken, waardoor puin(granulaat) vanaf deze periode in principe niet asbestverdacht is. Gezien de aanlegperiode is het aannemelijk dat



het toegepaste puin conform de destijds geldende richtlijnen en voorschriften is toegepast en derhalve, vooralsnog, als niet asbestverdacht kan worden beschouwd.

De bijmengingen (puin, baksteen en beton) die tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem zijn aangetroffen kunnen, gezien de locatie van de niet asbestverdachte gesloopte gebouwen, als onverdacht voor asbest worden beschouwd.

De onderzoekslocaties zijn onderverdeeld in A, B en C. In deelgebied B en C kan worden gesteld dat in het kader van de aankoop/bestemmingsplanwijziging dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van deellocatie B en C niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de aankoop van de deellocaties B en C.

Ter plaatse van deellocatie A is bij boring A13 een sterke PCB verontreiniging aangetroffen in de bovengrond tijdens het verkennend bodemonderzoek. Om de aard en omvang van de PCB verontreiniging in beeld te krijgen zijn aanvullend in totaal 31 boringen geplaatst in een raster van 5 x 5 m in de windrichtingen van boring A13 (boring A13.01 t/m A13.31). Uit de analyse resultaten blijkt dat met name de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) van boring A13.06 en A13.18 matig en A13, A13.03, A13.11, A13.14 en A13.19 sterk verontreinigd is met PCB. In de ondergrond (0,5 - 12,0 m -mv) zijn geen tot lichte verontreinigingen met PCB aangetroffen. De omvang sterk verontreinigde grond met PCB wordt geschat op $\pm 290 \text{ m}^2$, $\pm 145 \text{ m}^3$. Op basis van informatie, gekregen van een huidige medewerker van Stichting Dichterbij en een oud medewerker van de Sint Augustinusstichting, blijkt dat op een deel van de PCB verontreiniging in het verleden zwembaden voor kinderen zijn geweest. De betonnen baden zijn nog deels aanwezig met zichtbare blauwe bescherm laag, hierdoor zijn ook diversen boringen gestuit op de mogelijke bodem van deze baden. Hoogstwaarschijnlijk is de PCB verontreiniging te relateren aan het chloor dat destijds is gebruikt ten behoeve van deze zwembaden. Het gebruik en productie van PCB is vanaf 1985 verboden. Het betreft hier dan mogelijk ook een historische verontreiniging.

Naar aanleiding van het verrichte onderzoek is het advies om de aangetoonde sterke verontreiniging met PCB ter plaatse van boring A13 (deelgebied A) op termijn onder milieukundige begeleiding te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding. Indien er werkzaamheden op deellocatie A (deelgebied west) plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.1.3 Conclusie

De gronden ter plaatse van boring A13 dient gesaneerd te worden, alvorens de woningbouw ter plaatse van de verontreiniging kan worden gerealiseerd. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld. Voor het bestemmingsplan is aangetoond dat naast de verontreiniging er geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging.



4.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaai

4.2.1 Toetsingskader

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

4.2.2 Onderzoek

Door Tritium is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Heijenseweg, Hoofdstraat, Stiemensweg en de provinciale weg N271. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Burgemeester Gilissenweg en de binnenplanse wegen.

Hoofdstraat en Stiemensweg

Voor de gezoneerde wegen Hoofdstraat en Stiemensweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen c.q. appartementen overschrijdt.

Burgemeester Gilissenweg

Voor de 30 km/uur weg Burgemeester Gilissenweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen c.q. appartementen overschrijdt.

Heijenseweg

Voor de gezoneerde weg Heijenseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 2 woningen binnen sector A overschrijdt.

Binnenplanse wegen

De richtwaarde van 48 dB wordt ten gevolge van de binnenplanse wegen ter plaatse van sector B en C overschreden. Voor 30 km/uur wegen kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Er is sprake van een overschrijding van de richtwaarde van 48 dB incl. 5 dB aftrek ter plaatse van respectievelijk 1 en 10 woningen in sectoren B en C.



Provinciale weg N271

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ten gevolge van de N271 enkel ter plaatse van sector A en sector C overschreden. Er is sprake van een overschrijding ter plaatse van respectievelijk 16 en 6 grondgebonden woningen in de sectoren A en C. Tevens is er sprake van een overschrijding ter plaatse van de zuid- en westgevel van het meest westelijke appartementengebouw. In dit appartementengebouw worden 39 appartementen voorzien, derhalve zijn naar verwachting circa 15 appartementen geluidbelast. Vanwege het ontbreken van plattegronden is het precieze aantal nog niet te bepalen. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden.

Voor de provinciale weg N271 is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Hogere waarden

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document “Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder gemeente Gennepe” d.d. 21 augustus 2007 van de gemeente Gennepe. Conform dit beleidsstuk kan pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de in dit beleidsstuk genoemde voorwaarden.

Onderhavig plan vult gedeeltelijk een open plaats tussen bestaande bebouwing. De overige woningen vervullen een doelmatige functie als akoestische afscherming voor zowel bestaande of nieuw te bouwen woningen. De doelmatigheid van het aanleggen van geluidreducerend asfalt (bronmaatregel) en het plaatsen van een geluidsscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde is getoetst middels de tool ‘Swung2dmc’ van Antea Group. Echter, is de N271 recent van een 100km/u weg teruggebracht naar een 80km/u. Daarnaast is de staat van de rijbanen van dusdanige goede kwaliteit dat binnen 10 á 15 jaar geen ingrepen nodig zijn. Reduceren van de geluidsbron door middel van het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt is derhalve geen optie. Tevens blijken de kosten voor het plaatsen van een geluidsscherm aanzienlijk hoog waardoor het plan economisch onhaalbaar wordt. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Er dient derhalve voor de woningen een hogere waarden te worden verleend.

Aangezien voor een gedeelte van onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan vervolgens een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Dit onderzoek dient plaats te vinden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voor de woningen die geluidbelast zijn ten gevolge van 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden aangevraagd. Echter, in het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt voor deze woningen eveneens geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de



geluidwering van de gevels. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Ook hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Er dient een hogere waarden te worden verleend.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van 303 wooneenheden, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Onderzoek

Regeling NIBM

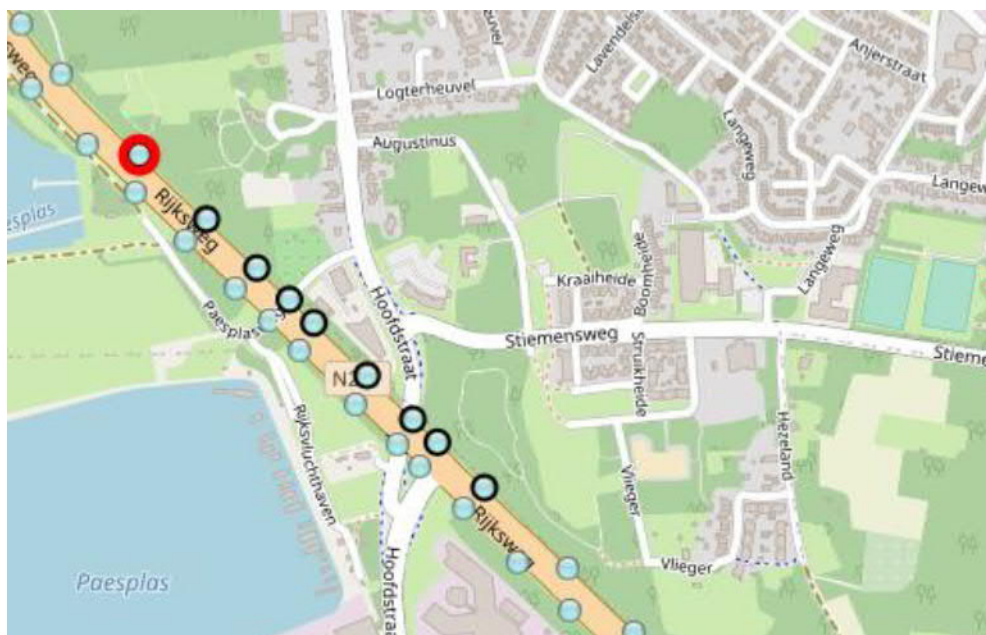
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (zorgwoningen, reguliere woningbouw, transformatie kinderboerderij) valt beneden de drempel van de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). De transformatie van de kinderboerderij is daarbij dusdanig kleinschalig en levert geen extra verkeersbewegingen op, dat aangenomen kan worden dat deze ontwikkeling per definitie ook NIBM is. De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er niet in betekende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2022

Daarnaast moet worden aangetoond of sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden en ligging van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn respectievelijk in onderstaande tabel en onderstaande figuur weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15988644	9.9	13.5	6.0	7.1	2030
15988645	10.1	13.6	6.0	7.2	2030
15985984	10.1	13.6	6.0	7.2	2030
15988246	10.1	13.6	6.0	7.2	2030
15988233	10.1	13.6	6.0	7.2	2030
15988177	10.1	13.6	6.0	7.2	2030

15988269	10.6	13.9	6.0	7.2	2030
15988265	10.6	13.9	6.0	7.2	2030
15987677	10.7	13.9	6.0	7.2	2030
Norm	40	40	35	25	



Figuur 4.1 Ligging rekenpunten (bron: nsl-monitoring.nl)

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling vanuit het aspect 'luchtkwaliteit'.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden



risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

4.4.2 Onderzoek

Met behulp van de Risicokaart (geïntegreerd in de atlasleefomgeving) is gekeken welke risicobronnen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Een uitsnede van de Risicokaart is weergegeven in figuur 4.2.

