

Herontwikkeling voormalige steenfabriek Milsbeek

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.5 Conclusie	22
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	23
4.1 Verkeer & parkeren	23
4.2 Bodem	24
4.3 Geluid	25
4.4 Milieuzonering	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Geur	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Waterhuishouding	32
4.9 Ecologie	35
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	39
4.11 Leidingen	41
4.12 Explosieven	41
4.13 Vormvrije MER-beoordeling	42
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	44
5.1 Algemeen	44
5.2 Bestemmingen	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Overleg	47
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid	47

Bijlagen bij toelichting	48
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Berekening waterbergingscapaciteit
Bijlage 3	Woningbehoefte advies
Bijlage 4	Ambitiedocument 'duurzaamheid'
Bijlage 5	Notitie Verkeer
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Notitie Externe veiligheid
Bijlage 9	Notitie Water
Bijlage 10	Doorlatendheidsonderzoek en infiltratieadvies
Bijlage 11	Quickscan Wnb en nader onderzoek
Bijlage 12	Notitie Stikstofdepositie
Bijlage 13	Vooronderzoek conventionele explosieven
Bijlage 14	Nota Zienswijzen
 Regels	 63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Gemengd
Artikel 4	Groen
Artikel 5	Woongebied
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4
Artikel 8	Leiding - Riool
Artikel 9	Waterstaat - Bergend regime
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel
Artikel 12	Algemene bouwregels
Artikel 13	Algemene gebruiksregels
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 16	Overgangsrecht
Artikel 17	Slotregel
 Bijlagen bij regels	 97
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bloemenstraat in Milsbeek staat een voormalige steenfabriek. De steenfabriek uit 1898 omvat bijna 9 ha aan oppervlak en wacht al jaren op herbestemming. Op dit moment vormt de fabriek een barrière tussen het dorp en de rivier. De herontwikkeling van het terrein biedt kansen om het terrein landschappelijk in te richten en meer verbinding met de rivier te leggen. Op basis van het voorliggende plan krijgt het voormalige steenfabrieksterrein een nieuwe bestemming. Hiervoor wordt een groot deel van de fabriek gesloopt. Het kantinegebouw en de karakteristieke schoorsteen blijven behouden.

Na de sloop is er ruimte om op het voormalige fabrieksterrein 20 vrijstaande woningen op ruime kavels te realiseren. De woningen liggen iets verhoogd en op enige afstand van de Bloemenstraat, als op een stroomrug langs de rivier. Tevens bestaat de mogelijkheid om in de voormalige kantine en werkplaats 2 woningen te realiseren en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor mogelijk nog 1 extra woning naast de voormalige kantine en werkplaats.

De beoogde ontwikkeling met overwegend woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de voormalige steenfabriek weg te bestemmen en de bouw van de woningen en de beoogde landschappelijke inrichting mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Milsbeek, aan de zuidzijde van Ovenberg/Sprokkelveld. Dit is een aaneengesloten gebied van bedrijvigheid en woonbebouwing in het noordwestelijk deel van de gemeente Gennep. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Ottersum, sectie D, nr's 1144, 3867, 4308, 4202 (deels) en 3858 (deels). Het plangebied heeft een omvang van circa 5 ha en wordt begrensd door:

- Noordzijde: de Bloemenstraat, met langs de noordzijde de voormalige directiewoning/kantoor van de steenfabriek;
- Oostzijde: een zijdelingse agrarische perceelsgrens, de insteechaven en het buitengebied van Gennep;
- Zuidzijde: een dijk, smalle uiterwaarden en de Maas;
- Westzijde: een zijdelingse bedrijfsperceelsgrens en het buitengebied van Gennep.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Ovenberg-Sprokkelveld 2005', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 17 september 2007. In het bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Bedrijf-Baksteenindustrie' en de dubbelbestemmingen 'Beschermingszone-Waterkering' en 'Leiding-Riool'. Binnen de bedrijfsfunctie is uitoefening van baksteenindustrie toegestaan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet passend binnen de bestaande bedrijfsfunctie, omdat ter plaatse geen woningen mogen worden gerealiseerd. Vandaar dat de bestemming voor de gronden in het plangebied moet worden herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Huidige situatie

Het voorliggende plangebied is sinds 1898 in gebruik genomen voor de fabricage van bakstenen. Sinds die tijd is de fabrieksbebouwing meermaals uitgebreid en gemoderniseerd. In de Tweede Wereldoorlog leed de fabriek veel schade, waarna een nieuwe moderne fabriek is gebouwd, met een kantoor en bedrijfswoning aan de overzijde van de straat (Bloemenstraat 70-72). Uit deze beginperiode van de wederopbouw zijn van de fabriek de werkplaats met kantine bewaard gebleven. Vanaf het midden van de jaren '70, toen de fabriek een nieuwe, gas gestookte tunneloven kreeg verdween geleidelijk aan het gehele productieproces van klei naar baksteen van buiten naar binnen, in de hiervoor gebouwde fabrieksloodsen. De aanwezige gemetselde schoorsteen dateert uit ook uit deze tijd, uit 1976. In 2008 hield de productie op en werd de fabriek gesloten.

