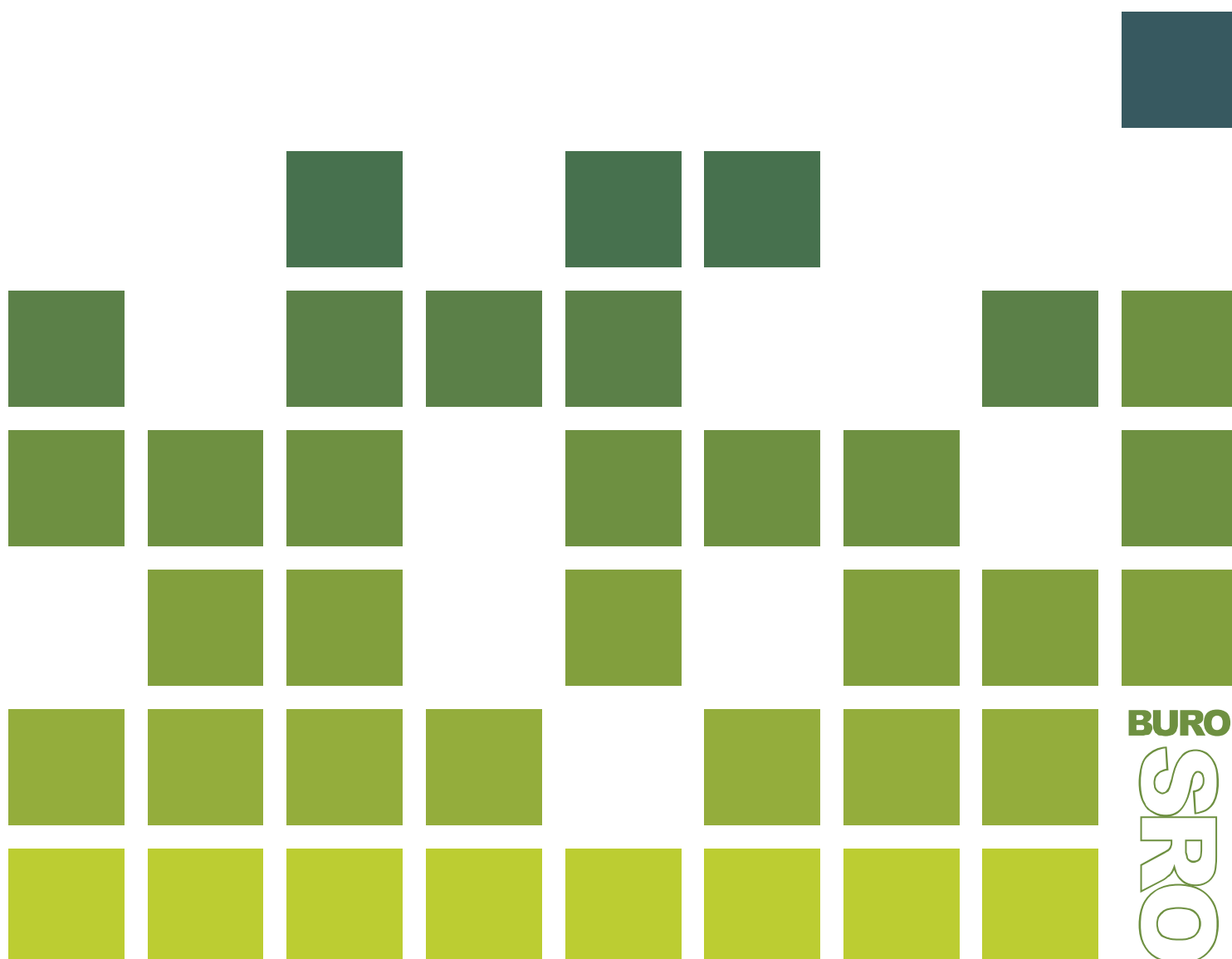


Bestemmingsplan

Touwslagersgroes, Gennepe

Gemeente Gennepe



COLOFON

Gegevens over het plan:

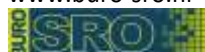
Plannaam:	Touwslagersgroes, Gennep
Identificatienummer:	NL.IMRO.0907.BP22150TWSLGRSGNP-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Juni 2023
Projectnummer Buro SRO:	10.40.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Nebuvast B.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. S. Gerards