Buisleidingen

Op circa 471 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een leiding van de gasunie (naam: Z-518-01). Deze gasleiding heeft een 100%-letaliteitsafstand van 40 meter en een 1%-letaliteitsafstand van 70 meter. Het plangebied valt hierbuiten.

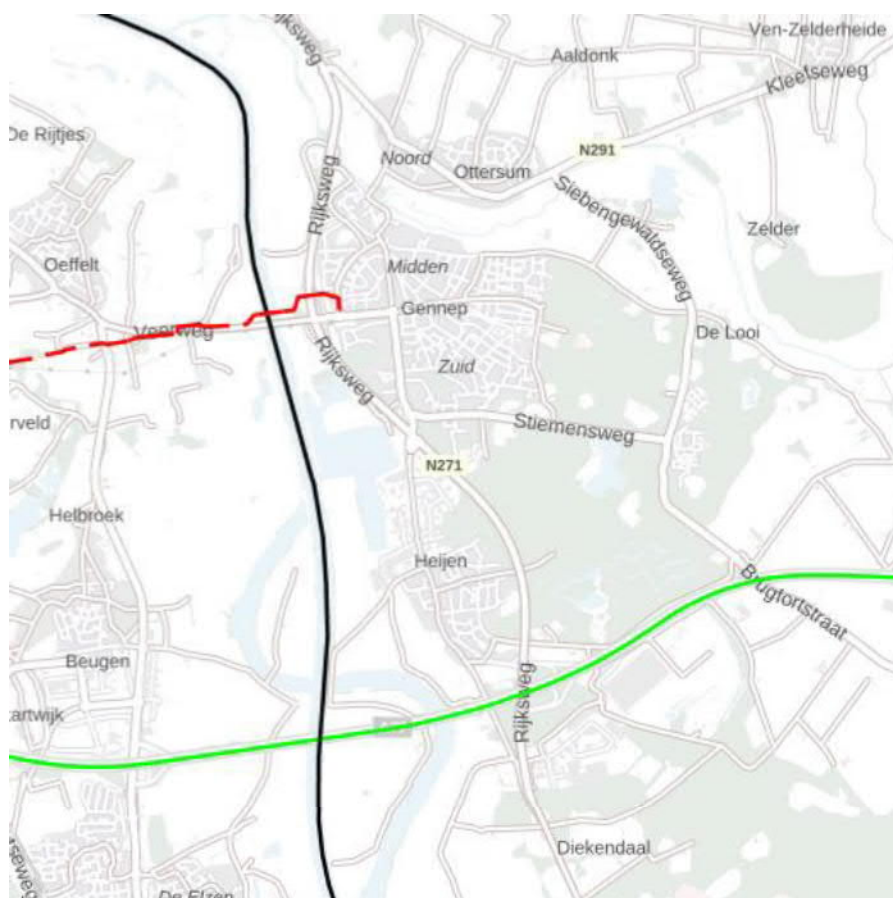
Transportroutes (weg, water, spoor)

Op circa 522 meter ten westen van het plangebied is de binnenvaartroute 'Maascorridor' gelegen. Over deze route worden brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare en toxische gassen vervoerd. Het hoogste invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) is vanwege toxische gassen en bedraagt 1.070 meter. Het plangebied valt hierbinnen. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico dienen het toxisch scenario en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en ontvluchting te worden beschouwd.

Ten zuiden van het plangebied, op circa 2,2 kilometer afstand, is de Rijksweg A77 (wegvak B97) gelegen. Over dit wegvak worden brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen vervoerd. Het hoogste invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) is vanwege toxische vloeistoffen en bedraagt 880 meter. Het plangebied valt hierbuiten.

Inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied gelegen waarvan het invloedsgebied tot over het plangebied reikt.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart

Beperkte verantwoording groepsrisico

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is voor dit plan nodig. Het plan ligt binnen het invloedsgebied van de binnenvaartroute Maascorridor.

Met de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.



Het Bevt geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor zover mogelijk wordt in dit hoofdstuk invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De aanvullende adviezen van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio dient de gemeente Rotterdam mee te wegen in haar besluitvorming. In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagon/tankwagen met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van brandweer Nederland.

In een dichtbevolkt gebied is het, vanwege de beperkte ruimte, onvermijdelijk dat nieuwe bestemmingen, hun plaats krijgen binnen de invloedssfeer van risicobronnen, zoals wegen en bedrijven. Wat de gemeente wél kan doen, is maatregelen treffen om de effecten van eventuele incidenten te beperken.

Te denken valt aan:

- Het situeren van nooduitgangen van de risicobron af;
 - Het aanbrengen van brandwerende gevels of het realiseren van opstelplaatsen voor hulpdiensten.
- Dit betreft voornamelijk maatregelen om de bereikbaarheid van bestemmingen, de inzet van hulpdiensten en de zelfredzaamheid van mensen te verbeteren.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.



Bestrijdbaarheid per scenario

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagon of -container meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagon,- wagen of -container tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust. Hiervoor dient voldoende bluswater nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, zoals bewoners van de zorgwoningen, wordt er van uitgegaan dat zij met behulp van valide personen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de weg en spoorweg af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing binnen het plangebied alsmede de andere aanwezige bebouwing tussen plangebied en de risicobron.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden.



Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Op basis van het bestaande wegennet kan afzijdig van de bron gevlucht worden.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid. De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

4.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Econsultancy een quickscan en onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 7 toegevoegd aan onderhavig document.



Quickscan bedrijven en milieuzonering

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Heijenseweg te Gennep is middels een quickscan onderzocht of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden en of het plan de omgeving nadelig beïnvloed. Voor het zuidelijk van het plangebied gelegen bedrijventerrein 'De Groote Heeze' kan niet aan de richtafstand worden voldaan. Geluid is hierbij maatgevend voor de richtafstand. Derhalve wordt een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk geacht, waarbij getoetst dient te worden aan de maximaal planologische invulling (zijnde categorie 4.2). Overige bestemmingen rondom het plangebied zullen niet voor belemmeringen zorgen. Hiervoor wordt nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

Onderzoek industrielawaai

Op basis van de maximaal planologische invulling (zijnde milieucategorie 4.2), vinden overschrijdingen plaats van de richtwaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale niveau uit stap 2 van de VNG-publicatie. Derhalve is een maatregelafweging gewenst. De realisatie van het plan mag de bedrijfsbestemming en de daarop gelegen bedrijven niet beperken. Derhalve wordt het nemen van bronmaatregelen niet reëel geacht.

Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal kan een effectief middel zijn om het geluid in de woonomgeving terug te dringen. Het realiseren van een scherm is gezien de afstand van het plan tot de bedrijfsbestemming en de hoogte van de bebouwing geen efficiënte maatregel. Bovendien staan de kosten voor de overdrachtsmaatregelen in dit geval niet in verhouding tot de te behalen reductie. Derhalve zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch zijn, wordt voorgesteld om de berekende geluidbelastingen acceptabel te achten. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, in de praktijk zullen lagere geluidniveaus optreden. Het binnenniveau van de woningen dient bij aansluiting op de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 35 dB(A) etmaalwaarde² en voor het maximale niveau 55 dB(A)³ te bedragen. Het woon- en leefklimaat wordt met een geluidwering van de gevels van minimaal 18 dB gegarandeerd. Ingevolge het Bouwbesluit 2012 dient een nieuwbouwwoning te beschikken over een gevelwering die minimaal 20 dB bedraagt. Aangezien het plan nieuwbouwwoningen betreft, kan worden geconcludeerd dat de geluidwering van de woningen tenminste 20 dB zal bedragen. Daarmee is sprake van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Heijenseweg te Gennep is middels een quickscan onderzocht of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden en of het plan de omgeving nadelig beïnvloed. Voor het zuidelijk van het plangebied gelegen bedrijventerrein 'De Groote Heeze' kan niet aan de richtafstand worden voldaan. Geluid is hierbij maatgevend voor de richtafstand. Derhalve is een nader onderzoek uitgevoerd, waarbij getoetst is aan de maximaal planologische invulling (zijnde categorie 4.2). Op de te realiseren woningen die gelegen zijn binnen de richtafstand van de zuidelijk gelegen bedrijfsbestemming treden overschrijdingen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van de richtwaarde uit de VNG publicatie (stap



2). Het bevoegd gezag kan dan ook een bestuurlijke afweging maken om hogere niveaus toe te staan. Hierbij dient in overweging te worden genomen dat maatregelen niet doelmatig worden geacht, een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd bij een geluidwering van minimaal 20 dB en er uitgegaan is van maximale planologische mogelijkheden waardoor de bedrijfsbestemming tevens niet beperkt wordt.

