

Toelichting
BRUGSTRAAT 8 EN 10 GENNEP
Gemeente Gennepe

Colofon

Rapport: Toelichting Brugstraat 8 en 10 Gennep
Status: Ontwerp
Datum: December 2019
IMRO: NL.IMRO.0907.BP19091BRUGS810GNP-ON01

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. S. de Crom
Senior adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 59 75 05
sdecrom@go-consult.nl

© December 2019

G&O Consult, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,
Tel: (0493) 597505
fax: (0493) 597509
www.go-consult.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van G&O Consult. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. G&O Consult verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.3 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Huidig gebruik Perceel	10
HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELING	11
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
HOOFDSTUK 4 BELEID	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	14
4.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	15
4.1.3 <i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	15
4.2 Provinciaal beleid.....	16
4.2.1 <i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg</i>	16
4.2.2 <i>Omgevingsverordening Limburg 2014</i>	17
4.3 Regionaal Beleid	18
4.3.1 <i>Structuurvisie Wonen Noord-Limburg</i>	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 <i>Nota parkeernormen Gennep 2015</i>	20
4.4.2 <i>Parkeerbeleidsplan Gennep</i>	21
4.4.3 <i>Centrumvisie 2013</i>	22
4.4.4 <i>Waterplan Gennep 2007</i>	23
4.5 Conclusie	23
HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN	24
5.1 Milieu Effect Rapportage (M.E.R.-beoordeling).....	24
5.2 Bodem.....	25
5.3 Geluid.....	25
5.4 Luchtkwaliteit	26
5.5 Bedrijven en Milieuzonering.....	27
5.6 Externe veiligheid	28
5.7 Natuur	30
5.8 Archeologie en Cultuurhistorie.....	31
5.9 Water	32
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Verbeelding	34
6.3 Regels	35
6.3.1 <i>Inleidende regels</i>	35
6.3.2 <i>Bestemmingsregels</i>	35
6.3.3 <i>Algemene regels</i>	35
6.3.4 <i>Slotregels</i>	36
HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE- EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1.1 <i>Vooroverleg</i>	37
7.1.2 <i>Procedure</i>	37
7.2 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	37

Bijlagen

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek

Bijlage 2

Quick scan flora en fauna

1

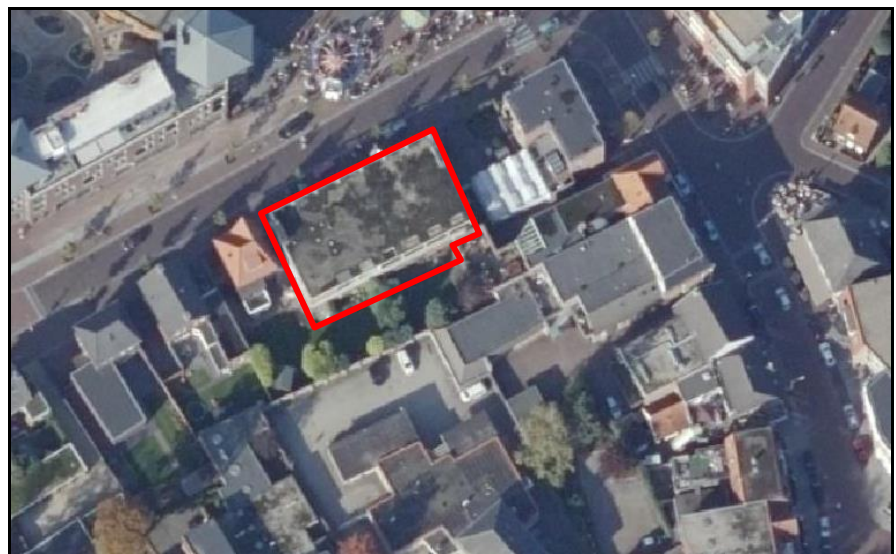
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Het perceel is gelegen aan de Brugstraat 8 en 10. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie D nummer 91. Op het perceel is aanwezig een gebouw met twee lagen en een kelder, waarin detailhandel en één bedrijfswoning zijn toegestaan. Achterstallig onderhoud in combinatie met tijdelijke leegstand heeft geleid tot een versnelde verpaupering. Het pand heeft daarom groot onderhoud nodig. Ook past het pand qua uitstraling niet meer in de omgeving.

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan gekeken naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het pand. De plannen voorzien in de bouw van een extra etage, zodat er vier levensloopbestendige appartementen op de etages gerealiseerd kunnen worden. De begane grond blijft in gebruik voor commerciële ruimten. De kelder van het pand wordt in gebruik genomen als parkeergarage. Hierbij wordt het uiterlijk van het pand aangepast zodat het beter in de omgeving past. De huidige bestemming maakt het toevoegen van de appartementen niet mogelijk.

Figuur 1
Plangebied



De gemeente Gennep heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de gewenste wijziging van de invulling van het gebouw, met daarbij de uitbreiding naar vier woningen, in de vorm van levensloopbestendige appartementen. Met de transformatie van het gebouw wordt een wezenlijke kwaliteitsverbetering geleverd voor de bebouwing aan het centrale Jan Lindersplein. Er wordt een hoogwaardig gebouw gerealiseerd dat qua functie en verschijningsvorm beter past in de omgeving en dat aansluit bij de vraag uit de samenleving naar levensloopbestendige woningen. De gemengde functie (commerciële ruimte met bovenwoningen) versterkt het centrummilieu. De parkeerkelder ontlast het openbaar gebied van geparkeerde auto's. Tot slot wordt langdurige ongewenste leegstand voorkomen, omdat de detailhandelfunctie op de eerste verdieping en in de kelder komt te vervallen (problematiek winkelleegstand). Dit geeft meer kansen voor een duurzame invulling van de te behouden commerciële ruimte op de begane grond.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk. Het dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning. Tevens dient het plan voor de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

1.2

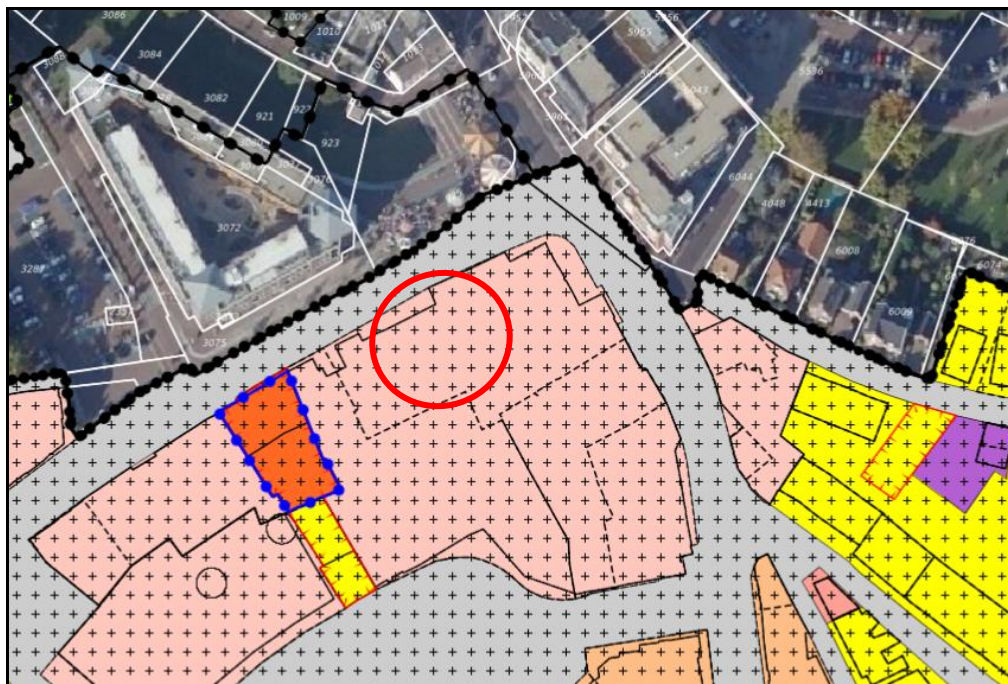
VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor onderhavige locatie zijn de vigerende bestemmingsplannen het plan 'Gennep Noord', door de gemeenteraad vastgesteld op 11 oktober 2010, het bestemmingsplan 'Gennep noord herziening 2012', gewijzigd vastgesteld op 09 december 2013 en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemeente Gennep', welke is vastgesteld op 04 juni 2018.