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

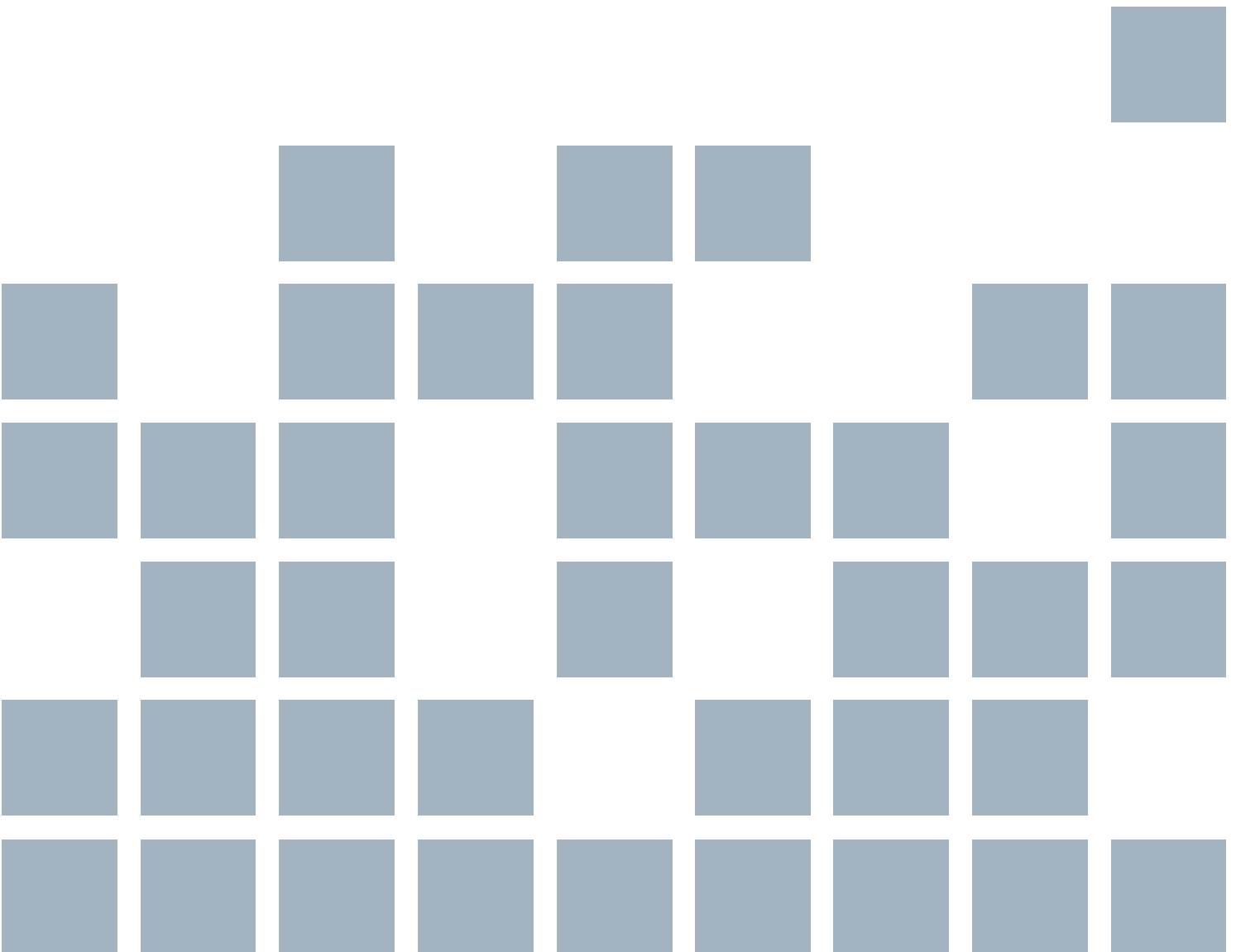


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieu	17
4.2 Water	22
4.3 Ecologie	23
4.4 Verkeer	24
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	25
4.6 Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Wijze van bestemmen	27
Hoofdstuk 6 Procedure	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	28
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	28
6.4 Verslag zienswijzen	28
Bijlagen bij de toelichting	29
Bijlage 1 Onderzoek bomen en conditie	31
Bijlage 2 Bodemonderzoek	33
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	35
Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming	37
Bijlage 5 Aanvullend onderzoek sperwer	39
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie	41

Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	51
Artikel 3	Groen	51
Artikel 4	Wonen - 1	51
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	57
Artikel 7	Algemene bouwregels	57
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 11	Overige regels	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 12	Overgangsrecht	60
Artikel 13	Slotregel	60
Bijlagen bij de regels		61
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	63
Bijlage 2	Te behouden bomen	65

Toelichting



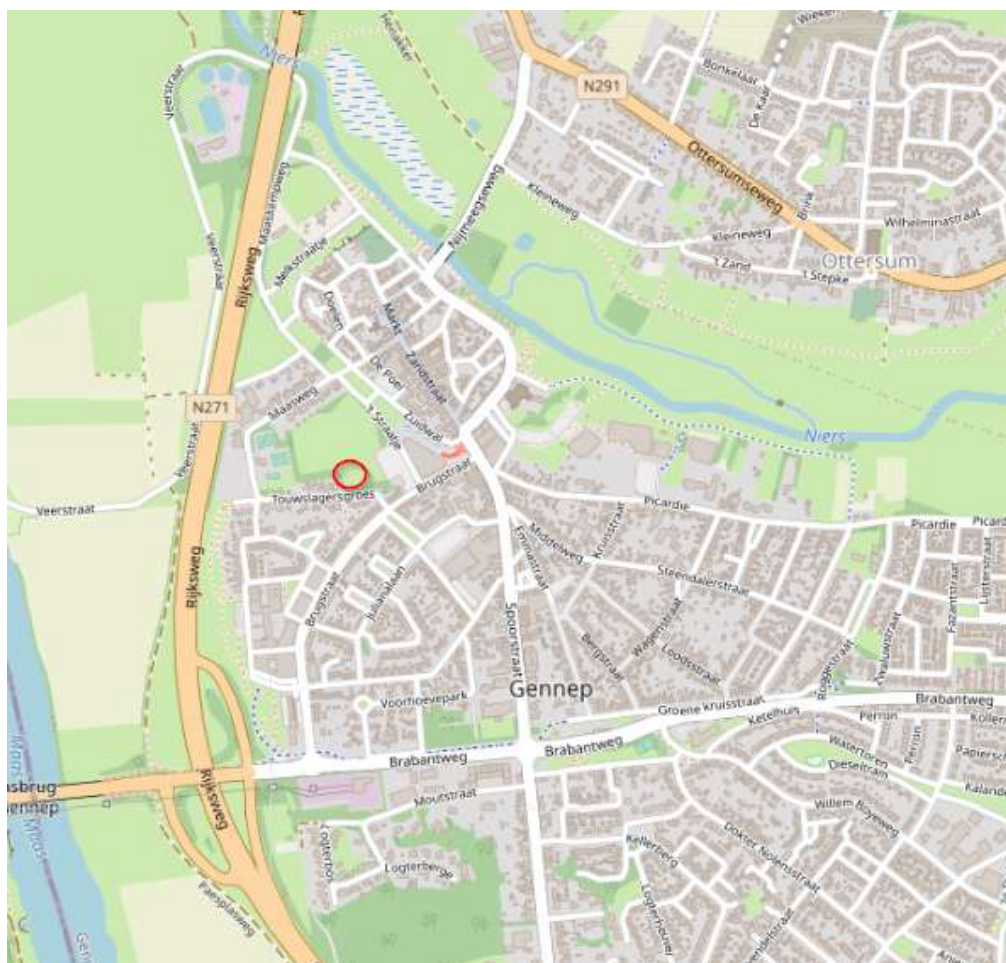
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om drie woningen te realiseren aan de Touwslagersgroes in Gennepe. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Touwslagersgroes in het noordelijke deel van de kern Gennepe. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