Het complex bestaat in de huidige situatie uit twee gebouwenclusters gescheiden door een binnenplaats en aan de zuidzijde verbonden door een lange gangvormige structuur. De gangvormige structuur bestaat uit drie in massa en dakvorm te onderscheiden verschillende bouwdelen.

Het westelijke cluster bestaat uit een drietal parallel aan elkaar gebouwde, langwerpige hallen onder zadeldaken. Met ten oosten van deze drie hallen, een hal die maar de helft van de lengte van de andere hallen heeft. Aan de noordzijde, staat haaks tegen de oostgevel een grote hal onder zadeldak, met aansluitend tegen de oostzijde een L-vormig gebouw.

Het oostelijke cluster bestaat uit twee parallel aan elkaar gebouwde langwerpige hallen met zadeldaken, waarbij tegen het noordelijke deel van de westgevel, twee kleine rechthoekige gebouwen, parallel aan elkaar gebouwd zijn onder zadeldaken. Dit zijn de voormalige kantine en werkplaats uit 1946. Tussen het L-vormige gebouw uit het westelijke cluster en de kleine rechthoekige gebouwen uit het oostelijke cluster bevindt zich een doorrit naar de grote binnenplaats.

Ten oosten en ten westen van de fabrieksbebouwing zijn tasvelden (grote open terreinen) aanwezig, waar de stenen opgestapeld werden. Ten oosten staat tegen de dijk een open overkapping van een kleiopslag, met weer oostelijk daarvan een betonnen muur die de haven omsluit.

Op navolgende afbeelding zijn impressies van de bestaande bebouwing in het plangebied weergegeven:



Bovenaanzicht bestaande bebouwing, met globale aanduiding gebouwen (rode omkadering)



Luchtfoto vanuit het noordwesten, kort voor de sluiting in 2008 (bron: Gelderlander, Theo Peeters)



Karakteristieke bebouwingselementen: bakstenen schoorsteen (1976) en kantine en werkplaats (1946)

2.2 Toekomstige situatie

De voormalige steenfabriek staat al jaren leeg en vanwege de grootschalige toepassing van asbest is het voornemen om de fabrieksbebouwing te saneren en te slopen. De karakteristieke schoorsteen en het kantinegebouw met werkplaats blijven, vanwege hun architectuurhistorische, stedenbouwkundige en vooral ook cultuurhistorische waarde, behouden.

Op dit moment vormt de fabriek een barrière tussen het dorp en de rivier. Door herontwikkeling van het terrein ontstaan kansen om het terrein landschappelijk in te richten en meer verbinding met de rivier te leggen.

Op het terrein worden 20 woningen op ruime kavels gebouwd. De woningen liggen iets verhoogd en op enige afstand van de Bloemenstraat, als op een stroomrug langs de rivier. Tussen Bloemenstraat en de nieuwe kavels komt een verlaagde groenstrook. Qua schaal en karakter sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het golvende en deels beboste landschap in de omgeving.



Aansluiting bij maat en schaal bestaande bosperceel en versterken kronkeling tracé Bloemenstraat

Navolgende afbeelding toont de inrichtingsschets van de beoogde vrijstaande woningen. De woningen zijn ondergeschikt aan het landschappelijke kader. De beplanting zorgt voor een stevig groen kader, waarbinnen de bebouwing kan variëren. In de vorm, nokrichting, materialisatie en detaillering van de woningen komt het verleden van de steenfabriek terug. De bebouwingshoogte is maximaal twee bouwlagen met een kap.



Inrichtingsschets herontwikkeling steenfabriek Milsbeek, december 2021

De voormalige kantine en werkplaats blijven behouden, ervan uitgaande dat er een haalbare invulling komt. Dit kan samen met de aangrenzende boomgaard eventueel een openbare functie zijn. Ook is er ruimte om een verbinding te maken met de toeristische hoofdroute tussen Plasmolen en Gennep, de Maas en het Gennepershuis. Tevens bestaat de mogelijkheid om in de voormalige kantine en werkplaats 2 woningen te realiseren en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor mogelijkserwijs nog 1 extra woning naast de voormalige kantine en werkplaats.