De bestemming van het perceel Brugstraat 8 en 10 is 'Centrum-1'. Aan het perceel is een 'bouwvlak' toegekend. Binnen dit bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 80%. Verder mag de goothoogte niet meer bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De locatie is verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Met het bestemmingsplan 'Gennep noord, herziening 2010' is het voor een deel van het gebouw toegestaan om detailhandel te voeren op de eerste verdieping. Het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemeente Gennep' regelt dat bij bouwen of wijzigingen van gebruik voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen Gennep 2015, vastgesteld op 15 september 2015, of diens rechtsopvolger.

De nu voorziene ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingsplannen, omdat het plan niet voorziet in de mogelijkheid om drie appartementen naast de bestaande bedrijfswoning en de detailhandelfunctie toe te voegen.

Figuur 2
Uitsnede vigerende
bestemmingsplannen



1.3

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie omschreven. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. De ontwikkeling wordt in hoofdstuk 4 getoetst aan het beleid van zowel, het Rijk, de provincie als de gemeente. Hoofdstuk 5 bevat de toetsing van het initiatief aan de relevante ruimtelijke- en milieuaspecten. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten behandeld en in hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

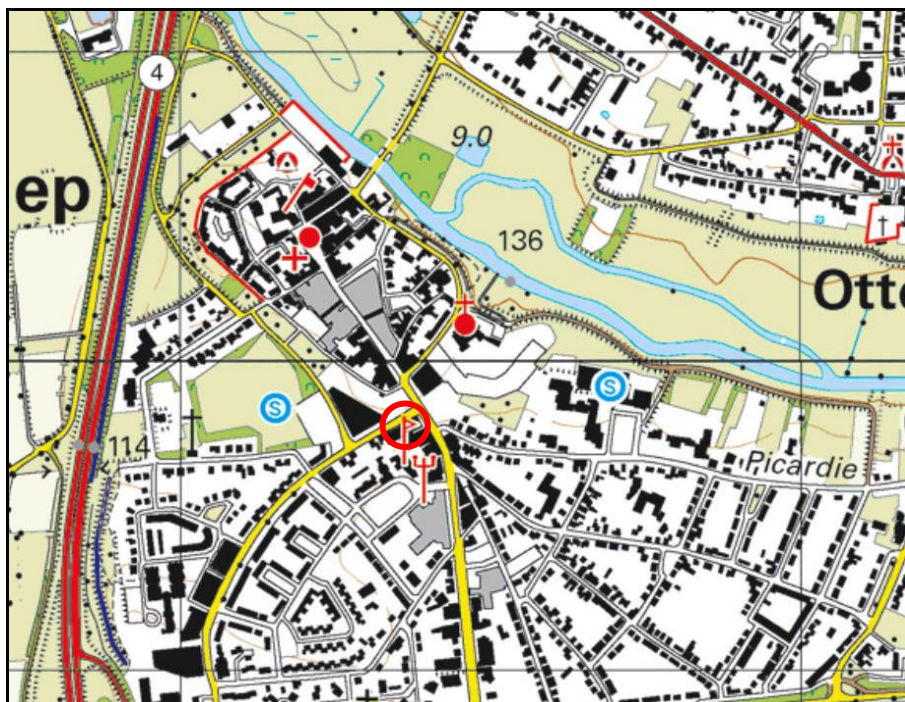
2.1

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De locatie Brugstraat 8 en 10 is gelegen in de kern Gennepe in de gemeente Gennepe. De locatie ligt centraal in de kern, dichtbij voorzieningen zoals winkels, horeca en dergelijke.

Gennepe ligt op de oostoeever van de Maas. De kom van Gennepe wordt aan de noordzijde begrensd door de Niers. Deze vormt naar de monding toe een schiereiland. Op de uiterste punt liggen de ruïnes van het Genneperhuis. Ten zuiden van Gennepe is een instelling ten behoeve van verstandelijk gehandicapten gelegen. Aansluitend vindt men het Heijense Bos en landgoed Het Huis Heijen op het grondgebied van Heijen. In het oosten vindt men de Genneperheide, een natuurgebied. Daarop aansluitend ligt de inrichting Landgoed Zelder op het grondgebied van Ottersum.

Figuur 3
Topografische ligging
plangebied



De naam Gennep is afgeleid van het Keltische 'Ganapja'. Het verwijst naar de locatie van Gennep: een plaats waar twee wateren samenkomen, de Maas en de Niers. Op een doorwaadbare plaats op deze plek kwamen zowel een noord-zuidelijke als een oost-westelijke weg van de Romeinen samen. Onder andere het stadhuis, de Martinustoren, de protestantse kerk en het Petershuis herinneren aan vroegere tijden.

De stad was in het verleden omgeven door een stadsmuur. Deze stadsmuur had 4 poorten om de stad te betreden: de Nieuwe Poort (welke nog bestaat), de Zandpoort, de Nierspoort en de Maaspoort, die als laatste in 1820 werd afgebroken. Een deel van de stadsmuur is nog aanwezig. De Zuid-Oostwal is de plek waar de stadsmuur in het verleden gelegen heeft. De Zandpoort bevond zich op de kruising van Zandstraat en Zuid-Oostwal.

De stad kende hierna geen grote groei. Voornamelijk door de strategische ligging van het nabijgelegen Gennepershuis, waardoor vele malen verschillende groepen buitenlandse soldaten Gennep bezetten. Het stadje was in tegenstelling tot het kasteel onverdedigbaar. Dit voornamelijk door de afbraak van het stadskasteel dat zo ongeveer op de plaats van de huidige Sint-Martinuskerk gestaan moet hebben.

Figuur 4
Plangebied



De Brugstraat maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Gennep. De locatie ligt nabij de historische kern. De bebouwing rondom het plangebied bestaat uit gebouwen uit verschillende periodes. Zo zijn er gebouwen uit de 19^e eeuw en uit het begin van de 20^e eeuw aanwezig. Verder is bebouwing uit de jaren 60 aanwezig. Ook na de eeuwwisseling is nieuwe bebouwing toegevoegd en is bestaande bebouwing aangepast. De bebouwing na de eeuwwisseling betreft grotere ontwikkelingen met meerdere appartementen, winkelfuncties en kantoren. Hierbij geldt dat de bebouwing van voor de jaren 60 hoofdzakelijk bestaat uit twee lagen met een kap, en dat nieuwere bebouwing bestaat uit twee tot vier lagen met een plat dak.

Het pand is gebouwd in 1966 en was voorheen in gebruik als textielzaak met bedrijfswoning. Na het faillissement van deze textielzaak heeft het pand tijdelijk leeg gestaan. Nu wordt het pand gebruikt door diverse tijdelijke huurders.

Het pand in het plangebied bestaat uit twee lagen met een plat dak en is voorzien van een kelder. Het pand is in gebruik door diverse tijdelijke huurders met op de verdieping een leegstaande bedrijfswoning. Het gebouw kent achterstallig onderhoud.

Figuur 5
Bestaande situatie
perceel



Het pand ligt aan de Brugstraat. Deze straat heeft deze naam gekregen omdat in het verleden de straat aansloot op de stadbrug van Gennep. Nu is de Brugstraat een van de doorgaande wegen in het centrum van Gennep. De weg verbindt de Brabantweg met de Spoorstraat / Zuid-Oostwal / Niersweg en verder met de Nijmeegseweg. Tot de kruising met de Touwslagersgroes en de Prins Bernhardlaan betreft de bebouwing aan de weg voornamelijk woonbebouwing. Daarna, in de richting van het centrum, is sprake van functiemenging van wonen, winkels, kantoren en horeca.

Tegenover het pand ligt het Jan Lindersplein. Dit plein is de afgelopen jaren herontwikkeld. Het plein is een plek om te ontspannen. De stadsmuur is weer zichtbaar gemaakt, er is een waterpartij aangelegd en in de vroegere stadsgracht kunnen kinderen veilig spelen. Aan de rand van dit plein zijn horecagelegenheden en een supermarkt gelegen. Het pand ligt verder in de nabijheid van de winkelstraten in Gennep.