4.6 Archeologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

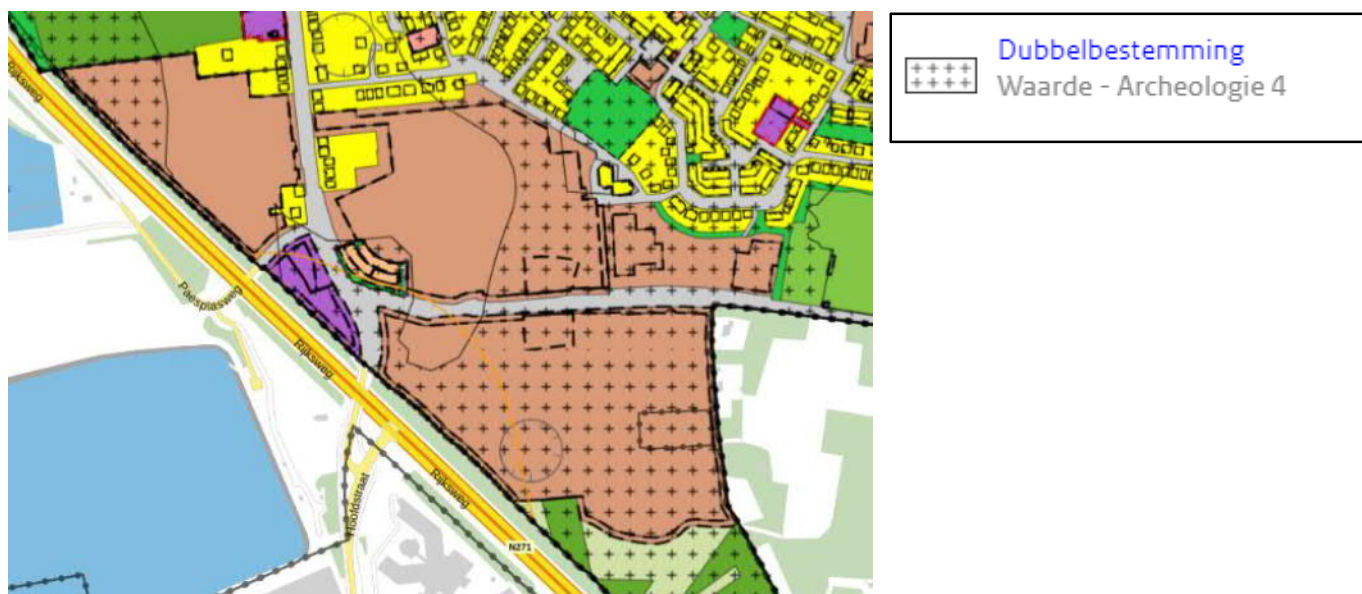
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.6.2 Onderzoek

Op basis van het huidige bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” ligt over het plangebied grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Dit betreft een lage archeologische verwachting, waar een onderzoeksplicht geldt bij ingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter. Het overige gedeelte van het plangebied heeft geen onderzoeksplicht.

In 2005 en 2008 zijn reeds archeologisch onderzoeken uitgevoerd. Aangezien sindsdien naar alle waarschijnlijkheid geen wijzigingen zijn opgetreden in het archeologisch waardevolle bestand, wordt voor onderhavig plan gebruik gemaakt van deze onderzoeken. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012"

Bureau- en inventariserend veldonderzoek

Conclusies

Tijdens het inventariserend veldonderzoek een archeologische vindplaats uit de IJzertijd aangetroffen. De vindplaats heeft waarschijnlijk een omvang van circa 12 ha. Mogelijk betreft het een nederzetterings-terrein uit de IJzertijd. Aangezien op de vindplaats redelijk veel intacte bodemprofielen zijn waargenomen en er 5 archeologische indicatoren in een onverstoord bodemprofiel zijn aangetroffen, lijken de gaafheid en conservering van de vindplaats redelijk goed te zijn. In de centrale zone van de vindplaats bevindt zich wel een cluster verstoorde bodemprofielen.

In het overige deel van het plangebied zijn wel onverstoorde bodemprofielen aangetroffen, maar geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Aanbevelingen

Vindplaats 1

Op basis van de resultaten van het karterend booronderzoek wordt aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van vindplaats 1 nader vast te stellen aan de hand van een waarderend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven.



Het overige deel van het plangebied

In het overige deel van het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats aangetroffen; hiervoor wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies uit het inventariserend archeologisch onderzoek is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is om vast te stellen of zich in dit deel van het plangebied archeologische sporen en/of resten bevinden die bedreigd zouden worden. In onderstaande afbeelding zijn de proefsleuven weergegeven.

Onderzoeksresultaten

In het oostelijk deel van het plangebied fase 1 (proefsleuven 7, 8 en 9) werd onder een recente ophogingslaag een begraven akkerlaag (2A_{hb}-horizont) aangetroffen met een dikte van circa 20 cm. Hieronder bevond zich een B-horizont (2B_s-horizont) met een dikte van circa 30 cm. Daaronder bevond zich een 25 cm dikke B/C horizont (2B_C-horizont) die geleidelijk overgaat in een 2C-horizont.

In het westelijk deel van het plangebied fase 1 (proefsleuf 5) was de bodemopbouw tot meer dan één meter beneden maaiveld recent verstoord. De verstoring reikte tot in de C-horizont. Waarschijnlijk is de ondergrond verstoord tijdens de aanleg van het naastgelegen pand dat onlangs wederom gesloopt is.

Zoals vermeld was de bodemopbouw, en dus ook het archeologisch relevante vlak, in proefsleuf 5 compleet verstoort. In proefsleuf 7 werden enkele parallel gelegen, noord/zuid georiënteerde greppels (S1) aangetroffen met een breedte van circa één meter. De resterende diepte van de greppels bedroeg circa 10 cm. De vulling bestond uit bruin, geel gevlekt zand. Deze greppels zijn te interpreteren als ontginningssporen van de heide (grondverbetering). Vanwege de losse structuur en de scherpe begrenzing is het aannemelijk dat de greppels uit de 20ste eeuw dateren. In het midden van de proefsleuf bevond zich een natuurlijk spoor (S2: boomval). In proefsleuf 8 werden twee recente kuilen uit de tweede helft van de 20ste eeuw aangetroffen. In proefsleuf 9 is geen enkel spoor gevonden. Tijdens het onderzoek is geen vondstmateriaal aangetroffen.



Figuur 4.4 Puttenplan

Analyse en conclusie

Duidelijk is dat het deel van het onderzoeksgebied gelegen ter hoogte van proefsleuf 5 sterk is verstoord, met name door bouwwerkzaamheden en egalisatie van het plangebied tijdens de inrichting van de zorginstelling. De natuurlijke bodemopbouw ter plaatse van de proefsleuven 7, 8 en 9 is redelijk goed bewaard gebleven.

De algemene datering van de sporen is 20de eeuw. Hierbij gaat het voornamelijk om heide-ontginningssporen (greppels) en recente kuilen. Archeologische overblijfselen van voor deze tijd ontbreken. Van de verwachte sporen en vondsten uit de IJzertijd is geen sprake.

Hieronder zijn de vooraf gestelde onderzoeksvragen beantwoord.

1) Hoe ziet de geologische/bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?

In de oostelijke helft van het plangebied (proefsleuven 7, 8 en 9) bevond zich onder het maaiveld een 20 cm dikke laag recent opgebrachte grond. Daaronder was meestal een 20 cm dikke moderne bouwvoor aanwezig (Ap). Hieronder bevond zich een B-horizont met daaronder een C-horizont. In het westelijk deel van het plangebied (proefsleuf 5) was de bodemopbouw volledig verstoord.



2) *In welke mate is het gebied verstoord?*

Het westelijk deel van het plangebied (fase 1) is sterk verstoord. Het oostelijk deel van het plangebied is redelijk goed bewaard gebleven.

3) *Zijn er archeologische sporen, resten of intacte vondstlagen aanwezig in het plangebied?*

Tijdens het onderzoek is geen enkel archeologisch spoor of vondstmateriaal aangetroffen.