Het plangebied wordt ontsloten via een smalle weg die aan twee kanten aansluit op het bestaande wegennet van Milsbeek. Voor recreanten komt er een nieuw fietspad langs de dijk. De taluds rondom de woningen zijn overwegend beplant. Dit zorgt voor een groe aanzicht en voor privacy van de bewoners. Tussen de verhoogd liggende woningen en de dijk ligt een natuurlijk grasland met struinpad langs de schoorsteen.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld, zie bijlage 1 bij de toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan. De ligging van het plangebied in het waterbergend regime van de Maas wordt in subparagraaf 3.1.2 getoetst.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

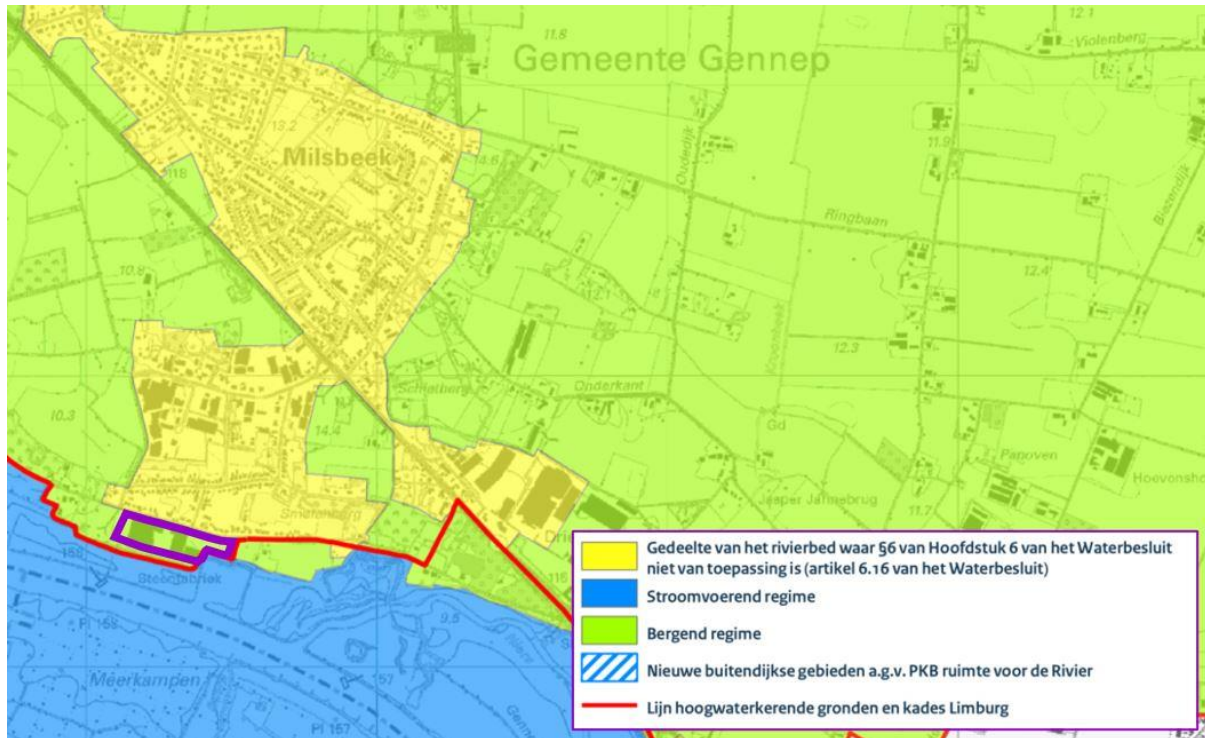
In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een 'radarverstoringsgebied' met een bouwbeperking voor bouwhoogtes van meer dan 90,0 m t.o.v. NAP. Aangezien de bouwhoogte van de beoogde woningen maximaal twee bouwlagen met kap is, blijft de onderhavige woningbouwontwikkeling ruim onder de maximale bouwhoogte uit het Barro. Daarmee is geborgd dat het planvoornemen niet van invloed is op het radarbeeld van een radarstation.

Behalve binnen een radarverstoringsgebied ligt het plangebied binnen de begrenzing van het waterbergend rivierbed van de Maas en valt daarmee binnen het onderwerp 'Grote rivieren' waar een bijzonder rijksbelang van toepassing is. Bij ontwikkelingen binnen het rivierbed kan volgens het 'Besluit tegemoetkoming schade bij rampen' geen aanspraak worden gemaakt op enige compensatie bij schade, als het een bouwwerk betreft binnen het winterbed van de Maas en deze ná 19 april 1996 (inwerkingtreding van de Beleidslijn Ruimte voor de rivier) is gerealiseerd.