3

HOOFDSTUK 3 ONTWIKKELING

3.1

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Met de voorgenomen ontwikkeling zal het pand op de locatie aangepakt worden. Het pand kent een slechte staat van onderhoud, het is verpauperd. De huidige staat van het pand heeft een negatieve invloed op de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast is dit een centrale plek binnen het centrum van Gennep. De ontwikkeling ziet toe op een kwaliteitsimpuls van het gebouw. De stedenbouwkundige wijziging betreft het toevoegen van een verdieping aan het pand. In deze verdieping worden twee appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt de eerste verdieping verbouwd tot twee appartementen, in de plaats van de huidige bedrijfswoning en winkelruimte. De ontwikkeling is aanvaardbaar, omdat deze past in de binnenstad met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. In het ontwerp is aandacht besteed aan de uitstraling naar het openbare gebied ook op het niveau van de begane grond. Na de ontwikkeling blijft sprake van een duidelijk herkenbaar bouwvolume, dat zich onderscheidt van de naastgelegen panden.

Figuur 6
Ontwerp
appartementen-
gebouw

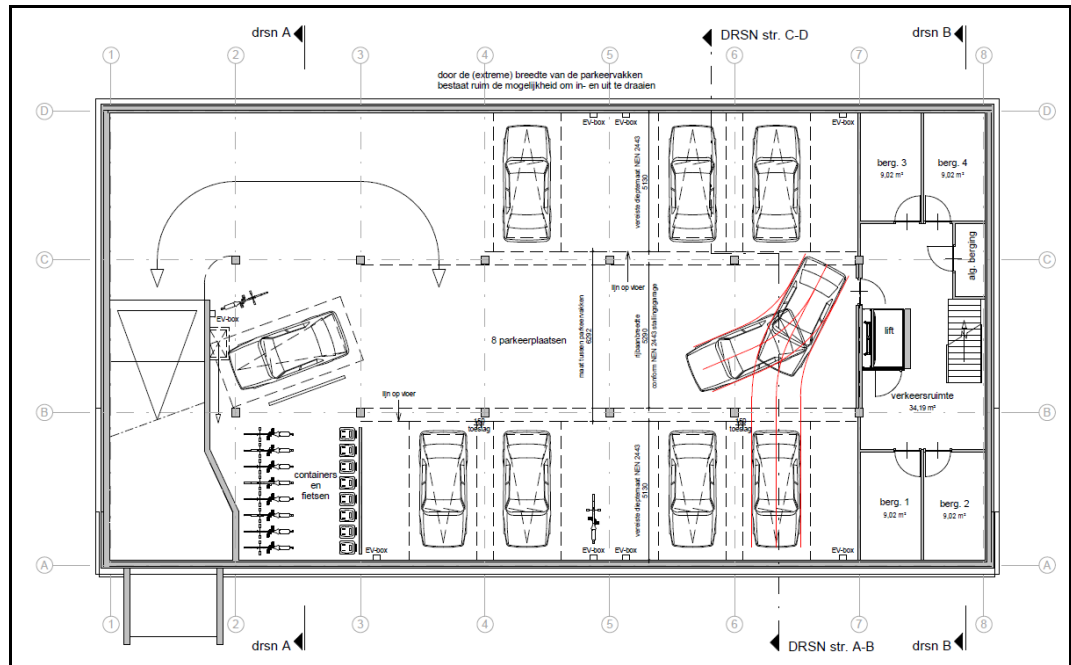


De ontwikkeling kan worden toegestaan omdat het plan toeziet op een kwaliteitsimpuls voor de gehele omgeving. De ontwikkeling is daarom van groot belang voor de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing rond het Jan Lindersplein. Het gebouw wordt kwalitatief hoogwaardig, dat bovendien qua functie en verschijningsvorm goed past in de omgeving. Het voorlopige ontwerp van het appartementengebouw is weergegeven in figuur 6.

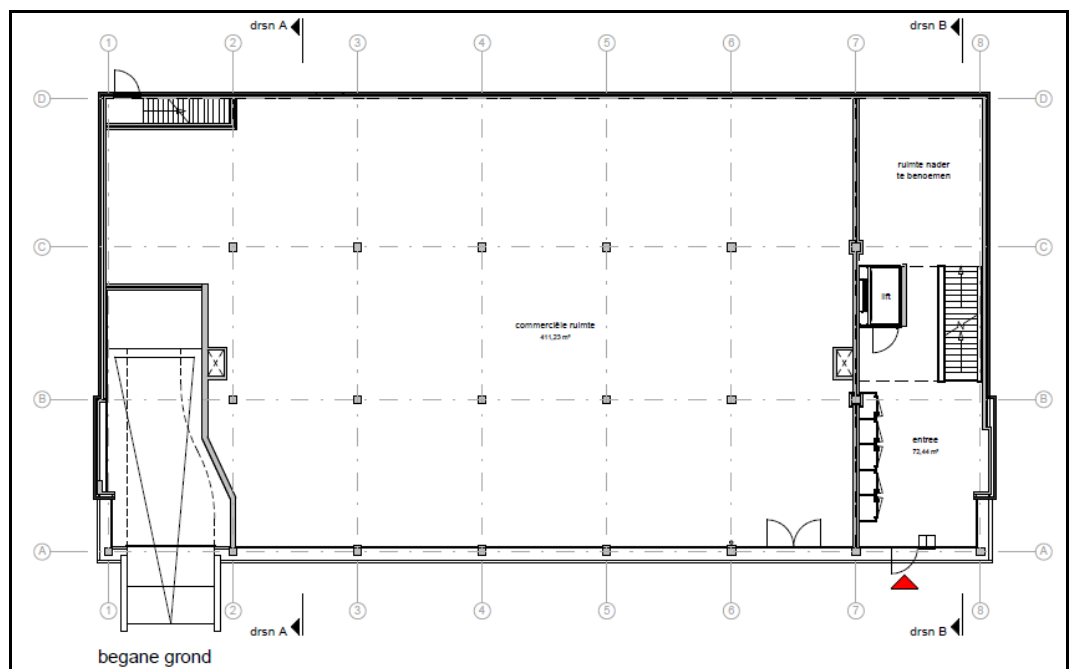
De conceptindeling van de kelder, de begane grond en de twee verdiepingen is zoals opgenomen in de onderstaande figuren. De entree van de appartementen wordt aan

de rechterzijde van het gebouw gerealiseerd. De toegang tot de parkeerkelder komt aan de linkerzijde van het appartementen gebouw.

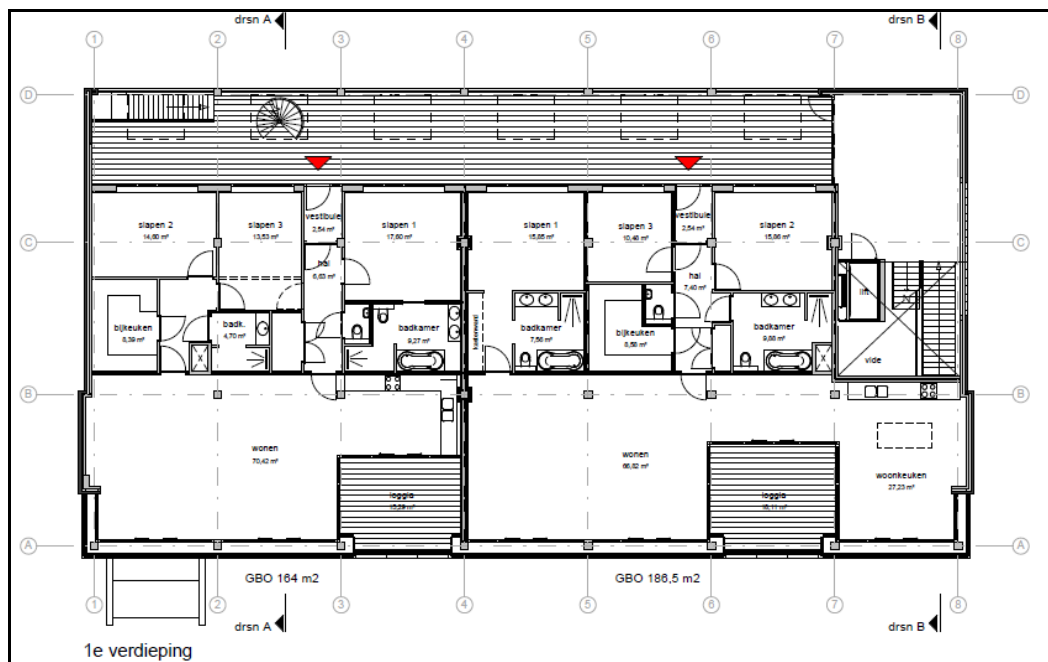
Figuur 7
Beoogde Indeling
kelder (parkeren)



Figuur 8
Beoogde Indeling
begane grond



Figuur 9
Beoogde Indeling 1e
verdieping



Figuur 10
Beoogde Indeling 2e
verdieping



4

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten, tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd, te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Per doel zijn een aantal nationale belangen geformuleerd. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

Verder is een uitgangspunt dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 4.1.3.