4) *Op welke manier dient bij eventuele graafwerkzaamheden met archeologische waarden te worden omgegaan?*

Aangezien er geen archeologische vindplaats is aangetroffen hoeft er ook geen rekening te worden gehouden met archeologische waarden in dit deel van het plangebied (fase 1).

Aanbeveling

In dit deel van het plangebied (fase 1) zijn geen archeologische sporen aangetroffen. De weinige sporen betreffen subrecente ontginningssporen, recente sporen of natuurlijke sporen. Tijdens het onderzoek zijn geen vondsten aangetroffen. Dit heeft als gevolg dat aan dit deel van het plangebied een lage zeldzaamheidswaarde en lage informatiewaarde kan worden toegekend. Dat heeft als consequentie dat vervolgonderzoek in het onderzochte deel (fase 1) van het plangebied niet noodzakelijk wordt geacht. Dit betreft een selectieadvies waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Na bovenstaande onderzoeken heeft de gemeente Gennep besloten dat het plangebied wordt vrijgegeven. Derhalve speelt het aspect archeologie geen rol meer bij dit plan. Hierdoor zal de archeologische dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding 'overige zone vindplaats' van onderhavig bestemmingsplan worden verwijderd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

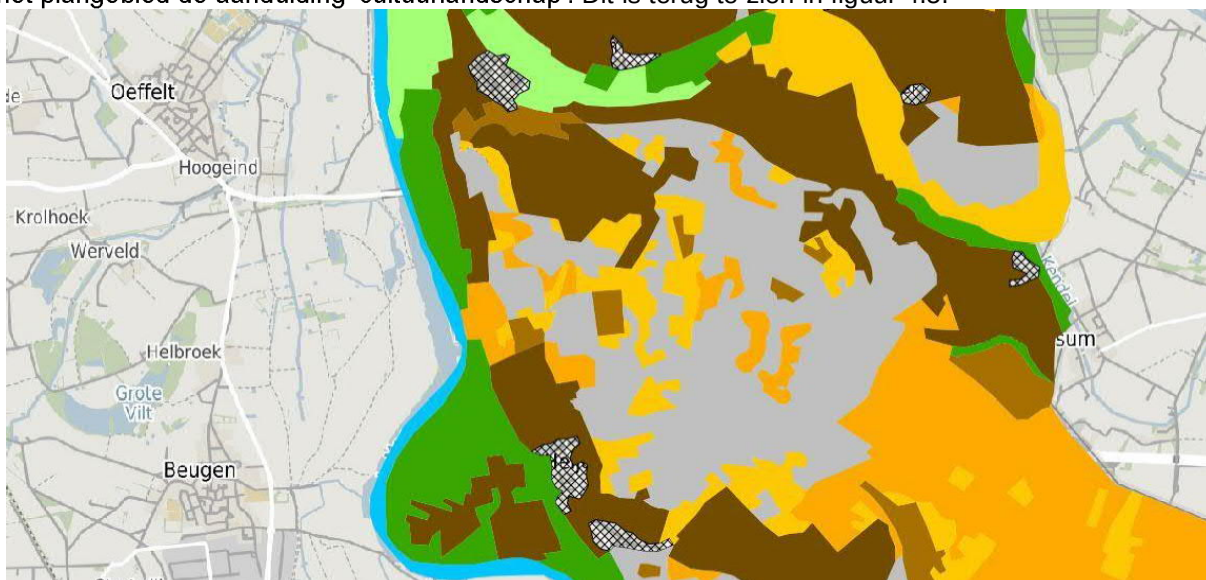
De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouw- kunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorische waardenkaart Limburg (CHW)

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) Limburg. De inventarisatiegegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

4.7.2 Onderzoek

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg heeft een groot deel van het plangebied de aanduiding 'cultuurlandschap'. Dit is terug te zien in figuur 4.5.



Figuur 4.5: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord- en Midden Limburg (geel/oranje: cultuurlandschap)

Ter plaatse van deze aanduiding was voorheen een hoogstamboomgaard gesitueerd. Hoogstamboomgaarden horen al eeuwen bij het Limburgse landschap. Oorspronkelijk zijn deze boomgaarden te vinden op de huiskavels bij de boerderijen. Ook kastelen hadden boomgaarden, vaak grootschaliger van opzet. De hoogstamboomgaard in Gennep Zuid heeft tientallen jaren geleden plaatsgemaakt voor woningbouw en is derhalve niet meer fysiek aanwezig.

Erfgoedkaart Limburg

Conform de erfgoedkaart Limburg, opgesteld in samenwerking van de provincie Limburg, zijn er binnen het plangebied twee gemeentelijke monumenten gelegen. Dit betreft het hoofdgebouw van het



voormalige sanatorium Zonlichtheide en het bijhorende gebouw 't Juweeltje, welke beide zijn gebouwd in het jaar 1973.

4.7.3 Conclusie

De hoogstamboomgaard op basis waarvan de aanduiding 'cultuurlandschap' over een groot deel van het plangebied is gelegen, is niet meer fysiek aanwezig.. Bij de nieuwe ontwikkelingen zal de karaktersitiek van het originele bouwvolume van Zonlichtheide en 't Juweeltje gerespecteerd worden. Onderhavige ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.8 Leidingen

Er zijn geen leidingen binnen het plangebied gelegen waarvoor een planologisch beschermingsregime van toepassing is.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

Beleidskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige



soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Gemeentelijk kapbeleid

Het doel van het kapbeleid dat per 1 mei 2020 in werking is getreden, is de meest waardevolle bomen en boomstructuren (lanen, houtopstanden maar ook maasheggen) te beschermen. De kaders van het nieuwe beleid zijn beschreven in het document 'Bescherming bomen – kapbeleid 2018'. Dit document en de bijbehorende Verordening Bescherming Houtopstanden Gennep zijn per 1 mei 2020 in werking getreden. Het is verboden beschermde houtopstanden te kappen (vellen). Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van dit verbod. Hiervoor moet een Omgevingsvergunning – Activiteit Kap worden aangevraagd. Praktisch gezien moet er een vergunning aangevraagd worden voor: de kap van bomen en houtopstanden die beschermd zijn én die binnen de bebouwde kom houtopstanden liggen, wat bij deze ontwikkeling het geval is.

4.9.2 Onderzoek

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Pius Floris een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Hoofdbevindingen

- Er zijn potentieel jaarrond beschermde nesten in het plangebied. Er is binnen het plangebied nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van broedgevallen van roofvogels en uilen, in het bijzonder boomvalk, torenvalk, bosuil, ransuil en slechtvalk, zie onder het kopje *Vogels*;
- Jaarrond beschermde verblijfplaatsen van roofvogels en uilen in bosvakken binnen en buiten het plangebied kunnen aan de hand van een eenmalig veldbezoek niet worden uitgesloten. Er is een gebiedsonderzoek nodig om nesten van jaarrond beschermde vogels in kaart te brengen. Zie voor een nadere uitwerking de randvoorwaarden onder het kopje *Vogels*;
- Binnen het plangebied zijn nesten aangetroffen van categorie 5 vogelsoorten en vogels met niet jaarrond beschermde nesten. Negatieve effecten op (broedgevallen van) vogels kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden in het kader van rooien van beplanting en bouwrijp maken, uit te voeren buiten het broedseizoen (half maart – april). Zie voor randvoorwaarden onder het kopje *Vogels*;;

- Negatieve effecten op verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Verschillende bomen met potentiële verblijfplaatsen gaan in het plan verloren maar ook de geschiktheid van te behouden bomen kan worden geschaad door de ontwikkeling. Alle te verwijderen bomen en bomen die in de directe invloedssfeer staan van de ontwikkeling dienen te worden gecontroleerd op spechtgaten/holtes en rottingen. Bomen waarin holtes aanwezig zijn dienen te worden onderzocht volgens het Vleermuisprotocol 2021. Zie voor een nadere uitwerking onder het kopje *vleermuizen*;
- Negatieve effecten op verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Er is onderzoek nodig naar de te slopen bebouwing in deelgebied C. Ten opzichte van overige vleermuistoegankelijke bebouwing in het plangebied (in de deelgebieden A en B) kan worden gewerkt middels een Ecologisch Werkprotocol om verstoring te voorkomen;
- Negatieve effecten op essentiële vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. De ontwikkeling brengt drastische verandering aan in het gebied, wat de geschiktheid van de bomenrijen en bosvakken als vliegroute en het gehele gebied als foerageergebied kan schaden. Nader onderzoek naar vliegroutes en foerageergebied in het hele plangebied is noodzakelijk;
- De ontwikkeling legt beslag op een burcht die mogelijk in gebruik is door das en/of vos. Indien de burcht in gebruik is door das is deze beschermd en zal een ontheffingsprocedure moeten worden aangegaan (bij vos kan gewerkt worden middels een Ecologisch Werkprotocol). Nader onderzoek naar das in het gebied is nodig om dit vast te stellen. Bij het dassenonderzoek dient ook gekeken te worden naar de essentie van het gehele plangebied als foerageergebied en eventueel aanwezige wissels in het gebied. Het dassenonderzoek dient te gebeuren conform Kennisdocument Das van BIJ12;
- De ontwikkeling legt beslag op elementen die in gebruik kunnen zijn als verblijfplaatsen door marterachtigen en overige grondgebonden zoogdieren. Het gaat hier om oude (konijnen)holen, struweel en blad-, takken- en stenenhoppen. Werkzaamheden dienen te worden geborgd in een Ecologisch Werkprotocol om zorgvuldig handelen ten opzichte van grondgebonden zoogdieren te borgen;
- De aanwezigheid en/of negatieve effecten op overige soorten en soortgroepen kan worden uitgesloten;
- In alle gevallen dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht onder Wnb. Geadviseerd wordt de zorgplicht te borgen conform een Ecologisch werkprotocol gebaseerd op Gedragscode Stadswerk, opgesteld door een ter zake kundig ecooloog.