In titel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking geregeld. De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden die niet behoren tot de zogenaamde 'artikel 6.16-gebieden' van het Waterbesluit, zoals het plangebied. De woningen binnen onderhavig initiatief worden geheel gerealiseerd in het deel van het Waterbergend rivierbed waar paragraaf 6 binnen hoofdstuk 6 van het Waterbesluit van toepassing is, zie navolgende uitsnede van de kaart behorende bij het Waterbesluit.



Uitsnede kaart bijlage Waterbesluit met globale aanduiding plangebied (paarse omkadering)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het waterbergend rivierbed moet het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijven en mogen geen feitelijke belemmeringen voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier ontstaan. De situering moet zodanig zijn dat de waterstandsverhoging en/of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is en de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet mag verslechteren. Het eventueel resterende waterstandseffect en de afname van het bergend vermogen dienen te worden gecompenseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een belemmering vormt voor de rivier of het waterbergend vermogen. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de bergingscapaciteit van de bestaande en toekomstige situatie bepaald. De berekening is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Uit de berekening blijkt dat de bergingscapaciteit in de toekomstige situatie met 496 m³ afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Om in de benodigde aanvullende bergingscapaciteit te voorzien wordt gebruik gemaakt van de salderingsruimte die de gemeente bezit als gevolg van de ontgroning Koningsven - De Diepen (aan weerszijde van de Zwarteweg te Milsbeek tegen het Reichswald aan).

In de berekening zijn de niet hoogwater vrij gelegen gebieden meegenomen. Ter plaatse van de wel hoogwater vrij gelegen gebieden is aangegeven dat het maaiveld hoger is dan het inundatieniveau. Oftewel ter plaatse van de hoogwater vrij gelegen gebieden is er vanuit gegaan dat er geen sprake is van waterberging. Bovendien liggen de wel hoogwater vrij gelegen gebieden voornamelijk ter plaatse van de bestaande fabrieksbebouwing, waar geen sprake is van waterberging, omdat de waterstromen door de dichte bebouwing worden belemmerd.

Nieuwe ontwikkelingen t.a.v. status rivierbed

In juni 2020 nam de minister van Infrastructuur en Waterstaat het besluit om de status rivierbed achter de dijken langs de Maas op te heffen. Enkele passages uit de brief:

- "Zodra een dijk veilig is, dat wil zeggen aan de huidige norm voldoet, en zo nodig is verlegd, vervalt de status rivierbed in het achterliggende binnendijkse gebied. Daarmee is er ook geen reden meer voor uitsluiting van de toepassing van de Wet tegemoetkoming schade bij rampen voor activiteiten vanaf 19 april 1996 en daarom ben ik voornemens deze te laten vervallen."
- "Deze lijn geldt ook voor Thorn-Wessem en de Lob van Gennep. Die gebieden maken we veiliger, maar ze houden eveneens een waterbergende functie die van belang is voor het hele Maassysteem. In het bestuurlijk overleg met de bestuurlijke partners uit de Maas is afgesproken om daar te werken met een aangepast regime van begrensde gebiedsontwikkelruimte in plaats van een individuele vergunningplicht."

De minister liet op 30 maart 2021 in een brief aan de Tweede Kamer weten dat tussen Rijk en regio overeenstemming is bereikt over de nadere uitwerking van deze ontwikkelruimte in de Lob van Gennep, waarin onderhavige locatie is gelegen. In de toekomst zijn er daardoor meer mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling in het gebied Lob van Gennep. De status rivierbed komt te vervallen zodra de schop de grond in gaat om de dijk te laten voldoen aan de waterveiligheidsnorm. Dat zal omstreeks 2025 gebeuren. Met het vervallen van de status rivierbed vervalt voor inwoners en bedrijven ook de individuele vergunningplicht voor bouwwerken op grond van de Waterwet. In plaats daarvan komen er randvoorwaarden in het omgevingsplan (het huidige bestemmingsplan). Dit maakt het voor inwoners en ondernemers eenvoudiger om hun woning of bedrijf te realiseren of uit te breiden. Ook komen na het vervallen van de status rivierbed alle gerealiseerde en nog te realiseren bouwwerken in aanmerking voor schadevergoeding volgens de Wet tegemoetkoming schade bij rampen. Het recht op schadevergoeding na een overstroming wordt hiermee voor iedereen gelijk."

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Met dit plan wordt de realisatie van 20 wooneenheden mogelijk gemaakt. Tevens bestaat de mogelijkheid om in de voormalige kantine en werkplaats 2 woningen te realiseren en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor mogelijkerwijs nog 1 extra woning naast de voormalige kantine en werkplaats. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, welke getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie ook subparagraaf 3.2.2.