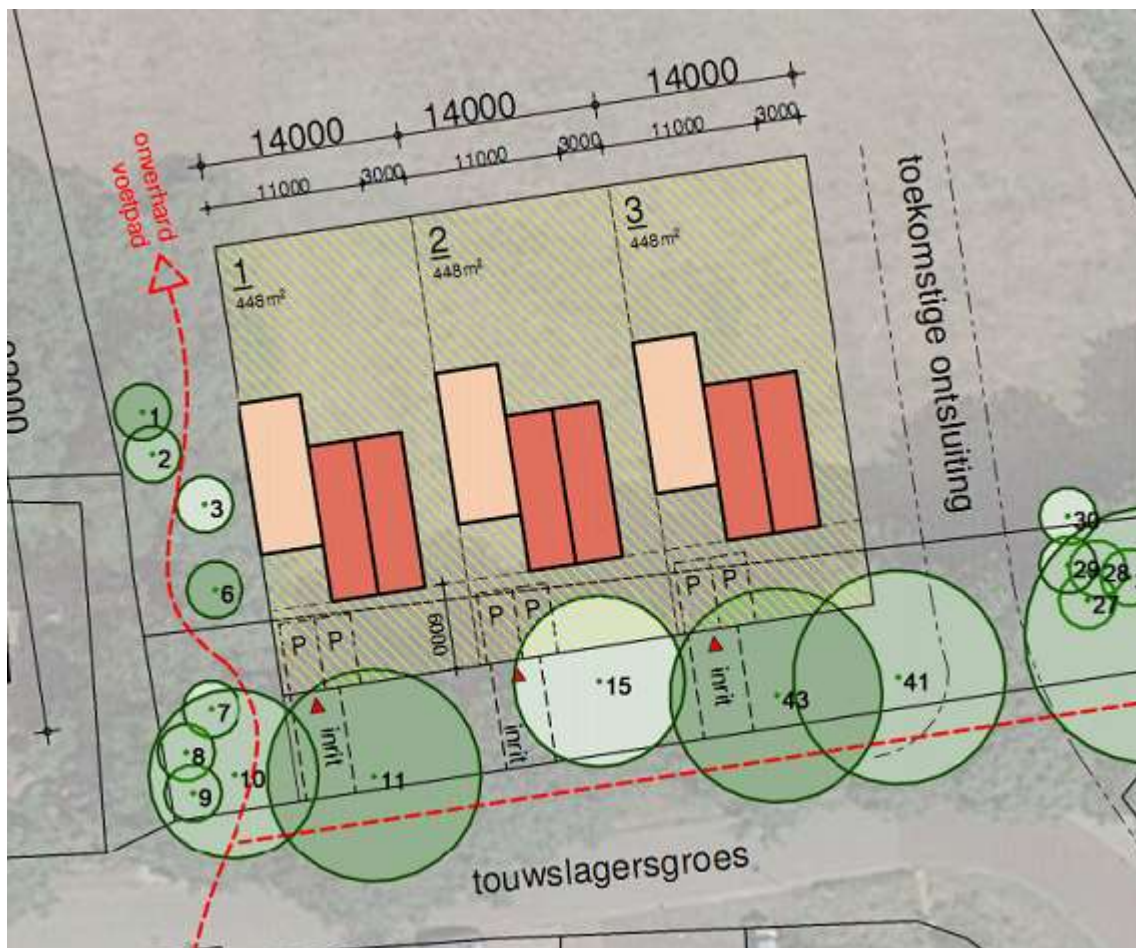
Het plangebied ligt aan de Touwslagersgroes in de bebouwde kom van Gennep, ten westen van het centrum van Gennep. Aan de Touwslagersgroes bevinden zich voornamelijk woningen. Dit betreft vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Ten noordwesten van de locatie is een tennisvereniging gevestigd. Het plangebied betreft momenteel een onbebouwd perceel bestaande uit grasland. Het achtergelegen grasland wordt als trapveldje en hondenuitlaatplaats gebruikt. Langs de westelijke en zuidelijke rand van het plangebied staan enkele bomen. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto plangebied (bron: openstreetmap.org)

2.2 Toekomstige situatie

Met het plan worden drie vrijstaande of geschakelde levensloopbestendige woningen in het plangebied gerealiseerd. Langs de westzijde van het plangebied blijft de groenstrook behouden en hierin wordt een pad gerealiseerd. De locatie van de woonkavels is mede bepaald door de wens van de gemeente om ruimte vrij te houden ten oosten van de nieuwe woningen voor een eventuele toekomstige ontsluitingsweg voor het achterliggende gebied. Deze mogelijke toekomstige weg is geen onderdeel van voorliggend plan. De woningen worden elk met een eigen inrit via de Touwslagersgroes ontsloten. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. De bestaande bomen in het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden. De woningen zijn daarom iets verder naar achter op het perceel gesitueerd dan de bestaande woningen direct ten westen van het plangebied. Er is een bomenonderzoek uitgevoerd om de conditie van de bomen te bepalen. Het rapport is toegevoegd als bijlage 1. Bomen met een slechte conditie zullen worden verwijderd net als enkele bomen ter plaatse van de beoogde inritten om de ontsluiting van de woningen mogelijk te maken. In bijlage 2 bij de regels is een kaart met te behouden bomen opgenomen. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (bron: Van Overbeek & partners architectenbureau)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Op grond van het Barro is het plangebied aangeduid als rivierbed. De grote rivieren zijn aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van kaartblad 23 van de beleidsregels Grote Rivieren met het plangebied rood omcirkeld. Daarop is te zien dat het plangebied ligt binnen het 'gedeelte van het rivierbed waar hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is'. Dat het plangebied binnen dit gebied ligt, betekent dat fysieke ingrepen zijn vrijgesteld van vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen, artikel 6.16-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade, wordt door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding erkend. In paragraaf 4.2 Water zal nader in worden gegaan op het waterbergend vermogen. Het Barro vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Verder raakt het plan geen van de nationale belangen. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de NOVI/SVIR en het Barro.



Uitsnede van kaartblad 023 behorende bij de Beleidsregel Grote Rivieren (bron: website Rijksoverheid)

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend plan worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie richt zich op de langere termijn (2030-2050) en richt zich op drie hoofdpogaven:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, zowel in stedelijk als in landelijk gebied;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief landbouwtransitie;
3. klimaatadaptie en energietransitie

Bij de afweging tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving worden de zogeheten Limburgse principes gehanteerd:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Er is ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. Uitgaan van variatie in gebieden: stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden ontwikkeld.
- Zorgvuldige omgang met ruimte en voorraden. Ingezet wordt op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties.