Randvoorwaarden

Vogels

Er zijn nesten in het plangebied aanwezig die in gebruik kunnen zijn door vogels met jaarrond beschermde verblijfplaatsen. Voor het onderzoek naar verblijfplaatsen van roofvogels binnen het plangebied (boomvalk, slechtvalk) wordt aanbevolen de telrichtlijnen van SOVON te gebruiken. Hieruit zijn in de periode mei t/m juni twee veldbezoeken nodig. Voor het onderzoek naar verblijfplaatsen van uilen binnen het plangebied (steenuil, bosuil, ransuil) wordt aanbevolen de onderzoeks-voorschriften uit het Kennisdocument Steenuil van BIJ12 te gebruiken aangevuld met de telrichtlijnen van SOVON voor



bosuil en ransuil. Hieruit blijkt dat drie avond- of nachtbezoeken dienen plaats te vinden in de periode februari- april.

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen van roofvogels en uilen binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling kunnen aan de hand van kortdurende veldbezoeken voor de QuickScan niet worden uitgesloten. Er is een gebiedsonderzoek naar bosvakken binnen en buiten het plangebied nodig tot een straal van ca. 100 meter rondom locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden om nesten van jaarrond beschermde vogels in kaart te brengen. Hierbij dient in het bijzonder aandacht te zijn voor soorten met een grote verstoringafstand zoals de grotere roofvogels als buizerd en havik en eventueel aanwezige nestkasten (voor uilen) bij bijvoorbeeld de kinderboerderij (navragen). Conform het Kennisdocument Buizerd van BIJ12 wordt aanbevolen de bosvakken uit te kammen in de periode februari – half april. Zo kunnen nesten eenvoudig buiten de bladhoudende periode van bomen worden waargenomen en kan eventueel al nestactiviteit worden gezien. Uit deze omgevingscheck kunnen mogelijk aanvullende onderzoeken vloeien, afhankelijk van de constateringen. Voor het omgevingsonderzoek dienen tevens drie avond- of nachtbezoeken plaats te vinden voor het aantonen van verblijfplaatsen van uilen in de omgeving (eventueel te combineren met uilenonderzoek binnen plangebied zoals hierboven genoemd).

Bij de uitvoering van kap-, rooi of graafwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met algemeen voorkomende vogels die (kunnen) gaan broeden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Alle in gebruik zijnde vogelnesten zijn beschermd (tijdens het broedseizoen en daarbuiten). Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m augustus. Afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden kan het broedseizoen eerder of later beginnen en eindigen. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Om overtreding van verbodsbepalingen uit te sluiten wordt geadviseerd om kap-, rooi- en graafwerkzaamheden geheel vóór het broedseizoen uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, is het verstandig de kapwerkzaamheden ruim vóór aanvang van het broedseizoen te laten starten. Dit voorkomt overtreding onder Wnb doordat wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen. Wanneer kapwerkzaamheden volledig binnen het broedseizoen doorgang moeten vinden en het niet mogelijk is om mitigerende maatregelen te nemen, dient het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden door een ter zake kundig ecooloog. Het risico hierbij is dat versturende werkzaamheden geen doorgang kunnen vinden en uitgesteld dienen te worden totdat de vogels zijn uitgebroed en/of het nest niet meer in gebruik is.

Vleermuizen

Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en/of foerageergebied van vleermuizen te stellen dient een soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Allereerst dient hiervoor duidelijk te zijn waar zich mogelijke verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen bevinden. Hiervoor dienen bomen die worden verwijderd (inclusief die in bosvakken) te worden gecontroleerd op spechtgaten/holtes en rottingen.

Ook bomen waar in de directe invloedssfeer wordt ontwikkeld, en waar dus licht- en geluidshinder te verwachten is, dienen te worden gecontroleerd op holtes. Wanneer in deze bomen holtes aanwezig zijn dient 1) de betreffende boom te worden gespaard waarbij verstoring wordt voorkomen door te



werken volgens een Ecologisch Werkprotocol of 2) wanneer de boom toch moet worden verwijderd of ontwikkelingen een negatief effect hebben op de holte, een onderzoek te worden uitgevoerd om na te gaan of zich er een verblijfplaats van vleermuizen in bevindt. Met een endoscopische check kan nog een verdere schifting worden gemaakt in welke holtes wel en welke holtes niet te onderzoeken middels Vleermuisprotocol 2021. Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat het doen van onderzoek en het eventueel aanvragen van een ontheffing, tenminste meerdere maanden tot een halfjaar of een jaar in beslag kan nemen. Voor een spoedige doorloop moet dus zo vroeg mogelijk in beeld zijn welke bomen worden verwijderd en waar in de buurt van bomen wordt ontwikkeld. De onderzoeken naar verblijfplaatsen dienen conform vleermuisprotocol 2021 uitgevoerd te worden. Er dient rekening te worden gehouden met de potentiële aanwezigheid van kraamverblijfplaatsen, zomerverblijfplaatsen, paarverblijf- en zwermplaatsen en winterverblijfplaatsen.

Het vervolgonderzoek ten behoeven van bovengenoemde randvoorwaarden is reeds in gang gezet. De resultaten worden bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan meegenomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Stikstof

Uit de berekening voor de gebruiksfase, waarbij een volledig jaar van ingebruikname is beoordeeld, volgt dat de stikstofdepositiebijdrage ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft.

Uit de berekening van de volledige realisatiefase volgt dat een tijdelijke toename van de stikstofdepositie van 0,08 mol/ha te verwachten is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

In de Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is aangegeven dat tijdelijke deposities op een (naderend) overbelast stikstofgevoelig habitat als gevolg van de inzet van materieel ten behoeve van een bouwfase, van ten hoogste 0,05 mol stikstof per hectare per jaar, gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan niet leiden tot significante gevolgen voor omliggende Natura 2000-gebieden. Met 'equivalent' wordt bedoeld dat het project ook bijvoorbeeld 0,03 mol/ha/jaar gedurende 3 jaar of 0,1 mol/ha/jaar gedurende 1 jaar mag veroorzaken. Dat betekent dat de totale stikstofvracht als gevolg van het project nooit meer dan 0,1 mol stikstof per hectare kan bedragen gedurende de looptijd van het project.

Als gevolg van de realisatie van het plan is een toename van de stikstofdepositie berekend van ten hoogste 0,08 mol/ha voor de volledige realisatiefase (circa 7 jaar). Dit betekent dat de totale stikstofdepositie gedurende de looptijd van het project nooit de 0,1 mol/ha zal overschrijden. Opgemerkt wordt dat in de berekening naast de volledige realisatiefase een volledig jaar van ingebruikname is beoordeeld. Hiermee betreft dit derhalve een worst-case situatie. Dit bouwproject valt daarmee binnen de reikwijdte van bovenstaande redeneerlijn. Op basis hiervan kunnen significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand worden uitgesloten. De instandhoudings-doelstellingen van de Natura 2000-gebieden worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast.

De invoer en rekenresultaten zijn in bijlage 10 opgenomen.



4.9.3 Conclusie

In het kader van voorgenomen ontwikkeling dient vervolgonderzoek naar de das, vleermuizen en broedgevallen van uilen en roofvogels plaats te vinden.

4.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op de verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. De effecten op het aantal verkeersbewegingen wordt bepaald met de CROW-publicatie 381.

De effecten op de parkeerbehoefte dienen te worden bepaald aan de hand van het geldend parkeerbeleid van de gemeente Gennep. Momenteel betreft dit de Nota Parkeernormen Gennep 2015. Deze nota is bedoeld om een inzicht te geven in de parkeercapaciteit die benodigd is voor de diverse functies. In het paraplubestemmingsplan “Parkeren Gemeente Gennep – digitaal” zijn de normen uit de Nota Parkeernormen Gennep 2015 juridisch vastgelegd.