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder moet worden onderbouwd of het voorliggende plan voorziet in een actuele behoefte. De beoogde woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en zijn regionaal afgestemd in het Bestuurlijk Overleg Wonen. Dit op basis van de geldende uitgangspunten uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, zoals aangehaald in subparagraaf 3.3.1. Deze visie is leidend voor het motiveren van de woningbehoefte en schrijft voor dat in de regio wordt gewerkt met een kwalitatieve richtlijn. Indien kwalitatief wenselijk worden woningbouwontwikkelingen mogelijk geacht. Het voorliggende woningbouwinitiatief voldoet aan de gestelde uitgangspunten. In lijn met de opgave voor de komende jaren wordt voorzien in woningen in het grondgebonden (koop)segment en in lijn met de toekomstige opgave zijn de ruime woonkavels geschikt om levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast worden met onderhavige ontwikkeling meerdere koppelkansen benut. De beoogde woningbouwontwikkeling is een middel om:

- de leegstand van de verouderde en verontreinigde fabrieksbebouwing op te lossen;
- de cultuurhistorische bebouwing in de vorm van de karakteristieke schoorsteen en het kantinegebouw met werkplaats te behouden;
- de openbare ruimte en het landschap ter plaatse te versterken;

Ook is in opdracht van de initiatiefnemer een advies opgesteld ten aanzien van de actuele kansen voor nieuwbouw in Milsbeek. Dit advies is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. De marktpotentie op de korte termijn is in totaal 46 woningen. Kijkend naar de verhuisbeweging (2019) valt op te maken dat mensen uit Nijmegen 30% van de nieuwe bewoners uitmaken. Dit geeft aan dat Milsbeek in tegenstelling tot de andere dorpen van de gemeente Gennep een grootte aantrekkingskracht op zoekers uit de regio/gemeente Nijmegen heeft. Nieuwbouw is nodig om aan de vraag te kunnen voldoen.

Wat betreft de tweede trede is sprake van een goed ontsloten woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. De voormalige fabrieksbebouwing is verouderd en staat leeg en moet vanwege de grootschalige toepassing van asbest worden gesaneerd en gesloopt. De leegstaande verstedelijkingsruimte die hierdoor ontstaat, wordt benut om te voorzien in de huidige en toekomstige woningbehoefte.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben de Provinciale Staten van Limburg de 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg' vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

Op het gebied van wonen en leefomgeving liggen regionaal bepaalde uitdagingen én kansen. Limburg scoort op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten, vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde. Daarom kijkt de provincie met haar beleid voor wonen niet alleen naar de woonbehoefte en de kwaliteit en betaalbaarheid van de woning én de woon- en leefomgeving, maar wordt gekozen voor een bredere aanpak. De provincie heeft de ambitie om de brede welvaart van de Limburger te verbeteren. Daarbij worden kansen gezien om een bijdrage te leveren aan de klimaat-, energie-, verduurzamings-, ruimtelijke- en mobiliteitsopgaven die er voor de woningmarkt en in de bebouwde omgeving liggen.

De provincie wil samen met haar partners een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren. Een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

Zodoende faciliteert de provincie flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleren zij flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Daarnaast laat de provincie de component 'wonen' méér zijn dan alleen de spreekwoordelijke stenen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, legt de provincie op wijk- en buurtniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wil de provincie verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie waarbij functieverandering plaatsvindt van een incurante functie 'Bedrijf-Baksteenindustrie' naar een meer courante functie 'Wonen'. Door de transformatie van het fabrieksterrein verdwijnt een zogenaamde 'rotte plek' uit de kern. Verder past het plan binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (zie subparagraaf 3.3.1).

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid juridische binding te geven. Er moet voldaan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het nationale beleid (zie subparagraaf 3.1.3). Tevens is aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden dienen te worden gezien.

Planspecifiek

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

De voormalige steenfabriek is een beeldbepalend pand met architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde. Het complex vormt een herinnering aan de opkomst en bloei van de steenbakkerij in Milsbeek en de groei en ontwikkeling van de economie van Milsbeek. Het grootste deel van de bouwdelen vallen buiten de gemeentelijke erfgoed bescherming. Behalve de schoorsteen en het kantinegebouw met de naastgelegen werkplaats. De schoorsteen is één van de laatste nog in steen gemetselde fabrieksschoorstenen met een dubbelwandige constructie en de kantine en werkplaats behoren tot de oudste delen van de fabriek met de meeste architectonische kwaliteit, op grond van beoordeling van het exterieur. Vandaar dat deze delen als herinnering aan de baksteenfabricage behouden blijven. De andere bouwdelen zijn niet geschikt voor hergebruik of behoud.