Bij het thema 'wonen en leefomgeving' wordt gestreefd naar een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Ofwel: voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is bepaald dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt rekening houdt met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De regionale afspraken over wonen zijn met een Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 geborgd in de provinciale omgevingsverordening. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg mag alleen voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen, dient te worden verantwoord op welke wijze het plan aansluit bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Ontwerp-Omgevingsverordening Limburg (25 mei 2021)

Deze nieuwe Omgevingsverordening is vastgesteld op 17 december 2021. De nieuwe verordening is opgesteld om deze aan te laten sluiten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt. Het betreft een grotendeels beleidsneutrale omzetting, inhoudelijk verschilt deze niet veel van de huidige Omgevingsverordening 2014.

Een wijziging bij het thema 'Wonen' is dat er een realisatietermijn is opgenomen voor zogenaamde 'papierplanen' om te voorkomen dat een plan niet tot ontwikkeling komt. Voor nieuwe plannen geldt dat deze binnen 5 jaar gerealiseerd moeten zijn.

De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De woningen worden stedenbouwkundig goed ingepast in de omgeving. Langs de west- en zuidzijde van het plangebied blijven de

bestaande groenstroken met bomen zoveel mogelijk behouden (zie paragraaf 2.2). Het plan draagt hiermee bij aan een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in stedelijk gebied, zoals omschreven als één van de hoofdpunten in de Omgevingsvisie Limburg. Het plan past hiermee binnen de Omgevingsvisie en -verordening.

3.2.3 Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 maakt duidelijk hoe de provincie Limburg vanuit het beleidsveld wonen een bijdrage levert aan een gezonde Limburgse woningmarkt. De provincie wil een actieve bijdrage leveren in het scheppen van de juiste condities in Limburg.

De provincie wil binnen de dynamiek van de woningmarkt – in samenwerking met andere partijen – agenderen en sturen op datgene wat voor de regio van belang is. Dat is bovenal een betere doorstroming op de woningmarkt: dat huishoudens kunnen verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Het streven is dat er betaalbare woningen zijn voor allerlei doelgroepen zoals starters, spoedzoekers, nieuwkomers, sociale huurders en senioren. Uiteraard moeten deze woningen voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Duurzaamheid is belangrijk - zowel bij de totstandkoming (circulair bouwen) van de woning als bij het eindresultaat. De provincie stimuleert innovatieve woonvormen die bijdragen aan een gezonde woningmarkt.

Planspecifiek

Met het plan worden drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Dit sluit aan bij de ambitie uit de woonagenda om woningen te realiseren voor allerlei doelgroepen. Tevens draagt het plan bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Het initiatief sluit daarmee aan bij de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

1. Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling:

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

2. Liefde voor de bestaande voorraad:

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

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

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

4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen

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

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

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

6. Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties

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

7. Middenhuur

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

8. Leefbaarheid kleine kernen

Woningbouw in kleine kernen richten we vooral op doorstroming.

Planspecifiek

Het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen heeft geen invloed op het regionale woningbouwprogramma. Het plan levert een kleine bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Gennep (zie ook paragraaf 3.4.2). Tevens kan het plan een kleine doorstroming op gang brengen. Hiermee sluit het plan aan bij de acties uit de regionale woonvisie.

Het plan is passend binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gennep

Op 23 september 2019 heeft de gemeente Gennep de 'Omgevingsvisie gemeente Gennep' gepubliceerd. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat haar visie is op de fysieke leefomgeving voor de komende 10 tot 15 jaar. Dat kan niet zonder de inbreng van en samenwerking met de inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners. Een belangrijke opgave voor de gemeente is het behouden en versterken van een goed woon- en leef- en werkklimaat. In de zoektocht die volgt vindt de gemeente aansluiting bij het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Voor het definiëren van het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' hanteert de gemeente de volgende vier waarden:

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

Het behouden van bestaande kwaliteiten en het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit is een lastig proces. Bij nieuwe planvorming zal de gemeente daarom vanaf het eerste idee tot aan de realisering en het beheer gezamenlijk aandacht schenken aan het begrip ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu.

De structuurvisie 'Woningbouw in kernen - borging Kwaliteitsmenu' is in 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. De structuurvisie bevat een ontwikkelingskader dat woningbouw in de kernen mogelijk maakt indien een kwaliteitsbijdrage is gegarandeerd. 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 (teveel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukkere wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering of transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Door te voorzien in levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar dit type woningen. Zodoende draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het behoud en de ontwikkeling van de leefbaarheid in de kern Gennep. Het initiatief is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie Gennep.

3.4.2 Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennep de lokale woonvisie 'Samen Sturen op Kwaliteit - lokale woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021' vastgesteld. De gemeente omschrijft de woningmarkt binnen Gennep als een gezonde woningmarkt waarbinnen vraag en aanbod voor de korte en lange termijn in balans zijn. Sturing vindt voornamelijk plaats op kwantiteit en kwaliteit, waarbij mét de gemeente ook inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorg aanbieders zijn betrokken. Om de woningmarkt de aankomende jaren gezond te houden zet de gemeente in op doorstroming. De markt moet daarvoor zowel kwantitatief als kwaliteit divers zijn. Nieuwbouw moet vooral worden ingezet om te voldoen aan de behoefte op langere termijn. Per kern werkt de gemeente vervolgens uit of en zo ja, waaruit het woningbouwprogramma tot aan 2030 uit gaat bestaan. Voor wat betreft de kern Gennep wordt er in de visie