Locatiekenmerken

Volgens de parkeernormennota kan Gennep worden gecategoriseerd als een 'weinig stedelijke' gemeente. Daarbij is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Gennep.

Parkeren

Door Mobycon is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Op basis van de parkeernormennota dient van onderstaande kencijfers gebruik te worden gemaakt:

Programma	Functie	Doelgroep	Parkeernorm
Vrijstaande woningen	Woonhuis	Bewoners woningen	1,7 pp per woning
Twee-onder-een-kapwoningen	Woonhuis	Bewoners woningen	1,7 pp per woning
Rijwoningen	Woonhuis	Bewoners woningen	1,7 pp per woning
Seniorenwoningen	Seniorenwoning	Bewoners woningen	1,2 pp per woning
Appartementen	Appartement/studio	Bewoners woningen	1,5 pp per woning
Zorgwoningen	Verpleeg- en verzorgingstehuis	Medewerkers zorgwoningen	0,3 pp per woning ¹
Dagbesteding	Verpleeg- en verzorgingstehuis ²	Medewerkers en bezoekers dagbesteding	0,3 pp per woning ¹
Bezoekers woningen	Bezoekers	Bezoekers woningen en zorgwoningen	0,3 pp per woning

In het onderzoek van Mobycon is het plangebied ingedeeld in verschillende deelgebieden. Hierbij is er gekeken naar het aantal woningen, aanwezigheidspercentages en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hieruit blijkt dat in alle deelgebieden de parkeerbalans positief uitvalt, dus dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het huidige stedenbouwkundige plan. Daarmee kunnen we concluderen dat het aspect parkeren de ontwikkeling niet in de weg staat. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar bijlage 11.

Verkeer

Voor de berekening van de toekomstige verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de typologie zoals deze wordt gehanteerd in de CROW publicatie 381. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie berekend.

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning (min.)	Aantal woningen	Totaal
Koop, appartement, midden	5,6	39	218,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,4	56	414,4
Koop, huis, tussen/hoek	7,0	71*	497
Koop, huis, vrijstaand	7,8	33**	249,6
Kinderboerderij***	-		-
Totaal		199	1.379,4
Intramurale zorgwoningen	-	104****	99,1 + 120

*In dit aantal zijn tevens de levensloopbestendige/seniorenwoningen opgenomen.

**Inclusief zonlichtheide.

***Voor de kinderboerderij geldt dat deze transformatie niet toeziet op een vergroting van het bezoekersaantal. De verkeersbewegingen van deze functie zullen dus geen toename betreffen.

****zorgwoningen en dagbesteding hebben enkel verkeersgeneratie van bezoekers. Hiervoor hanteert CROW geen kengetallen. Uitgaande van 1 personeelslid per 10 woonunits, twee ploegen per dag en gemiddeld twee bezoekers per woonunit per week resulteert dit in 49,5 voertuigen licht verkeer per etmaal (afgerond 99,1 bewegingen). Ten aanzien van dagbesteding is het uitgangspunt dat per dag circa 75 mensen de dagbesteding bezoeken, waarvan circa 50 met een (taxi)busje. Uitgaande van 2 personen per busje (worst-case) en 10 personen personeel resulteert dit in 60 voertuigen licht verkeer per etmaal (120 bewegingen).

De ontwikkeling ziet toe op een toename in motorvoertuigbewegingen. Dit aantal betreft 1.380 motorvoertuigen per werkdag etmaal voor de woningen en 258 motorvoertuigen per werkdag etmaal voor de intramurale zorgwoningen en dagbesteding. De ontsluiting zal plaatsvinden op de bestaande infrastructuur. Aangezien de woningen verspreid over het plangebied worden gerealiseerd, zal dit niet leiden tot een onaanvaardbare situatie.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.



4.11 Waterhuishouding

4.11.1 Toetsingskader

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drierapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drierapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken worden hierna verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterschap Limburg

Het Waterbeheerplan 2022-2027 is op 8 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge velden en voldoende en schoon water.

Keur waterschap Limburg

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gennep 2020-2024

Op 11 september 2019 heeft de gemeente Gennep het uitgebreide Gemeentelijke Rioleringsplan 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. Hemelwa-

ter 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. Hieraan stelt de gemeente onder andere de volgende eisen:

- Geen gebruik van uitlogende materialen;
- Absolute infiltratievoorzieningen kunnen een bui met een herhalingsstijd van $T=100$ jaar (84 mm) verwerken. Wanneer dit aantoonbaar niet mogelijk is, dient minimaal een bui met een herhalingsstijd 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.

4.11.2 Onderzoek

Door Econsultancy is een watertoets opgesteld. Deze is als bijlage 12 toegevoegd aan de toelichting. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Hoogteligging

Op basis van de beschikbare gegevens uit het AHN wordt het maaiveldniveau in het westelijk gelegen deelgebied gekenmerkt door een hoogteverloop richting de Rijksweg waarbij het maaiveld nabij de Heijenseweg is gelegen op een hoogte van ca. 13,50 m +NAP en richting de Rijksweg afloopt naar ca. 11,0 tot 11,5 m +NAP. Het maaiveldniveau in het oostelijk gelegen deelgebied wordt op basis van de beschikbare gegevens uit het AHN gekenmerkt door een hoogteverloop in zuid tot zuidoostelijke richting. In het westelijke en noordwestelijke deel is het maaiveld met een hoogte tussen de 16,0 en de 18,0 m +NAP het hoogste gelegen. In de rest van het deelgebied is het maaiveld gemiddeld gelegen tussen de 13,0 en de 14,0 m +NAP. Op basis van de beschikbare gegevens uit het AHN wordt het maaiveld niveau in zuidelijk gelegen deelgebied gekenmerkt door een hoogteverloop in westelijke tot noordwestelijke richting. Het maaiveld ligt in oosten en zuidoosten op een hoogte van ca. 14,0 tot 14,70 m +NAP. In het westen en noordwesten is het maaiveld gelegen op een hoogte van 12,0 tot 13,0 m +NAP en loopt richting het noordwesten af tot een hoogte van ca. 11,0 m +NAP.

Waterdoorlatendheid

De bodemdoorlatendheidskaart van waterschap Limburg geeft een globaal beeld van de doorlatendheid van de bovengrond. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek is door Oranjewoud in 2010 op zes locaties de waterdoorlatendheid gemeten. Op basis van de onderzoekresultaten is door Oranjewoud gesteld dat de infiltratiecapaciteit in de praktijk voldoende zal zijn om regenwater te infiltreren. Voor de gehele planlocatie kan er daarom vanuit worden gegaan dat bodem geschikt is voor infiltratie.



Grondwater

In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van de planlocatie enkele grondwaterpeilputten. Voor de bepaling van de locatiespecifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van deze grondwatermeetpunten. Opgemerkt wordt dat de beschikbare grondwaterdata zeer gedateerd is en/of beperkt is. Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 10,0 m +NAP in het oosten en tot ca. 9,0 m +NAP in het westen. Op basis van deze gegevens is de GHG al snel op ca. 3 à 4 m - mv gelegen. In het kader van het bodemonderzoek is ook het grondwater bekeken. Hiernaar wordt dan ook verwezen.

De planlocatie ligt verder niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijzone.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van waterschap Limburg is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen. Ten westen van de planlocatie stroomt de Maas en is de Paesplas gelegen. In het noordwesten is het plangebied deels gelegen binnen de Buiten beschermingszone B (WTKLG2018: Heijen - Mook) van de waterkering Autoweg Gennep. De beschermingszone grenst direct aan de kernzone. De buitenbeschermingszone is gericht op bescherming van de stabiliteit van de waterkering tegen zeer ingrijpende ontwikkelingen als (grootschalige) ontgrondingen en de aanleg en aanwezigheid van hogedrukleidingen. Voor de meest gangbare werkzaamheden worden voor werkzaamheden binnen de buitenbeschermingszone geen specifieke regels gesteld. Wel is hierop de zorgplicht van toepassing:

- Voorkomen wordt dat het afvloeiend hemelwater leidt tot aantasting van de stabiliteit van waterkering.
- Negatieve effecten van de aanleggen, hebben, wijzigen en verwijderen van de verharding op de stabiliteit en het functioneren van de waterkering moeten worden voorkomen.

Het is aan de initiatiefnemer om al datgene te doen of na te laten waardoor aan de zorgplicht wordt voldaan.

Waterberging

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de statische waterbergingsopgave voor het planlocatie in totaal ca. 8.471 m³ (84.705 m² x 100 mm). De waterbergingsopgave is per deelgebied als volgt te verdelen:

- Deelgebied west: 1.927 m³;
- Deelgebied oost: 2.825 m³;
- Deelgebied zuid: 3.719 m³.

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld, tijdelijk worden geborgen en geïnfiltrerd.