4.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van het Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. Het Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen voor gemeenten.

4.1.3

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Uit dit artikel blijkt dat er een motiveringsplicht geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit kader wordt, volgens de definitie uit artikel 1.1.1 lid 1, aanhef onder i, van het Bro onder een stedelijke ontwikkeling verstaan:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

In dit geval betreft het plan de herontwikkeling van een bestaand pand, waarbij het aantal woningen zal toenemen. De oppervlakte aan detailhandel zal hierbij afnemen. Ondanks dat artikel 3.1.6 is aangepast, zijn de definities niet gewijzigd. Dit betekent dat de huidige jurisprudentie van toepassing blijft. Uit jurisprudentie blijkt dat plannen waarmee minder dan 12 woningen ontwikkeld worden niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (zie onder andere uitspraak 201501297/1/R4 (11 woningen geen stedelijke ontwikkeling) en 201407135/1/R1 (twaalf woningen wel stedelijke ontwikkeling)). Voor onderhavig plan geldt dat de ontwikkeling van vier woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft. Het aantal detailhandelsmeters neemt af, wat een positief effect heeft op de leegstand. Uit de Nota van Toelichting blijkt dat ontwikkelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren, niet gezien worden als ruimtelijke ontwikkeling. Daar het hier gaat om een reductie van het aantal detailhandelsmeters, en er daarmee een positief effect is de leegstand, is er in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op

voorgaande jurisprudentie en hetgeen gesteld wordt in de Nota van Toelichting kan gesteld worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit plan.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is een plan op hoofdlijnen, in samenhang met programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen. Voor een aantal van de thema's, waarvoor in POL2014 op hoofdlijnen de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak zijn vastgelegd, zijn nadere regionale afspraken nodig voor de verdere operationalisatie van de aanpak. In de loop van 2015 zijn deze regionale afspraken door de regionaal samenwerkende gemeenten en provincie in overleg met de stakeholders uitgewerkt.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheidt dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De gebiedstypen komen tot uitdrukking in kaart 1 'Zonering Limburg'.

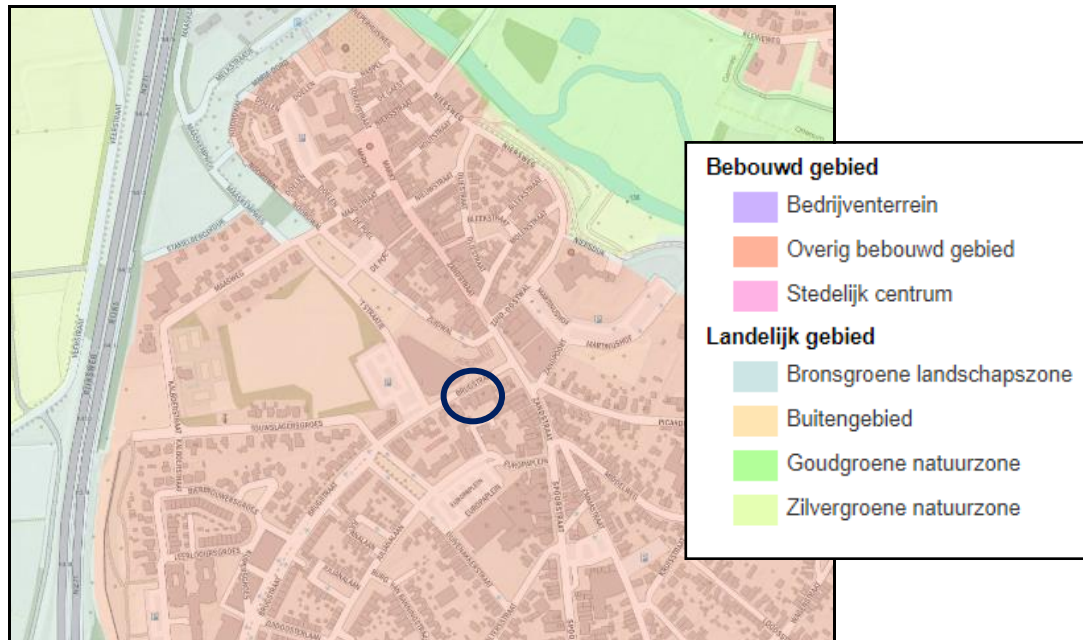
Zonering Limburg

In kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL2014 is Gennep grotendeels aangemerkt als 'overig bebouwd gebied' (zie figuur 11). Het betreft een gemengd woon-werkgebied met een overwegend dorps karakter.

De accenten voor deze gebieden liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een goede balans tussen wonen en voorzieningen, het waarborgen van stedelijk groen en water, alsmede de kwaliteit van de leefomgeving als geheel. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een pand in het centrum. Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Om dit zo te houden dient er een transformatie van de bestaande

woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. De herontwikkeling van deze centrumlocatie past hiermee binnen de ambities van de provincie.

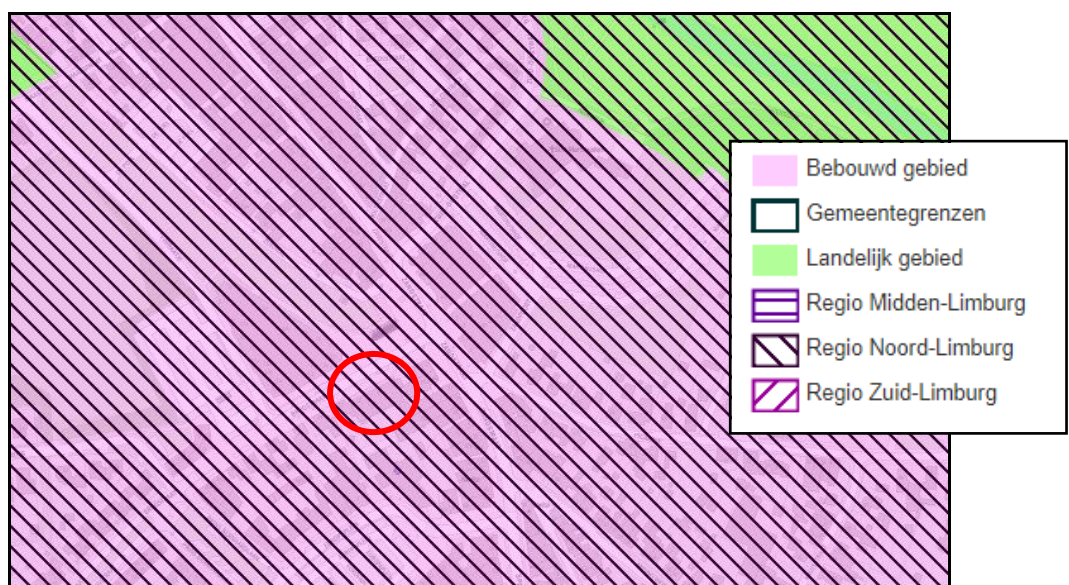
Figuur 11
Uitsnede Omgevingsplan
Limburg



4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. In de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen 'Bebouwd gebied', zie figuur 12.

Figuur 12
Uitsnede
Omgevingsverordening
Limburg



Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Zoals blijkt uit paragraaf 4.1.3 is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit plan.