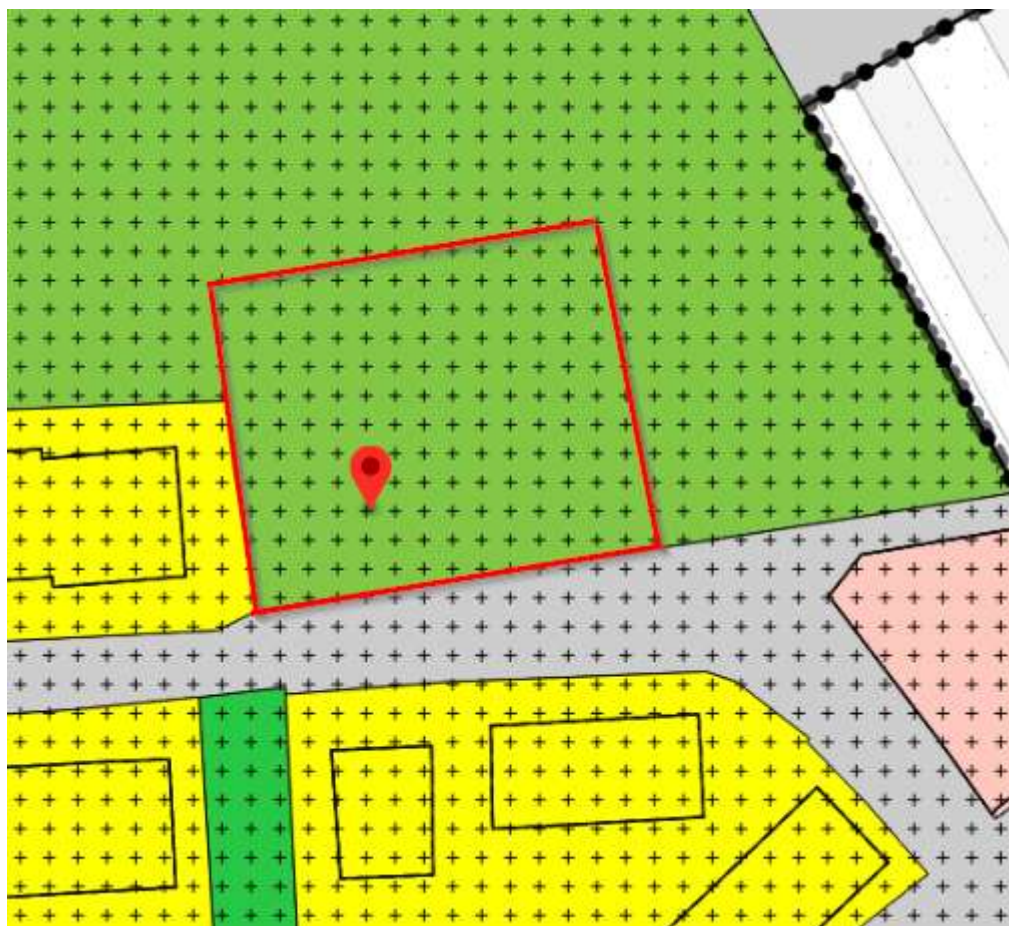
ingegaan op de grootschalige woningbouwinitiatieven. In 2022 wordt er een nieuwe woonvisie vastgesteld door de gemeente Gennep.

Planspecifiek

In de lokale woonvisie gemeente Gennep staat aangegeven dat binnen de gemeente weinig ruimte meer is voor (grootschalige) woningbouwontwikkelingen. Voorliggend initiatief voorziet in het mogelijk maken van drie levensloopbestendige woningen in de bebouwde kom van Gennep. Hiermee wordt een kleine bijdrage geleverd aan het invullen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Gennep. Het plan past daarmee binnen de lokale woonvisie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gennep Noord' (vastgesteld op 14 december 2011 en herzien in 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Sport' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Voor de gehele gemeente Gennep is ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep' van toepassing, vastgesteld op 4 juni 2018.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van drie woningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Sport'. Voorliggend plan is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de woningen mogelijk te maken is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat in de bovengrond enkele licht verhoogde gehalten verontreinigingen zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten verontreinigingen in de bovengrond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden

een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15987419 (aan de Rijksweg/N271 ten westen van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	15.4 µg/m ³	15.4 µg/m ³	8.6 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 3 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het plangebied ligt aan de Touwslagersgroes in de bebouwde kom van Gennep. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Wat betreft wegverkeerslawaai liggen de nieuwe woningen binnen de geluidzone van de N271 en het 50 km deel van de Brugstraat. De

overige wegen in de omgeving (Brugstraat, Prins Bernhardlaan en Het Straatje) zijn 30 km wegen zonder geluidzone. De Touwslagersgroes is een 30 km weg met een zeer lage verkeersintensiteit, deze weg is akoestisch niet relevant. Om de gevolgen van wegverkeerslawaai van de bovengenoemde wegen te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen door wegverkeer op de N271 ten hoogste 44 dB bedraagt (na aftrek ex art 110-g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op het 50 km deel van de Brugstraat bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 28 dB (na aftrek ex art 110-g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er hoeft daarmee voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd.

De geluidbelasting door wegverkeer op alle 30 km wegen samen bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 41 dB (na aftrek ex art 110-g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door geen van de 30 km wegen overschreden. De geluidbelasting door alle wegverkeer samen bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 47 dB zonder aftrek. Bij het toetsen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het geluidbeleid van de gemeente. Aan dit toetsingskader kan zonder maatregelen worden voldaan. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden milieugevoelige objecten gerealiseerd, namelijk woningen. Rondom het plangebied liggen voornamelijk woningen. Ten oosten van het plangebied is een supermarkt gevestigd aan Het Straatje 1. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geeft hiervoor een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. Met een feitelijke afstand van circa 100 meter wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan. Ten zuidoosten van het plangebied is een apotheek gevestigd aan de

Brugstraat 25. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect gevaar. Met een feitelijke afstand van circa 20 meter wordt aan deze richtafstand voldaan. Ten westen van het plangebied is een tennispark (met verlichting) gevestigd aan de Kalboerstraat 3. De VNG geeft hiervoor een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Met een feitelijke afstand van circa 100 meter wordt ook hiervoor aan de richtafstand voldaan. Het grasveld ten noorden van het plangebied is in het uitvoeringsbeleid Evenementen van de gemeente Gennep opgenomen als evenementenlocatie 'De Groes'. Volgens het beleid mogen hier maximaal 5 evenementendagen per jaar worden gehouden. Gezien deze lage frequentie kan aangenomen worden dat dit geen nadelige invloed heeft op het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er met de ontwikkeling geen bedrijven of functies in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat zich ten oosten van het plangebied een Bevi-inrichting bevindt op circa 540 meter afstand (opslag van chloor). Ten zuiden van het plangebied ligt een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen op circa 390 meter afstand. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze bronnen. Ten westen van het plangebied stroomt op circa 750 meter afstand de rivier de Maas. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze transportroute. Ten oosten van het plangebied ligt op 280 meter afstand de N271 die kan dienen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg (200 meter). Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van 1.500 meter voor het toxisch scenario. Hierover heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord op 3 mei 2022 standaardadvies uitgebracht. Zij adviseren rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van de bewoners.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is in orde. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en het initiatief is voldoende bereikbaar zodat incidenten zijn te bestrijden ter bescherming van de gebruikers van het plangebied.