Voor de verwerking van hemelwater gaat de voorkeur uit naar het zoveel als mogelijk bovengronds bergen en verwerken van hemelwater. Hemelwater zal, indien mogelijk, zichtbaar worden afgevoerd. Daar waar dit niet mogelijk is zal afvoer verbuisd plaatsvinden door middel van de aanleg van een infiltratieriool. Het hemelwater wordt per deelgebied geïnfiltreerd in de bodem door de aanleg van een combinatie van infiltratievelden. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de hoogteligging en het natuurlijke verloop van het terrein. De bestaande maaiveldhoogten worden daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd. Hierdoor zal waterberging met name plaatsvinden in de van nature lager gelegen delen ten westen van de deelgebieden. Niet alle groenzones kunnen wellicht direct in aanmerking komen voor het bergen en infiltreren van regenwater. Bos dat is of wordt aangemerkt als 'waardevol' mag niet zondermeer worden omgevormd tot infiltratievoorziening.

In overleg zal bij de nadere uitwerking van het plan moeten worden vastgesteld welke locaties daadwerkelijk voor infiltratie in aanmerking komen. Behoudens de verlaging van het maaiveld kan ook een waterbergend aggregaat worden aangebracht i.c.m. drainage. Het plan voorziet in voldoende mogelijkheden/ruimte om water bovengronds te bergen en te infiltreren.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.12 Niet gesprongen explosieven

Er is door AVG een onderzoek uitgevoerd naar conventionele explosieven in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd in oktober 2023. De belangrijkste conclusies van het onderzoek worden vermeld in deze paragraaf. Het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage 14.

Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

De volgende gevechtshandelingen/ontplofbare oorlogsresten gerelateerde handelingen hebben in en nabij het onderzoeksgebied plaatsgevonden:

- Een bombardement door een jachtbommenwerper
- Artilleriebeschietingen
- Grondgevechten

De volgende ontplofbare oorlogsresten kunnen mogelijk in het onderzoeksgebied worden aangetroffen:

Hoofdsort	Subsoort/kaliber	Verschijsvorm	Nationaliteit	Indringing t.o.v. mv (m)
Afwerpmunitie	250 lb., 500 lb.	Afgeworpen	Geallieerd	Tot een maximale conusweerstand van 10 Mpa met een minimale laagdikte van 1 meter.
Geschutgranaten	2 cm t/m 10,5 cm	Gedumpt/achtergelaten Verschoten	Duits	2,5 m (verschoten) / 2 m (gedumpt)
Geschutgranaten	2 inch t/m 5,5 inch	Verschoten	Geallieerd	3,5 m
Geweergranaten	Geweergranaten No. 30	Verschoten/ge-dumpt/achtergelaten	Duits	0,5 m (verschoten) / 2 m (gedumpt)
Geweergranaten	Mills 36	Verschoten	Geallieerd	0,5 m
Handgranaten	Steelhandgranaten, eihandgranaten	Geworpen/ge-dumpt/achtergelaten	Duits	0,5 m (geworpen) / 2 m (gedumpt)
Handgranaten	Mills 36, aanvalshandgranaten No. 69	Geworpen	Geallieerd	0,5 m
Klein kaliber munitie (KKM)	9 mm, 7,92 mm	Gedumpt/achtergelaten Verschoten	Duits	Nvt (verschoten) / 2 m (gedumpt)
Klein kaliber munitie (KKM)	9 mm, .303 inch	Verschoten	Geallieerd	Nvt
Ontstekingsinrichtingen	Diversen	Verschoten	Geallieerd	3,5 m
Ontstekingsinrichtingen	Diversen	Verschoten/achtergelaten	Duits	2,5 m (verschoten) / 2 m (gedumpt)

Advies vervolgtraject – verkleinen verdachten gebieden

Verdiepingsslag

Voor de op ontplofbare oorlogsresten verdachte gebieden wordt geadviseerd om een nadere verdiepingsslag te maken en te kijken of deze met behulp van informatie over naoorlogse werkzaamheden kunnen worden verkleind. Denk hierbij aan:

- Kaartmateriaal/bestekstekeningen waarmee feitelijk kan worden aangetoond dat (delen van) verdachte gebieden naoorlogs zijn geroerd. Op basis van deze gegevens kan mogelijk de horizontale en/of de verticale afbakening van de verdachte gebieden worden gereduceerd.
- Gegevens betreffende naoorlogse ophogingen in de op ontplofbare oorlogsresten verdachte gebieden.

Pragmatische Opsporingsanalyse

Bij een pragmatische opsporingsanalyse wordt de focus gelegd op de naoorlogse veranderingen binnen het werkgebied, de verdachte gebieden incl. mogelijk te verwachte ontplofbare oorlogsresten komende uit het vooronderzoek en de toekomstig uit te voeren werkzaamheden. Deze 3 “lagen” worden over elkaar heen geprojecteerd om zodoende te bepalen binnen welke gebieden een nader onderzoek naar



ontplobbare oorlogsresten noodzakelijk is. De risico's en uitwerking van ontplobbare oorlogsresten worden in een pragmatische opsporingsanalyse niet besproken, omdat deze in de meeste gevallen detonatie en dodelijk letsel zullen zijn.

Risicoanalyse

Bij het opstellen van een risicoanalyse wordt net als bij een pragmatische opsporingsanalyse gekeken naar de toekomstige werkwijze in combinatie met de verdachte gebieden en mogelijk te verwachte ontplobbare oorlogsresten komende uit het vooronderzoek en uw toekomstig uit te voeren werkzaamheden. Naast voorgenoemde zaken worden in een risicoanalyse ook de risico's en uitwerkingen van de mogelijk aanwezige ontplobbare oorlogs-resten meegenomen.

Advies vervolgtraject – opsporing ontplobbare oorlogsresten

Opsporingsfase

De opsporingsfase omvat het geheel van organisatie en uitvoering, achtereenvolgens: werkvoorbereiding, detecteren, interpreteren, lokaliseren, laagsgewijs ontgraven en identificeren van de vermoede ontplobbare oorlogsresten, tijdelijk veiligstellen van de situatie tot aan overdracht aan de EODD en proces-verbaal van oplevering aan de opdrachtgever en Bevoegd Gezag.

Detectieonderzoek

Om een gedegen detectieonderzoek te kunnen uitvoeren dient het opsporingsgebied goed beloopbaar en vrij van obstakels te zijn. Dat wil zeggen dat bovengrondse obstakels, zoals hekwerk, begroeiing en gewas voor aanvang van de detectie moeten zijn verwijderd. Na het verwijderen van de bovengrondse obstakels kan de locatie worden gedetecteerd. Indien een analoge detectie wordt uitgevoerd, worden alle verdachte objecten die worden gedetecteerd direct benaderd. Aangetroffen ontplobbare oorlogsresten worden in kaart gebracht door de locatie door middel van RTK-GPS in te meten. Bij deze vastlegging dient tevens de vermoedelijke diepte te worden vastgelegd. Bij het uitvoeren van een computerondersteunde detectie wordt de data vastgelegd in een datalogger. De data wordt na de detectie uitgelezen in een speciaal hiervoor ontworpen softwareprogramma.

Benaderen van objecten

De hoeveelheid te benaderen objecten kan pas worden bepaald na het uitvoeren van de detectie. De uit de detectie aangemerkte verdachte objecten worden uitgezet in het opsporingsgebied met behulp van GPS. Deze punten worden vervolgens handmatig en indien nodig machinaal benaderd. Aangetroffen objecten worden vervolgens geïdentificeerd en indien nodig veiliggesteld.

4.13 Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid zit breed verweven in het plan en komt op diverse en uiteenlopende manieren terug. Zo zal de volledige buitenruimte op een natuurlijke, duurzame wijze worden ingericht welke hoofdzakelijk zal bestaan uit extensieve bloemrijke grasweides met bosvakken. Verhardingen worden tot het minimum beperkt, het groen krijg optimaal de ruimte en regenwater wordt niet via het riool afgevoerd maar zal middels verschillende wadi's en groene bermen infiltreren.



De bestaande bossen en bomen in het plangebied worden zoveel als mogelijk behouden en vormen de basis van het plan. Om de biodiversiteit in het plangebied te versterken is worden nieuwe soorten bomen geplant. De nieuwe te planten bomen zullen voor 90% inheemse soorten zijn en is daarmee ecologisch passend in de omgeving. De nieuwe aanplant moet zorgen voor een verrijking van de biodiversiteit in het gebied. Veel bloeiende bosplanten met ruime bloeispreiding doorheen het seizoen in combinatie met vrucht- en nootdragende soorten vormen een aantrekkelijke biotoop voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Het groene en duurzame karakter van het plan komt ook terug in de verharding. De verharding wordt tot een minimum beperkt, parkeerplaatsen worden in een open en doorgroeibare verharding uitgevoerd. Parkeervakken worden zo veel als mogelijk geclusterd in parkeerhofjes tussen de bebouwing of in het groen.