3.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 september 2020, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo, Venray sturing geven aan de regionale woningmarkt.

Bij nieuwbouw kiest de regio ervoor om te werken met een kwalitatieve richtlijn. De basis hiervoor wordt gevormd door huishoudensprognoses, de referentieprognose is Progneff, maar (indien kwalitatief wenselijk) blijft er ruimte om de 'goede dingen' te blijven realiseren. Dit is geen vrijbrief om ongebreideld woningbouwplannen toe te voegen. Hiervoor zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen (ook Ruimte voor Ruimte plannen worden hieraan getoetst). Hieronder worden de regionale uitgangspunten weergegeven:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Nastreven sociaal duurzame woonconcepten;
- Aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

De woningvoorraad van de Gemeente Gennep zal de komende jaren nog uitgebreid moeten worden, aangezien het aantal huishoudens in de regio in 10-20 jaar netto met bijna 5.000 groeit. Deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep.

Voor reguliere (niet-nultreden) grondgebonden koopwoningen ontstaat vooral een overschot in de grotere oppervlakteklassen en duurdere woningen. Dit overschot wordt deels veroorzaakt door de sterk vergrijzende bevolking. Oudere huishoudens vervuilen veelal hun reguliere (niet-nultreden) grondgebonden woning voor een nultredenwoning, terwijl de doelgroep die normaal gesproken doorstroomt naar deze vrijkomende woningen, kleiner wordt.

Planspecifiek

Het voorliggende woningbouwinitiatief voldoet aan de gestelde uitgangspunten. De beoogde nieuwbouwwoningen zijn energiezuiniger en voldoen over het algemeen beter aan de behoefte van de toekomst. Zo zijn de ruime woonkavels geschikt om levensloopbestendige woningen te realiseren. Ook is er in de komende jaren nog een opgave in het reguliere grondgebonden (koop)segment. Het voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van ruimere woningen voor huishoudens die een wooncarrière willen maken. De kansen voor gezinnen om door te stromen ontbreken binnen de huidige markt, met het risico dat ze zich elders gaan huisvesten. Zodoende bevordert de ontwikkeling de doorstroming op de woningmarkt in een van de kleinere kernen.

Daarnaast worden met onderhavige ontwikkeling meerdere koppelkansen benut. Zo is de realisatie van de beoogde woningen een middel om de leegstaande en met asbest verontreinigde voormalige fabrieksbebouwing te saneren en te slopen. Ten opzichte van de verouderde fabrieksbebouwing zijn de woningen een toekomstbestendige invulling. Ook versterkt de ontwikkeling de ruimtelijk en maatschappelijke kwaliteit. Cultureel erfgoed in de vorm van de karakteristieke schoorsteen en het kantinegebouw met werkplaats blijft behouden en zijn in de plannen geïntegreerd. Voor de voormalige kantine en werkplaats is een gemengde functie voorzien en langs de schoorsteen komt een struinp pad. De woningen worden ondergeschikt aan het landschappelijke kader, waarvoor een stevig groen kader wordt gecreëerd met beplanting. Zodoende vindt een versterking plaats van het openbaar groen en het landschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gennep

De 'Omgevingsvisie Gennep', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2019, is opgesteld vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet en geeft richting aan het beleid voor de komende tijd. In de Omgevingsvisie zijn vier speerpunten opgenomen:

- Samen Gennep cultuurrijk maken;
- Samen krachtige kernen en vitale werkgebieden maken;
- Samen een hoog, droog en veilig Gennep maken;
- Samen de samenleving en (digitale) verbindingen sterker maken.

Belangrijke opgave voor de gemeente Gennep is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het definiëren van het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' hanteert de gemeente de volgende vier waarden:

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

Bij planvorming moet vanaf het eerste idee tot aan de realisering en het beheer samen gelet worden op de ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsvisie wordt ingezet op het realiseren van een woningmarkt, die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Voor een gezonde woningmarkt wil de gemeente werken aan een woningaanbod dat kwalitatief én kwantitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte. Met een divers woningaanbod, om zowel voor ouderen als jongeren voldoende toegankelijke woningen te hebben.

Specifiek voor de kern Milsbeek wordt de herontwikkeling van het plangebied als kans benoemt. De gemeente Gennep staat open voor een herontwikkeling van de locatie die in overeenstemming is met de Regiovisie. In de Regiovisie staan onder meer centraal het in stand houden en bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit en het ontwikkelen van een bijzonder toeristisch product. Aan de locatie van de steenfabriek wordt in de Regiovisie een belangrijke recreatieve potentie gegeven.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan maakt de gewenste herontwikkeling van het terrein van de voormalige steenfabriek mogelijk. De beoogde herontwikkeling voorziet in een kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocatie en een landschappelijke inrichting van het terrein, met behoud van enkele cultuurhistorische karakteristieke bebouwingselementen. Voor recreanten komt er een nieuw fietspad en een struipad. Door de opzet en inrichting wordt bovendien de verbinding tussen de bedrijvigheid en woonbebouwing in Ovenberg/Sprokkelveld en de rivier versterkt.