4.3 REGIONAAL BELEID

4.3.1. *Structuurvisie Wonen Noord-Limburg*

Op 19 april 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Deze eerste regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft een looptijd tot 2030. Vanzelfsprekend hebben de gemeente tijdens dit proces ook vooruitgeblikt op de periode na 2030. Een periode waarin naar verwachting afnemende groei omslaat in krimp en waarin zich meer nadrukkelijk een verdunningsopgave aandient. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Samen met alle woonpartners zijn in de structuurvisie vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

Deze 5 pijlers zijn als volgt:

1. Een gezonde woningmarkt in balans;
2. De juiste woning op de juiste plek
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Voor Gennep geldt, net als voor de andere gemeenten in Noord-Limburg, dat er sprake is van een overschot in plancapaciteit. Er zijn afspraken over de reductie van deze overcapaciteit, welke met ten minste 40% gereduceerd moet worden. De gemeente Gennep heeft de overcapaciteit met ruim 80% gereduceerd.

Desondanks is het toevoegen van plancapaciteit in principe niet mogelijk. Door de grote reductie is er wel ruimte om aan de hand van een 'lokaal afwegingskader volkshuisvesting' een plan te beoordelen. Als een plan goed scoort, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om medewerking te verlenen aan het plan.

Uit dit afwegingskader is gebleken dat het plan positief scoort op de aspecten levensloopbestendig, duurzaam en koopsegment. De aard (appartementen in het hogere koopsegment), omvang (relatief kleinschalig met het toevoegen van 3 woningen) en de doelgroep van de appartementen (ouderen) sluiten aan bij de woningvraag in Gennep.

Daarnaast wordt met het plan een kwaliteitsslag gemaakt. Er wordt een kwalitatief hoogwaardig gebouw gerealiseerd dat qua functie en verschijningsvorm past in zijn omgeving en aansluit op de vraag uit de samenleving naar levensloopbestendige woningen.

Concluderend kan gesteld worden dat met het plan rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de structuurvisie Wonen Noord-Limburg, en dat door de positieve

score van het plan op het 'lokaal afwegingskader volkshuisvesting' medewerking kan worden verleend aan het toestaan van de drie extra appartementen.

4.4

GEMEENTELIJK BELEID

In deze paragraaf wordt alleen het gemeentelijk beleid beschreven dat relevant is voor dit bestemmingsplan. In paragraaf 1.2 is al aandacht besteed aan het recente, geldende bestemmingsplan voor deze locatie.

4.4.1

Omgevingsvisie Gennep

De omgevingsvisie Gemeente Gennep 'Samen maken we Gennep' is op 23 september 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat haar visie voor de komende 10 tot 15 jaar is op de fysieke leefomgeving. De gemeente kan daarbij niet zonder de inbreng van en samenwerking met haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners. Samen met hen is deze omgevingsvisie tot stand gekomen. Wat de gemeente betreft is dit niet het sluitstuk van de dialoog. De gemeente ziet het als een start van een proces waarin inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en gemeente samen blijven optrekken om de fysieke leefomgeving van onze gemeente verder vorm te geven.

Uit deze omgevingsvisie blijkt dat de gemeente een woningmarkt wil realiseren, die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Voor een gezonde woningmarkt werkt de gemeente aan een woningaanbod dat kwalitatief én kwantitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte. De gemeente wil insteken op een divers woningaanbod, om zowel voor ouderen als jongeren voldoende toegankelijke woningen te hebben. De uitdaging ligt voor een groot deel in het bestaande vastgoed, waarbij (stimulering van het) verduurzamen en mogelijkheden voor woon-zorg combinaties belangrijke opgaven zijn. Woningbouwinitiatieven dienen zorgvuldig afgewogen te worden, zeker in het licht van de bestaande overcapaciteit in een aantal kernen. Dit kan alleen door actief samen te werken. Voorliggend plan draagt, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3.1, bij een divers aanbod van woningen.

Op 8 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Gennep de Structuurvisie woningbouw in kernen- Borging Kwaliteitsmenu - vastgesteld. In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. De structuurvisie is overgenomen in de omgevingsvisie.

In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (te veel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukke wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. 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. De

kwaliteitsbijdrage geldt voor alle woningbouw initiatieven (grondgebonden en meer-laags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen (waaronder de wijzigingsbevoegdheid) zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de structuurvisie van toepassing.

In het kader van dit plan worden twee woningen toegevoegd. Met de gemeente is de afspraak gemaakt om voor dit plan een bijdrage te storten in het centraal fonds 'Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom'. Aan dit fonds zijn verschillende concrete projecten gekoppeld, waarmee de kwaliteitsverbetering van de bebouwde kom gerealiseerd wordt. Met de storting in het fonds wordt voldaan aan de kwaliteitsbijdrage.

Voorliggend plan past binnen de kader zoals gesteld in de structuurvisie.

4.4.2

Nota parkeernormen Gennep 2015

Voor wat betreft parkeren is de Nota parkeernormen 2015, vastgesteld op 14 september 2015, van toepassing. Deze nota heeft als doelstelling: Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen in de gemeente Gennep om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Gennep te waarborgen.

In de Nota parkeernormen 2015 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrumgebied Gennep, (overige) bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Het plangebied behoort tot het centrumgebied Gennep. Voor appartementen in het centrum geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Voor detailhandel in het centrum geldt een parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m².

In de huidige situatie was het mogelijk om 880 m² (500 m² begane grond en 380 m² op de verdieping) voor detailhandel te gebruiken. Op de verdieping is een appartement van 160 m². De kelder (575 m²) was in gebruik als opslag. De parkeerbehoefte is in de huidige situatie 29,04 parkeerplaatsen voor de detailhandelfunctie en 1,4 voor de woning. In totaal 31 (30,44) parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt er niet voorzien in parkeerkeervoorzieningen op eigen terrein.

In de toekomstige situatie wordt de kelder gebruikt voor het parkeren en ten behoeve van de bergingen van de appartementen. Van de begane grond blijft circa 435 m² in gebruik als detailhandel. De overige ruimte wordt in gebruik genomen als toegang van de appartementen. In totaal komen er vier appartementen (twee op de bestaande verdieping en twee op de nieuw te realiseren verdieping). Dit geeft volgens de parkeernota een parkeerbehoefte van $4 \times 1,4 = 5,6$ en $4,35 \times 3,3 = 14,36$ wat in totaal 19,96, afgerond neerkomt op 20 parkeerplaatsen. Per saldo is sprake van een afname van de parkeerbehoefte met 11 parkeerplaatsen. In de kelder worden 8 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Per saldo heeft het plan een positief effect op de openbare ruimte van geparkeerde auto's.

Figuur 13
Parkeervoorziening
appartementengebouw



De gemeenteraad van Gennep heeft op 18 juli 2016 het Parkeerbeleidsplan 2016 vastgesteld. Op basis van de ontvangen input over knelpunten, aandachtspunten en oplossingsrichtingen zijn doelstellingen en visiepunten geformuleerd en is het parkeerbeleid opgesteld. In het Parkeerbeleidsplan wordt onder andere ingegaan op de parkeerregulering in het centrumgebied, het parkeren in de woonwijken, het parkeren op de bedrijventerreinen, het parkeren van elektrische voertuigen, het fietsparkeren en het gehandicaptenparkeren. Tevens is ingegaan op de Nota Parkeernormen 2015 en de bijbehorende ontheffingsmogelijkheden.

Wanneer een bouwplan niet kan voorzien in de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein, dient eerst gekeken te worden naar de mogelijkheden om het bouwplan (volume en/of aantal parkeerplaatsen) aan te passen. Er kunnen echter ook redenen zijn waarom een initiatiefnemer de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein niet (of onvoldoende) kan realiseren, bijvoorbeeld wanneer vanwege de ligging/situering van de ontwikkellocatie niet mogelijk is de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van de verplichting om parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen.

De parkeerbehoefte is in de bestaande situatie 31 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn binnen het plangebied geen parkeervoorzieningen aanwezig. Het parkeren, voor de volledige behoefte van 31 parkeerplaatsen, vindt plaats op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving. In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte openbare 20 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er met uitvoering van het plan minder parkeerplaatsen in het openbare terrein benut hoeven te worden. Per saldo is de parkeerbalans positief. Hiermee wordt voldaan aan het Parkeerbeleidsplan Gennep.