Zelfredzaamheid

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast worden geplaatst.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

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.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk Rioleringsplan Gennep 2020-2024

Op 11 september 2019 heeft de gemeente Gennep het verbrede 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. Hemelwater dient voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden. In nieuwe situaties is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt ingezameld, vastgehouden of afgevoerd. In nieuwe gebieden met een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel (apart riool voor de inzameling en afvoer van hemelwater) moet het hemelwater op het hemelwaterstelsel aangesloten zijn. Het hemelwater wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein. 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.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in het mogelijk maken van drie woningen. De oppervlakte van de woonpercelen bedraagt per woonperceel circa 450 m². Hiervan betreft circa 120 m² woning en bijgebouw. Voor het overige deel van het woonperceel kan met 50% verharding worden gerekend ($330 * 0,5$): 165 m². Dit is 285 m² verhard oppervlak per woonperceel en voor de drie woningen in totaal 855 m² verhard oppervlak.

In lijn met het gemeentelijke rioleringsplan betekent dit dat bij een maatgevende bui met een herhalingsstijd van $T=100$ (100 mm) rekening gehouden moet worden met het bergen van 85,5 m³ ($855 * 0,1$). Gelet op de toekomstige inrichting van het plangebied en de groene randen van het plangebied blijft er ondanks het toevoegen van drie woningen veel groene ruimte over in de vorm van groenstroken en tuin, waardoor hemelwater op eigen terrein opgevangen kan worden. Daarnaast kunnen ter plaatse van de nieuwbouw aanvullende waterbergingsmaatregelen genomen worden. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van grindkoffers, kratten of een greppel. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen. Hierbij zullen de toetsingspunten van de Keur van waterschap Limburg betrokken worden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied in de omgeving van het plangebied is de 'Oeffelter Meent'. Dit gebied ligt op circa 1.4 kilometer afstand van het plangebied. Door de omvang van de ontwikkeling (realiseren van 3 woningen) en de grote afstand tot beschermde gebieden kan het optreden van significante negatieve effecten, zoals licht, geluid en trillingen worden uitgesloten.

Om te bepalen of het aspect stikstof een belemmering vormt, is een voortoets stikstofdepositie opgesteld. De rapportage is toegevoegd als bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkeling de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat de werkzaamheden tijdens de vrijstellingsperiode van de steenmarter dienen plaats te vinden (15 augustus t/m februari). Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden onderzocht of het plangebied een relevante functie heeft voor roofvogels (sperwer). Tevens dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Het aanvullend onderzoek naar sperwer is uitgevoerd en de rapportage is toegevoegd als bijlage 5. Hierin wordt geconcludeerd dat tijdens het onderzoek geen bezette nesten van sperwer en/of andere roofvogels zijn gevonden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de planlocatie en directe omgeving geen onderdeel uitmaakt van het essentieel leefgebied van de sperwer.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van drie nieuwe woningen. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor iets toenemen. Op basis van verkeerscijfers van het CROW is er, uitgaande van een weinig stedelijk gebied binnen een rest bebouwde kom, sprake van een toename van 8,6 verkeersbewegingen per woning. De Touwslagersgroes en de omliggende straten kunnen deze beperkte toename aan verkeersbewegingen goed opvangen.

In juni 2018 heeft de gemeente Gennep een parapluplan Parkeren vastgesteld welke regelt dat nieuwe ontwikkelingen binnen gronden waarop het vigerende bestemmingsplan 'Gennep Noord' van toepassing is, dienen te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'. In

deze nota is voor een woonhuis binnen een weinig stedelijk gebied en rest bebouwde kom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Bij de woningen uit voorliggend plan is voldoende ruimte om minimaal 2 auto's op eigen terrein te parkeren. Bij alle drie de woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied betreft in de huidige situatie een grasland met bomen. In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die door de voorgenomen ontwikkeling aangetast zouden kunnen worden.

Archeologie

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Met voorliggend plan wordt deze drempelwaarde voor onderzoek niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt in voorliggend plan de archeologische dubbelbestemming overgenomen.



Uitsnede van de Archeologische beleidskaart gemeente Gennepe

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootsschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Groen', mede ten behoeve van groenvoorzieningen, beplanting en paden.
- 'Wonen - 1', waarbinnen één bouwvlak is opgenomen ten behoeve van de drie woningen. Het toegestane woningtype en het maximum aantal toegestane woningen is weergegeven op de verbeelding.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevantie instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan vindt er geen formele inspraakprocedure plaats. Er is door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd om omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte gesteld van het plan. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de zienswijzennota bij het vaststellingsbesluit.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Onderzoek bomen en conditie