In het kader van duurzaamheid wordt in de verdere uitwerking naar concrete bouwplannen rekening gehouden met energieneutraal en natuurinclusief bouwen. In het Ambitiedocument 'duurzaamheid', zie bijlage 4, is nadere invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities van de Gemeente Gennep. Ten opzichte van de huidige situatie is met de nieuwe herontwikkeling sprake van een aanzienlijke verbetering. De herontwikkeling biedt kansen om het terrein landschappelijk in te richten en meer verbinding met de rivier te leggen. Door de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande, niet- duurzame bebouwing gesaneerd en ontstaat een fraaie, groene en toekomstbestendige woonomgeving met aandacht voor duurzaam bouwen, afvalreductie, energiebesparing, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en welzijn. Bovendien is er niet alleen aandacht voor het realiseren van een duurzaam plan, maar is ook nagedacht over het beheer en onderhoud, zodat duurzaamheidsmaatregelen ook in de toekomst geborgd zijn.

3.4.2 Structuurvisie woningbouw in kernen - borging kwaliteitsmenu

De 'Structuurvisie woningbouw in kernen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2013, geeft inhoud aan het beleid voor kwaliteitsverbetering. Er wordt een ontwikkelkader geboden waarbinnen woningbouw in de kernen mogelijk is, in ruil voor een kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage is een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente Gennep gewenst acht.

De kwaliteitsverbetering dient een waarde te vertegenwoordigen van €10.000,- per woning. Dit kan worden behaald door kwaliteitsverbeterende maatregelen op het eigen terrein uit te voeren of via een fondsbijdrage. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

Een ontwikkelaar die de kwaliteitsverbeterende maatregel op eigen terrein wil realiseren, kan dit doen als er sprake is van sanering van bestaande bebouwing en voldaan wordt aan de algemene voorwaarden:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Voor het kwaliteitsmenu is de uitgangssituatie van de grond van belang voor de kwaliteitsbijdrage. Er wordt uitgegaan van open gronden zonder bijzondere situatie, zoals ernstige bodemsaneringen of ernstig ontsierende voormalige (bedrijfs)gebouwen. Sanering van bestaande bebouwing kan dan ook enkel als kwaliteitsverbeterende maatregel worden opgevoerd als op betrokken percelen per saldo sprake is van een afname van bebouwing.

Planspecifiek

De kwaliteitsverbetering voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige steenfabriek wordt behaald door de volgende ingrepen op eigen terrein:

Saneren bedrijfsbestemming

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Ovenberg-Sprokkelveld 2005', op basis waarvan het plangebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijf-Baksteenindustrie'. Binnen de bedrijfsbestemming is de uitoefening van baksteenindustrie toegestaan. Door onderhavig bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming planologisch gesaneerd.

Saneren bedrijfsbebouwing

Voor onderhavige ontwikkeling wordt circa 15.920 m² aan voormalige fabrieksbebouwing gesloopt. De oppervlakte van de woonbebouwing voor de beoogde 20 woningen, is circa 4.000 m². Hierdoor is per saldo sprake van een afname van de bebouwing.

Asbestsanering

Vanwege de grootschalige toepassing van asbest in de daken van de fabriek, moet de asbest gesaneerd worden, om te voorkomen dat asbestvezels onnodig vrijkomen en ingeademd kunnen worden.

Behoud cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed in de vorm van de karakteristieke schoorsteen en het kantinegebouw met werkplaats blijft behouden en zijn in de plannen geïntegreerd. Voor de voormalige kantine en werkplaats is een gemengde functie voorzien en langs de schoorsteen komt een struinpad.

Landschappelijke inpassing

De herontwikkeling van het terrein wordt aangegrepen om bestaande landschapselementen te versterken en nieuwe beplanting toe te voegen. Tussen de Bloemenstraat en de nieuwe kavels komt een verlaagde groenstrook met een rij bomen langs de Bloemenstraat, er wordt een boomgaard aangelegd, de taluds rond de woningen worden beplant en tussen woningen en de dijk wordt natuurlijk grasland gezaaid.