4.4.4

Centrumvisie 2019-2023

De gemeenteraad heeft op 23 september 2019 de Centrumvisie 2019 – 2023 vastgesteld. Door samen te kijken waar kansen liggen en welke mogelijkheden er zijn, wil de gemeente met deze visie de transformatie tot een aantrekkelijk, levendig kernwinkelgebied in gang zetten.

De winkels, horecabedrijven, dienstverleners en ambachten zijn beeldbepalend voor het centrum van Gennep. Het centrum is echter veel meer dan een alleen een optelsom van bedrijven. Deze voorzieningen zijn van belang voor de aantrekkelijkheid van Gennep als woonplaats. Ook is het centrum een belangrijke werkgever. Het centrum bruist door evenementen, er is ruimte voor vermaak en ontspanning. Het centrum is voor velen ook een ontmoetingsplek. Niet alleen voor de inwoners van Gennep, maar ook bewoners van omliggende plaatsen en niet te vergeten de toeristen.

Het centrum kampt echter met leegstand. De leegstand springt ook in het oog omdat een aantal beeldbepalende panden leegstaat. De afgelopen jaren is de leegstand toegenomen tot zo'n 18% van de panden en 18% van het verkoopvloeroppervlak. Zonder ingrijpen zal de situatie niet verbeteren is de overtuiging van vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente.

Ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente hebben samen gewerkt aan deze ontwikkelingsvisie. Een kopgroep heeft het gehele proces naar deze visie begeleid. En via een tweetal brede centrum werksessies, en met een bijeenkomst van de OVG is input opgehaald bij betrokkenen vanuit het centrum. In het uitvoeringsprogramma zijn acties en maatregelen opgenomen waarmee gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren verder willen werken naar een bruisend centrum. Zodat uiteindelijk beschikbare panden ook weer gevuld worden.

Binnen het centrum bestaat er voornamelijk vraag naar appartementen en gelijkvloerse woningen voor de doelgroep medioren/senioren en alleenstaanden na relatiebeëindiging. Sommige leegstaande panden zijn relatief eenvoudig te transformeren naar een woning. Voor andere locaties geldt dat omgeving en/of de (bouwkundige) karakteristieken van het object zullen zorgen voor een bijzondere woning voor specifieke doelgroepen. Commerciële ruimten op verdieping kunnen ook getransformeerd worden. Bij de ontwikkeling van woningen/appartementen richt de focus zich op de transformatieopgave.

De transformatie van winkelpanden kan op verschillende manieren vorm krijgen. In plaats van detailhandel of horeca bieden delen van het centrum kansen voor dienstverleners, kantoorachtige bedrijvigheid zoals werken aan huis, een praktijkwoning of een ondernemerswoning. Vaak vraagt functieverandering om aanpassingen in het pand. Bijvoorbeeld door het toevoegen van meer daglicht (ramen en daklichten) ontstaan er kansen voor andere functies. Ook is het denkbaar kantoor - of werkruimte op begane grond te combineren met het wonen erboven (ondernemerswoning). Onderzocht kan worden of hiervoor een directe verbinding

tussen wonen en werken wenselijk is (praktijkwoning). Vaak zal de (kwaliteit van de) entree/gevel aangepast moeten worden voor de nieuwe functie. Een andere optie is om de indeling van de plattegrond te veranderen zodat er bijvoorbeeld een grondgebonden levensloopbestendige woning ontstaat. Eventueel te combineren met werkruimte. Verschillende panden lenen zich voor transformatie tot woningen. Belangrijk is dat er op de begane grond geen gesloten gevels komen. Een aanvullende optie is het samenvoegen van panden waarbij eventueel een deel van de begane grond wordt gesloopt voor een grote stadstuin.

Met dit plan wordt een beeldbepalend pand het herontwikkeld tot wonen, waarbij de begane grond de detailhandelsfunctie gehandhaafd blijft. De kwaliteit van het gebouw wordt hierbij aangepast. Dit komt de uitstraling van het gebied ten goede.

Concluderend kan gesteld worden dat de planontwikkeling passend is binnen de centrumvisie.

4.4.5

Waterplan Gennep 2007

Het beleidsmatig deel van het Waterplan Gennep 2007 is op 29 januari 2007 vastgesteld door de raad van de gemeente Gennep. Het waterplan heeft ten doel om aan de doelstellingen voor het ontwikkelen van duurzame watersystemen uit het beleid van hogere overheden invulling te geven op gemeentelijk niveau. Bij de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem speelt de riolering en de verwerking van regenwater een grote rol. Het is daarbij van belang regenwater af te koppelen van de riolering. Hiermee worden een drietal doelen gediend:

- het voorkomen van verdroging;
- het voorkomen van watervervuiling;
- het voorkomen van wateroverlast door water op straat.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemel- en afvalwater (huishoudelijk of bedrijfsafvalwater) gescheiden behandeld te worden. Het afvalwater dient hierbij via een zogenaamd dwa-riool (droogweerafvoer) verzameld en afgevoerd te worden richting de rioolwaterzuivering van Gennep. Het hemelwater dient bij voorkeur vastgehouden te worden daar waar het valt. Dit betekent dat het water binnen het plan hergebruikt of geïnfiltreerd dient te worden. De voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren dient hierbij zoveel mogelijk in acht genomen te worden. Infiltratievoorzieningen dienen in principe een bui met een herhalingstijd van T=100 jaar (84 mm) te kunnen verwerken. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.10.

4.5

CONCLUSIE

Het beleid van de rijks- en provinciale overheid staat de planontwikkeling niet in de weg en deze past ook in het gemeentelijk beleid.

5

HOOFDSTUK 5 RUIMTELIJKE EN MILIEUASPECTEN

5.1 MILIEU EFFECT RAPPORTAGE (M.E.R.-BEOORDELING)

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het plan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek naar milieuaspecten laat zien dat, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Dit zowel voor de afzonderlijke aspecten als bij een integrale benadering van alle onderzochte aspecten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Dit plan ziet alleen toe op een aanpassing van de bouw mogelijkheden. De gebruiksfunctie, zijnde een verblijfsfunctie in de vorm van wonen, wijzigt niet. Aangezien er geen wijziging van de gebruiksfunctie plaatsvindt, is een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Daarbij zal de kelder, de verdieping in contact met de bodem, van het appartementencomplex benut worden voor parkeren. De woonbestemming raakt de grond niet.

Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Hierbij geldt wel dat bij het eventueel afvoeren van grond, dit alsnog onderzocht moet worden.

De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van drie nieuwe appartementen. De Brugstraat is een 30-kilometer weg in het centrum van de kern Gennep. Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld als er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen bij de beoordeling te worden betrokken. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde. Om te bepalen wat de geluidbelasting is en of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat in de appartementen is een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2).

Als toetsingskader voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van de Lden waarden vermeld in navolgende tabel.

<i>Gecumuleerde LDEN (dB)</i>	<i>Classificering milieukwaliteit</i>
< 50	<i>Goed</i>
50 - 55	<i>Redelijk</i>
55 - 60	<i>Matig</i>
60 - 65	<i>Tamelijk slecht</i>
65 - 70	<i>Slecht</i>
> 70	<i>Zeer slecht</i>

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting van de wegen op de gevels ten hoogste 65 dB bedraagt. Deze geluidbelasting is aan te merken als tamelijk slecht. Aan de andere kant van het gebouw is de geluidbelasting maximaal 50 dB. Dit komt overeen met een goed woon- en leefklimaat.