Bijlage 2 Bodemonderzoek

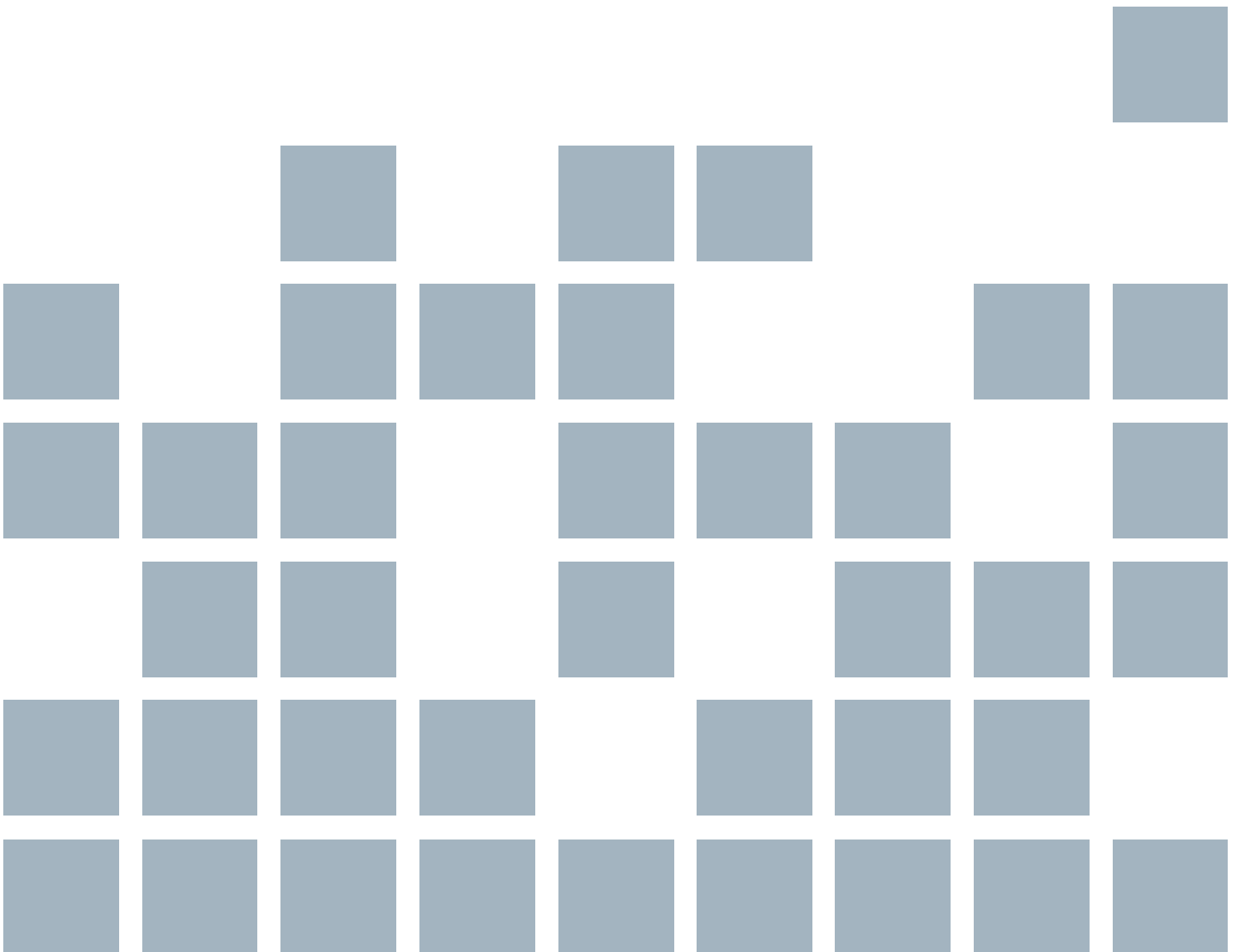
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Aanvullend onderzoek sperwer

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Touwslagersgroes, Gennep met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP22150TWSLGRSGNP-VA01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

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

1.8 aan huis verbonden beroep

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

1.9 achterperceelsgrens

de perceelsgrens welke op de grootste afstand ligt van de naar de weg gekeerde bouwgrens.

1.10 archeologisch beschermd monument

gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege of gemeentewege is beschermd. Indien het monument door de Minister is aangewezen, is het beschermd conform de Monumentenwet 1988. De beschermde monumenten kennen een aanduiding op de verbeelding.

1.11 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie.

1.12 archeologische waarde(n)

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald.

1.15 bed and breakfast

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

1.16 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, met uitzondering van overkappingen.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 bruto vloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, in dit plan wordt een horecabedrijf niet aangemerkt als detailhandel.

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.30 erf

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.31 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.32 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd.

1.33 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.35 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.37 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.38 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.39 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.40 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.41 mantelzorg

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.42 normaal beheer en onderhoud

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.43 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.44 opgraving

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden.

1.45 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.46 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.47 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.48 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.49 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.50 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 slopen

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.53 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.54 vindplaats

een op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduide locatie met een vastgestelde archeologische waarde.

1.55 voorgevel

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

1.56 voorste bouwperceelgrens

de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens of, indien het een bouwperceel betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de bouwperceelgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.57 waterpeil

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, ontheffing of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.58 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.59 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden en inritten, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. nutsvoorzieningen;

Met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 50 m² mag bedragen;

Met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande en/of geschakelde woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeeft;
- d. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij:
 - 1. vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2,5 m;
 - 2. geschakelde woningen aan één zijde minimaal 2,5 m;
- e. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak, met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen welke zijn of worden gebouwd binnen het bouwvlak, niet van toepassing zijn de in dit artikellid opgenomen bepalingen voor wat betreft maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het erf;
- b. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 voldoen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel, tenzij op de verbeelding een andere maatvoering is opgenomen.

	Hoofdgebouw	Bijbehorende bouwwerken en overkappingen
max. goothoogte	6 m	3,3 m
max. bouwhoogte	7 m	5 m
min. inhoud	250 m ³	n.v.t.
min. breedte	6 m	n.v.t.
max. oppervlakte	n.v.t.	70 m ²
max. bebouwingspercentage van het erf	n.v.t.	40%

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 5 m.

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel voor het toestaan van aan- en uitbouwen en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
- b. de afstand van overkappingen tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
- c. aan- en uitbouwen voor maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevelrooijlijn met maximaal 2 m mag worden overschreden;
- d. voor het overige het bepaalde in artikel 4.3.2 van toepassing is.

4.3.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

4.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van de in artikel 4.1 onder b bedoelde aan huis verbonden beroepen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt;
- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is bewoner van de woning;
- d. er is geen detailhandel toegestaan, uitgezonderd beperkte verkoop als onderschikte activiteit en wel in verband met die activiteit.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1:

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven wordt gebruikt met uitzondering van parkeren;
 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 3. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 4. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 5. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 6. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 7. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
 8. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van inwoning, uitsluitend in verband met mantelzorg, mits het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² bedraagt.