De te plaatsen verlichting in het plangebied wordt beperkt en op duurzame wijze ingezet. De kwaliteit van donkere gebieden blijft behouden, overlast voor bewoners of dieren wordt voorkomen. Enkel langs wegen en fietspaden wordt duurzame LED-verlichting toegepast. Het toe te passen armatuur mag geen lichtvervuiling naar boven uitstralen. Om de donkerte te respecteren en een duurzaam verlichtingsplan te maken wordt gekeken naar dynamische verlichting die vanaf een nader te bepalen tijdstip gedimd wordt.

Ook op gebouw niveau wordt ingezet op duurzaamheid. Zo worden alle nieuwe woningen voorzien van duurzaamheidselementen als pv-panelen en warmtepompen. Daarnaast worden natuur inclusieve voorzieningen als nestkasten geïntegreerd in de woningen. Verder wordt gewerkt met natuurlijke, eerlijke en duurzame materialen. Circulaire en hernieuwbare materialen hebben sterk de voorkeur, denk aan materialen zoals FSC/PEFC gekeurd hout, riet, baksteen en gebakken pannen. Daarentegen worden betonnen pannen, kunststof, composieten en stucwerk juist niet toegepast.

4.14 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een gebied bestemd voor maatschappelijke functies getransformeerd ten behoeve van woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure



of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het bevoegd gezag wordt dan ook aanbevolen een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'De Heikant, Gennep' geen milieueffectrapportage wordt vereist. De volledige m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 16.



5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van de bestemmingsplannen 'Gennep-Zuid' en 'Goorseweg' wat betreft de bestemming 'Woongebied'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2.000.

Opgenomen is een woongebied en maatschappelijke bestemming met daarin een regeling waar de nieuwe wooneenheden, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende bouwregels, waaronder het bebouwingstype, maximum aantal woningen en de bebouwingspercentage weergegeven. Ook is de bestemming 'Bos' opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft welis-



waar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het



bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Bos'

Een groot deel van het plangebied betreft een bosrijke omgeving. Aan de westzijde van het plangebied waar deze bosrijke gebieden worden gehandhaafd is een passende bestemming opgenomen ter waarborging van de aanwezige waarden.

'Maatschappelijk'

De zorgwoningen (intramuraal) hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Hierbij is aansluiting gevonden bij het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder ook dagbesteding en de daarbij behorende voorzieningen. Voor het bouwen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Hiervoor geldt tevens een maximum bebouwingspercentage. Daarnaast is de kinderboerderij ook opgenomen binnen deze bestemming. In afwijking van de hoofdregel dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak, geldt binnen de aanduiding 'kinderboerderij' dat ook binnen deze aanduiding zijn toegestaan. De maximum oppervlakte bedraagt 160 m², waarvan 80 m² bestaand en 80 m² wordt toegestaan voor nieuwbouw. De gebouwen zijn bedoeld voor onder meer stallingen, volières en andere voorzieningen ten behoeve van de kinderboerderij.

'Woongebied'

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen. Binnen de enkelbestemming zijn, naast het hierboven beschrevene, voorzieningen van openbaar nut, waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, paden, verhardingen, in- en uitritten, tuinen en erven toegestaan. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regels, zoals beschreven binnen het bestemmingsplan 'Goorseweg, Ottersum'. Daarnaast zijn binnen de enkelbestemming gebouwen en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

In deze bestemming is gewerkt met enkele aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied – 1/2/3'. Binnen elke gebiedsaanduiding is opgenomen welke typologie woningen zijn toegestaan, alsmede het maximum aantal woningen binnen dat gebied. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'gestapeld'. Om de oriëntatie van de woningen te borgen is de hoofdontsluitingsweg binnen de drie afzonderlijke plangebieden aangeduid middels de functieaanduiding 'ontsluiting'. De voorgevels van de woningen dienen hierop georiënteerd te zijn. In de gevallen waarin de figuur 'gevellijn' is opgenomen geldt dat de situering aan die zijde dient plaats te vinden.



Per woningtypologie zijn aparte bouwregels opgenomen ten behoeve van de diepte en afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen. Qua maatvoering is zoveel mogelijk aangesloten op het voorbeeldplan. Zo bedraagt de maximum bouw- en goothoogte respectievelijk 11 en 7 meter. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, mits passend binnen de maatvoering en gerealiseerd binnen het achtererfgebied. Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat er onderzoek moet worden gedaan naar de gevelweringen van de woningen ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat.

'Waterstaat – Waterkering'

In het noordwesten is het plangebied deels gelegen binnen de Buiten beschermingszone B (WTKLG2018: Heijen - Mook) van de waterkering Autoweg Gennep. De beschermingszone grenst direct aan de kernzone. De buitenbeschermingszone is gericht op bescherming van de stabiliteit van de waterkering tegen zeer ingrijpende ontwikkelingen als (grootschalige) ontgrondingen en de aanleg en aanwezigheid van hogedrukleidingen. Ter bescherming van de werking van de waterkering is conform het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' overgenomen. Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de waterkering, mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m bedragen en mogen geen nieuwe bouwwerken ten dienste van de overige daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd. Middels een omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2.

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt. Daarnaast is hier ook de regels ten aanzien van parkeerplaatsen vastgelegd.



Algemene aanduidingsregels

Een deel van de gronden is gelegen binnen de geluidzone. Hiervoor zijn aanvullende bepalingen opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Overige regels

In dit artikel zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Een ten behoeve van de herplantplicht ten behoeve van groencompensatie en een tweede dat er vervolgonderzoek dient plaats te vinden naar beschermde soorten.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.



6. HAALBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in onderhavig geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn een tweetal omgevingsdialogen gehouden. Een heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2023 en een op 25 oktober 2023, beide op een andere locatie. De volledige verslaglegging van de inloopbijeenkomsten zijn opgenomen in de bijlage als bijlage 15 en 15a. Hieronder een beknopte samenvatting van de inloopbijeenkomsten.

Omgevingsdialoog 23 oktober 2023

De aanwezigen werden ontvangen in Wijkcentrum van Ons. De opkomst was zeer hoog: van de in totaal 90 uitgenodigde adressen waren er ongeveer 65 omwonenden aanwezig, verdeeld over een tijdspanne van 17:30 tot 21:00 uur. Allereerst konden de aanwezigen een korte video bekijken waar de plannen in grote lijnen gepresenteerd werden. In deze presentatie werd antwoord gegeven op het waarom, wat, hoe en wie ten behoeve van de ontwikkeling. Vanuit de omgeving is aangegeven dat het plan positief en enthousiast wordt ontvangen. De pluspunten betreffen dat het plan is bosrijk, en dat er rekening is gehouden met bestaande bomen en groenstructuren. Daarnaast werd aangegeven dat er goed geluisterd is naar opmerkingen uit het verleden.



Omgevingsdialoog 25 oktober 2023

De aanwezigen werden ontvangen in de evenementenlocatie 4Events. De opkomst was hoog: in totaal waren er ongeveer 85 inwoners aanwezig, verdeeld over een tijdspanne van 17:30 tot 21:00 uur. Dit laat zien hoe betrokken de inwoners zijn. Allereerst konden de aanwezigen een korte video bekijken waar de plannen in grote lijnen gepresenteerd werden. In deze presentatie werd antwoord gegeven op het waarom, wat, hoe en wie ten behoeve van de ontwikkeling. Tijdens de inloopbijeenkomst hing er een zeer positieve sfeer. Men vond het een mooi plan dat goed aansluit bij de omgeving. Het bosrijke karakter blijft behouden. Ook werd er gezegd dat het plan veel beter was dan eerder getoonde plannen.

Een van de gespreksonderwerpen was de ontsluiting van deelgebied Zuid, vanaf de Stiemensweg via de Struikheide. Verkeer wordt van de nieuw te realiseren woningen tussen twee bestaande gebouwen van Dichterbij geleid. De toegenomen verkeersintensiteit is een punt van aandacht voor alle bewoners (huidig en toekomstig) in het gebied. Verdere gesprekken over dit thema en andere onderwerpen worden door de projectbetrokkenen gepland.



7. PROCEDURE

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De opmerkingen en suggesties zijn waar relevant verwerkt in het bestemmingsplan.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.



SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ladderonderbouwing

Bijlage 2: Archeologisch verkennend bureau-booronderzoek

Bijlage 3: Milieuhygienisch vooronderzoek bodem

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Natuurcompensatie de Heikant

Bijlage 7: Quickscan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 9: Quickscan flora en fauna

Bijlage 10: Stikstofonderzoek

Bijlage 11: Parkeeronderbouwing

Bijlage 12: Watertoets

Bijlage 13: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 14: Conventionele explosieven

Bijlage 15: Omgevingsdialoog

Bijlage 16: Aanmeldingsnotitie m.e.r.