Aan de zijde met een de geluidbelasting van maximaal 65 dB worden maatregelen genomen om te waarborgen dat de binnenwaarde van de appartementen voldoet aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Om deze binnenwaarde te behalen wordt geluidswerend HR++ glas gebruikt. Deze heeft een geluidswering van ten minste 33 dB. De kozijnen worden verder voorzien van dubbele kierafdichting. Voor de ventilatie wordt gebruikt gemaakt van suskasten (geluid dat door de opening

komt wordt langs geluidsabsorberende materialen geleid). Verder is met de inrichting van de appartementen rekening gehouden met de geluidsbelasting. Zo zijn slaapkamers aan de geluidsluwe zijde van de appartementen gesitueerd. De grote buitenruimte van de appartementen zijn tevens aan de geluidsluwe zijde van het gebouw gelegen. Dit maakt dat ondanks de hoge geluidsbelasting voor de appartementen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.4

LUCHTKWALITEIT

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er netto minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of netto minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weersijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelde toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

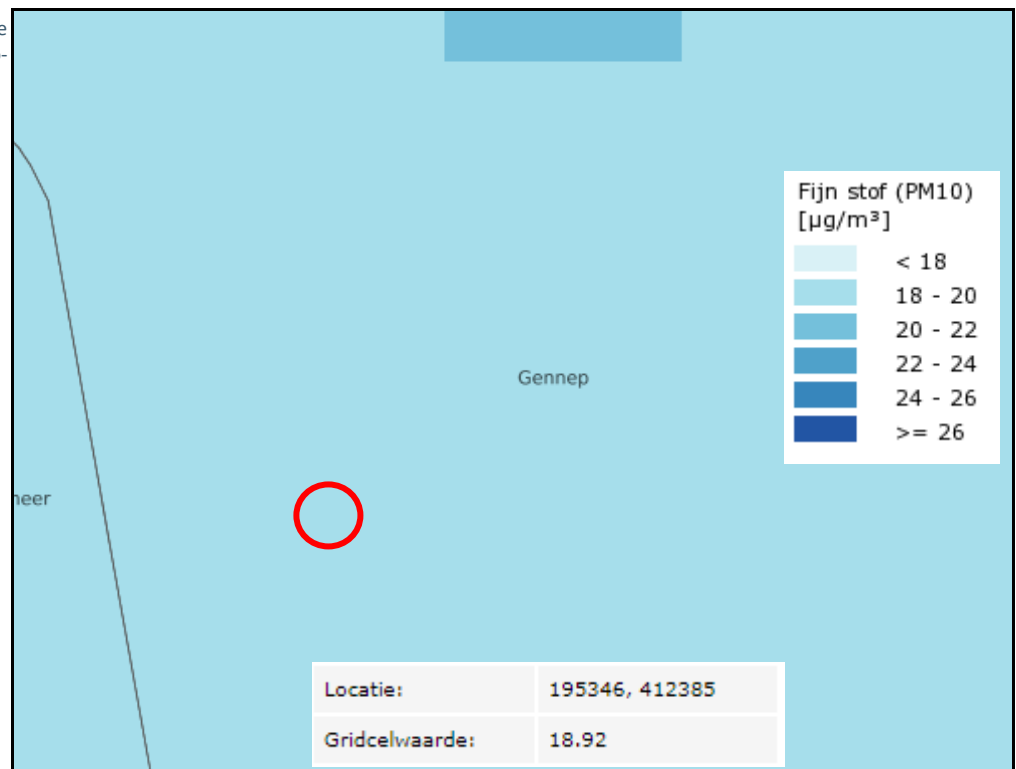
De gemeente Gennep heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Omdat het project netto minder dan 1.500 woningen omvat, het betreft de realisatie van 3 nieuwe appartementen, en het areaal aan detailhandel afneemt, valt het zeer ruim binnen de categorie “niet in betekenende mate”, bijdragend zoals opgenomen in de ministeriële Regeling NIBM.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om te kijken of het realiseren van nieuwe woningen in het plangebied passend is. Indien de achtergrondconcentratie van fijnstof te hoog is, is het niet verantwoord om nieuwe gevoelige objecten toe te staan.

Om te bepalen wat de achtergrondconcentratie fijnstof is, is gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM, voor het aspect fijnstof, referentiejaar 2018. De achtergrondconcentratie van fijnstof bedraagt volgens deze kaart 18,92 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Figuur 14
Uitsnede Grootschalige
Concentratie- en Depo-
sitiekaart fijnstof, RIVM.



Dit is ver onder de grens van 40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uit de Wet Milieubeheer. Gezien de lage achtergrondwaarde is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit en kan de ontwikkeling van de woningen worden toegestaan.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

De handreiking ‘Bedrijven en Milieuzoneringen’ van de Vereniging Nederlandse Gemeenten editie 2009 is een hulpmiddel voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking biedt richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën tot omliggende gevoelige functies, de milieuzonering. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten

(zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

In de handreiking zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) voor bedrijventerreinen' en de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'. De SvB functiemenging wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid, die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie bepaald met behulp van de op deze situaties toegesneden toelatingscriteria. In die systematiek zijn bedrijven van categorie A toelaatbaar als ze aanpandig zijn aan woningen. Bedrijven van categorie B zijn toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen. De VNG brochure bedrijven en milieuzonering stelt daarbij geen eisen aan de afstand tot de woningen. Binnen het plan Gennep Noord zijn onder meer de functies detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Conform de VNG- brochure zijn de functies allemaal categorie A- en B-bedrijven. Dat houdt in dat deze functies direct naast of boven gevoelige functies kunnen worden toegelaten. De toename van het woningaantal met 3 appartementen heeft geen invloed op deze conclusie. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor het plan.

5.6

KABELS, LEIDINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN

Binnen en rondom het bestemmingsplangebied zijn geen kabels, leidingen en nutsvoorzieningen gelegen welke een planologische bescherming kennen. Binnen het plangebied zijn geen werkzaamheden voorzien waarbij de grond verstoord wordt.

Indien dergelijke werkzaamheden toch noodzakelijk zijn, zal voorafgaand een zogenaamde KLIC melding worden gedaan. Hiermee wordt inzicht verkregen in de eventuele kabels en leidingen dit in het werkgebied aanwezig zijn.

5.7

EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

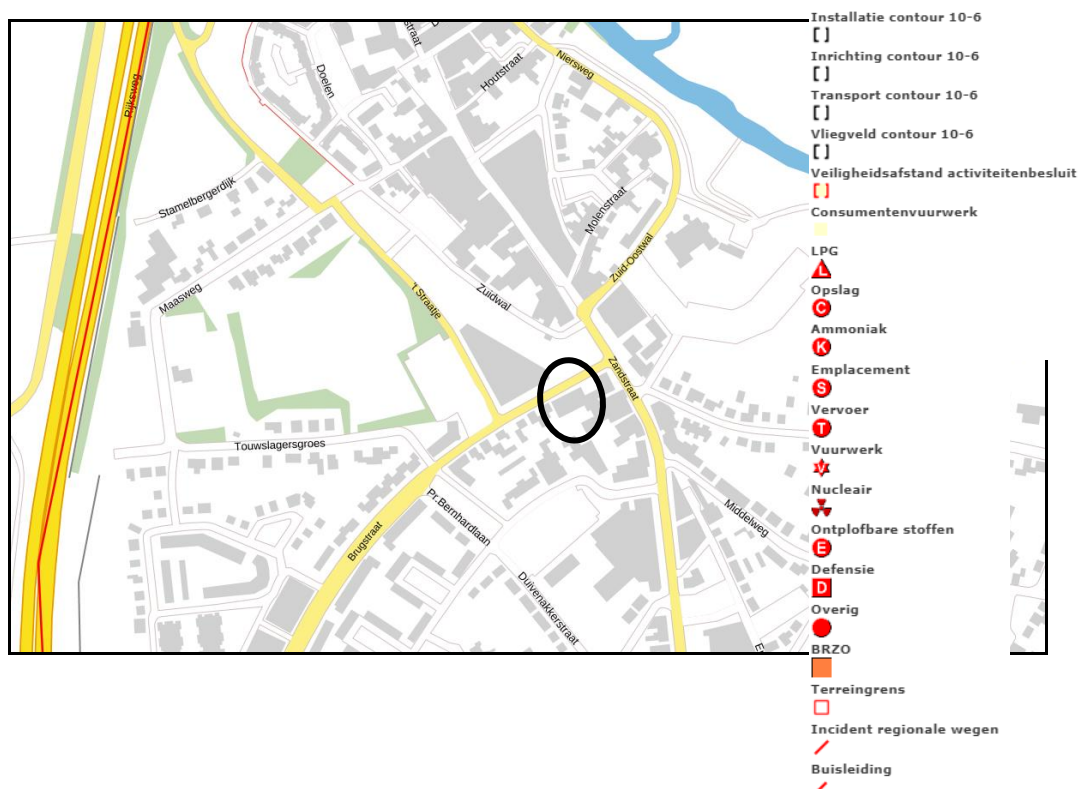
Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6}

betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor onderhavig bestemmingsplan is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) relevant. Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen (beperkt)kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Zoals weergegeven op de risicokaart bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transport welke van invloed zijn op de externe veiligheid. Op het gebied van externe risico's zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

Figuur 15
Uitsnede risicokaart



Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het NNN is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 55 meter tot een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur. Dit gebied is ten zuidwesten van het projectgebied gelegen. De ontwikkeling tast en doorkruist het NNN niet aan.