4.5.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Werken en werkzaamheden

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport waarin de archeologische waarden van de gronden staan beschreven die blijkens de aanvraag zullen verstoord, dient ook te worden overlegd bij werken en/of werkzaamheden die worden verricht binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats, die als zodanig op de gemeentelijke beleidskaart zijn opgenomen.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

5.3 Omgevingsvergunning

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. voor zover de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. de vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning

- a. het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 centimeter bedraagt gemeten vanaf 50 centimeter boven het maaiveld of wanneer de bouwwerken zich bevinden

- binnen een straal van 50 meter van een vindplaats;
- b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige;
 - c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning;
 - d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.5 Wijzigingsbevoegheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' als bedoeld in artikel 5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Binnen de gronden waar op grond van de regels gebouwen mogen worden gebouwd, mogen gebouwen tevens ondergronds worden gebouwd met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 m bedraagt.

7.2 Bestaande maximale afwijkingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.3 Bestaande minimale afwijkingen

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.4 Afwijking bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 30 m² bedraagt,
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

9.2 Voorwaarden

De afwijking als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

- a. Bij het bouwen zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', zoals vastgesteld op 14 september 2015, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor ontheffing zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' of de rechtsopvolger daarvan.

11.2 Voorwaardelijke verplichting in stand houden bestaande bomen

De toekomstige burgerwoningen mogen enkel als zodanig in gebruik worden genomen onder voorwaarde dat:

- a. de bestaande bomen, zoals opgenomen in de tekening in bijlage 2 bij de regels, kwantitatief en kwalitatief in stand worden gehouden conform het inrichtingsadvies uitgevoerd door Boomadvies Nederland, bijgevoegd in bijlage 1 bij de toelichting;
- b. het bevoegd gezag mag afwijken van het gestelde in sub a voor het vervangen van de bestaande bomen, conform het in bijlage 1 bij de toelichting opgenomen advies, onder voorwaarde dat:
 - 1. in overleg met het bevoegd gezag gezocht wordt naar een passende nieuwe invulling de inrichting van het terrein niet wezenlijk verandert;
 - 2. er vergelijkbare bomen, qua soort en voorkomen, terug geplant worden;
 - 3. waarbij gebruik wordt gemaakt van de Richtlijn BEA (Bomen Effect Analyse) uit 2019 of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Vernieuwing of verandering

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

12.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

12.2.3 Verbod na onderbreking

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

12.2.4 Uitzondering

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

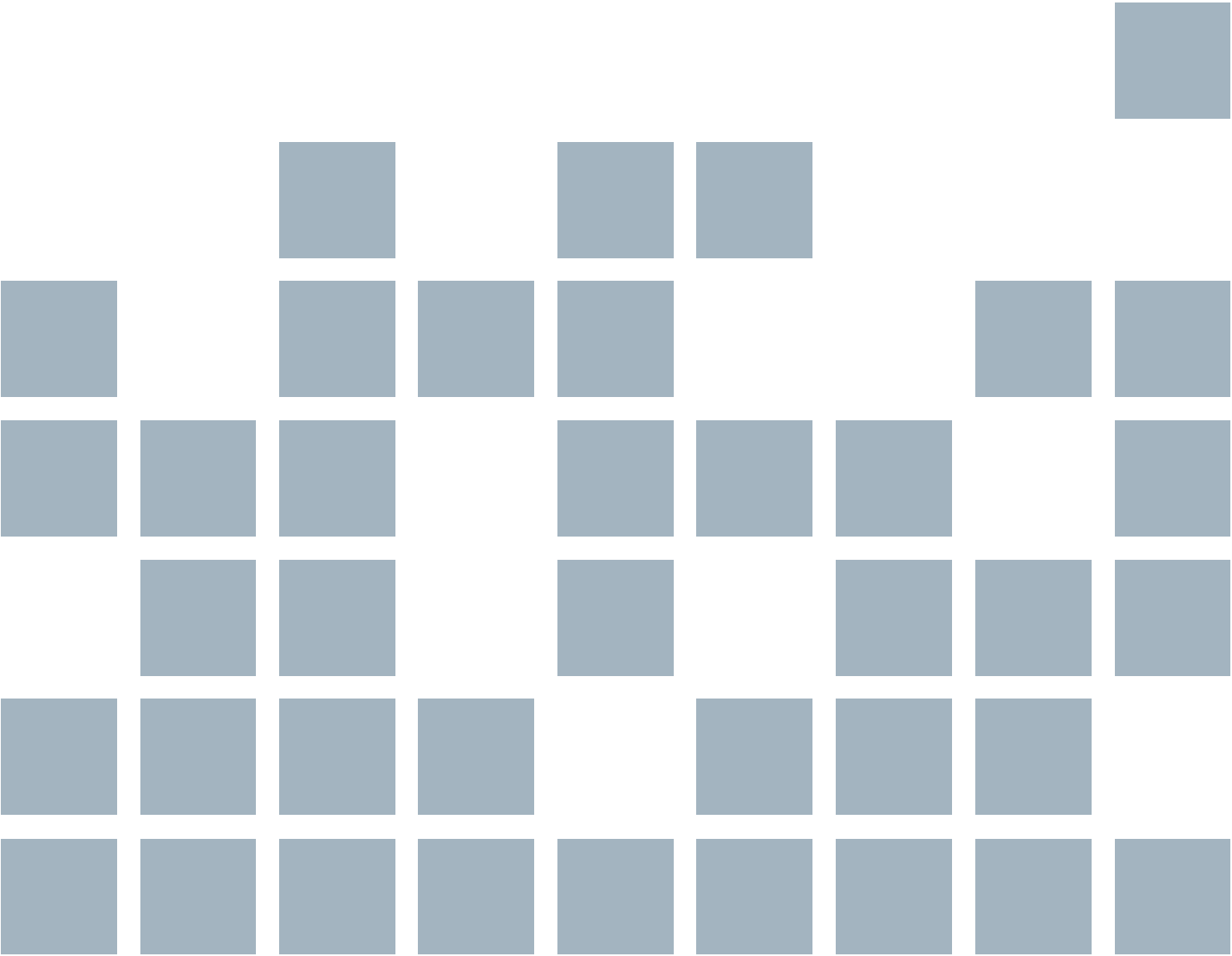
Regels van het bestemmingsplan 'Touwslagersgroes, Gennep'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Te behouden bomen

Verbeelding





buro-sro.nl