Wet Natuurbescherming

Achter de Wet Natuurbescherming staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Volgens de Wet Natuurbescherming is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden. Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Door Exlan consultants is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, om te kijken of er sprake is eventuele beschermde flora en fauna wordt verstoord. De conclusie van deze Quick Scan luidt als volgt (zie bijlage 3):

Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend veldbezoek aan het plangebied. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
- 2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
- 3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van

instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredelijke directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene (muizen) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het, dient derhalve geen aanvullende onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten (muizen). Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna.

5.9

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Archeologie

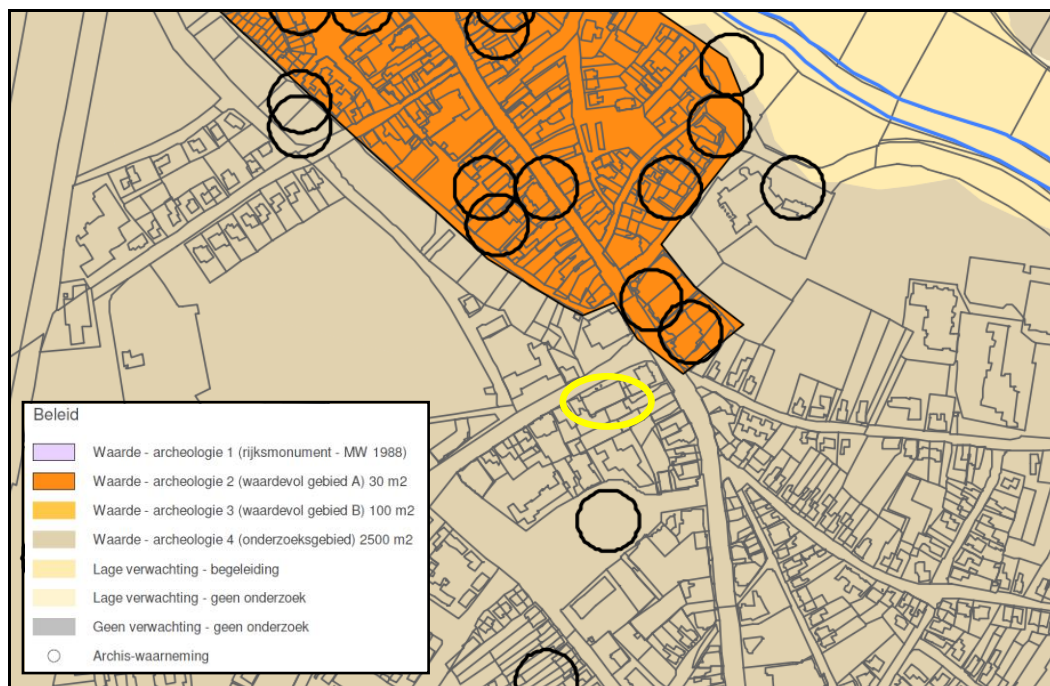
Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De gemeenteraad van Gennep heeft op 7 mei 2009 de “Beleidsadvieskaart Gennep” vastgesteld. Hiermee is de Wet op de archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in het gemeentelijke beleid.

In dit beleid heeft de onderhavige locatie een waarde – archeologie 4 (onderzoeksgebied). Hier geldt een onderzoekverplichting bij een verstoring van meer dan 2.500 m². Het plangebied heeft een kleinere omvang dan 2.500 m² (695 m²). Bovendien zijn er met de werkzaamheden geen grondwerkzaamheden gemoeid. Hiermee zijn archeologische waarden niet in het geding.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Figuur 16
Uitsnede
Archeologische
beleidskaart Gennep



Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. De gemeente Gennep heeft op 13 juli 2010 de 'Erfgoedverordening 2010 gemeente Gennep' vastgesteld. Volgens dit beleid is er op het perceel geen sprake van monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen. Met voorliggend plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.10

WATER

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het gezamenlijke waterbeheerplan 2016 tot 2021 van de Limburgse waterschappen. Hierin staat hoe de waterschappen zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Aansluitend op het waterbeheerplan beschikt het Waterschap Limburg over een verordening: De Keur 2013. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert ten aanzien van het gebruik van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

In het stedelijk gebied wordt bij een toename van verharding tot 2.000 m² geen vergunning vereist. De oppervlakte aan verharding neemt als gevolg van dit plan met minder dan 2.000 m² toe.

Met de ontwikkeling wordt de oppervlakte aan verharding niet groter ten opzichte van de huidige situatie. Een compensatie is niet noodzakelijk.

Bij de bouw van het pand zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Op het aspect water zijn er geen belemmeringen.

6

HOOFDSTUK JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 ALGEMEEN

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- enerzijds zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Gennep-Noord, herziening 2012" en is anderzijds gebaseerd op de standaardregels van de gemeente Gennep.

Het digitale bestemmingsplan 'Brugstraat 8-10 Gennep' is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0907.BP19091BRUGS810GNP-ON01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor de plaats waar bebouwing mag worden gerealiseerd en de maatvoering van die bebouwing. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

6.2 VERBEELDING

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaart-blad. Op deze ondergrond is ook de omliggende bebouwing aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Indien nodig zijn aanduidingen opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

6.3 **REGELS**

De planregels bevatten vier hoofdstukken, te weten: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

6.3.1 *Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 in de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Verder worden in artikel 2 regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden, zodat hiervoor een eenduidige uitleg geldt.

6.3.2 *Bestemmingsregels*

De gronden aan de zijde van de Brugstraat hebben de bestemming "Centrum-1" (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening op de begane grond. Op de verdiepingen zijn maximaal vier woningen toegestaan. Bewoners mogen hier een aan huis verbonden beroep uitoefenen.

De gronden hebben ten slotte de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" (artikel 4). Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan 50 cm kunnen archeologische waarden aantasten. Van te voren dient dan een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de betreffende gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.3 *Algemene regels*

antidubbeltelbepaling

In de regels van het bestemmingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een antidubbeltelbepaling (artikel 5) opgenomen.

algemene bouwregels

In de algemene bouwregels in artikel 6 zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen en voor het legaliseren van bestaande bebouwing die afwijkt van het bestemmingsplan.

algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (artikel 7) wordt geregeld welke gebruik in elk geval verboden is.

algemene afwijkingsregels

In artikel 8 is een aantal algemene afwijkingsregels voor wat betreft beperkte afwijkingen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, het oprichten van masten en antennes tot een bouwhoogte van 40 meter, voor voorzieningen van openbaar nut.

algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels in artikel 9 maken het mogelijk om beperkte van de bouwvlakken en de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

algemene procedureregels

In artikel 11 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

aansluiting aanvullende werking bouwverordening

In het artikel 11 Aansluiting aanvullende werking bouwverordening is de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten.

6.3.4

Slotregels

Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 12. De citeertitel staat ten slotte in artikel 13.

7

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE- EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1.1. Vooroverleg

Het plan wordt op de in de gemeente Gennep gebruikelijke manier in procedure gebracht. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt 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, die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

7.1.2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Brugstraat 8-10 Gennep”, wordt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voorgenoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Mogelijke zienswijzen worden in deze paragraaf of in een aparte bijlage behandeld.

De gemeente zal het ontwerpbestemmingsplan ook toezenden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze instanties kunnen gedurende de eerder genoemde termijn van zes weken een reactie leveren.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied dient derhalve in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers en de gemeente Gennep hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, zijn tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.