Ook wordt de beoogde ontwikkeling klimaatneutraal uitgevoerd, door bij de inrichting van het gebied rekening te houden met de gevolgen van klimaatverandering, om de leefbaarheid van het nieuwe woongebied in de toekomst te garanderen. Denk aan het afkoppelen van regenwater, het realiseren van voldoende waterberging, het beperken van verharding, het aanplanten van bomen en het toepassen van verschillende soorten (inheemse) beplanting ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit.

Verkeersverbindingen

Voor recreanten komt er nieuw fietspad langs de dijk en tussen de woningen en de dijk komt een struipad.

Conclusie

De ingrepen op eigen terrein zorgen gezamenlijk voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De voorlopige inschatting voor enkel de kosten voor de asbestsanering en de sloop bedragen gezamenlijk € 600.000,- tot €800.000,-. Zodoende vertegenwoordigd de herontwikkeling een bedrag boven de vereiste waarde van (23 woningen x €10.000,- =) €230.000,-. Tezamen met het behoud van cultureel erfgoed, de landschappelijke inpassing en de herbestemming wordt met het plan voldoende kwaliteit bijgedragen.

3.4.3 Lokale woonvisie 2017-2021

De lokale woonvisie voor 2017-2021 'Samen Sturen op Kwaliteit' is op 3 juli 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente ziet het als haar taak om vraag en aanbod op de woningmarkt voor de korte en lange termijn met elkaar in balans te brengen. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden en dat sturing op kwantiteit en kwaliteit nodig is. Nieuwbouw moet vooral worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn de meeste behoefte bestaat.

De woningbouwprogrammering van de kern Milsbeek kent een ondercapaciteit. Er zijn minder woningbouwplannen voorzien dan dat er groei aan huishoudens wordt voorspeld. Woningbouw in deze kleine kern moet bij aantoonbare behoefte mogelijk zijn, waarbij onder andere de toevoeging van eengezinswoningen met een prijs boven € 250.000 een kans vormt. Deze woningen moeten in een landelijke omgeving gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen woningbouwontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de regionale woonvisie). De wooneenheden voor onderhavig planvoornemen zijn regionaal afgestemd. Bovendien voorziet de ontwikkeling in een behoefte in het grondgebonden (koop)segment, op ruime woonkavels, geschikt om levensloopbestendige woningen te realiseren.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Gennep heeft samen met de gemeente Mook en Middelaar een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het Landschapsontwikkelingsplan geldt als een belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Het landschapsontwikkelingsplan geeft de visie van de gemeente weer op het landschap, de bestaande kwaliteiten en gewenste ontwikkeling.

Planspecifiek

In het landschapsontwikkelingsplan zijn verschillende deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in het 'Maasdal'. In het Maasdal komen relatief veel graslanden voor. Door de ligging in het winterbed van de Maas, staan hier bijna geen (bedrijfs-)gebouwen, wat het gebied een natuurlijke en groene uitstraling geeft. Het weidelandschap is door de Maasheggen en bomenrijen langs wegen tamelijk kleinschalig. De Maas is niet overal te zien, maar de karakteristieke bakenbomen maken de ligging van de Maas altijd zichtbaar. Bijzondere strategische punten in het Maasdal zijn het Gennepershuis en het Huis Heijen, beide zijn van oudsher verbonden met de verdedigende kracht van het water.

Het Maasdal is een zone waarin agrarische functies vervlechten met de natuurlijke, landschappelijke en waterbergende functies. Door daarnaast de combinatie te zoeken met extensieve recreatieve routes zoals struinpaden en de beoogde natuurlijke oevers die Rijkswaterstaat wil realiseren, ontstaat een vervlechting van verschillende groene en blauwe functies.

De beoogde ontwikkeling geeft een recreatieve en cultuurhistorische impuls aan het Maasdal, door de beoogde natuurontwikkeling en de aanleg van een struinpad, langs de karakteristieke schoorsteen. Ook is het mogelijk om een verbinding met het Gennepershuis te maken. De landschappelijke inrichting voorziet in ruime mate in openbaar groen.

3.4.5 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.5 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig aan het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, is de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk gemaakt. De inventarisatie van het aantal te verwachten verkeersbewegingen is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Verkeersgeneratie

Het voornemen bestaat om het voormalige fabrieksterrein van Wienerberger in Milsbeek te transformeren naar woningbouw. Het plan is om hier 20 vrijstaande woningen op ruime percelen te realiseren. Deze woningen worden mogelijk gemaakt middels een woonbestemming. Daarnaast wordt er circa 2.500 m² bestemd met een gemengde bestemming. In de worst-case situatie, voor wat betreft verkeersgeneratie, wordt binnen deze bestemming horeca gerealiseerd. Hiervan wordt dan 408 m² bvo gebruikt ten behoeve van een restaurant. De rest van het perceel (2.092 m²) wordt dan gebruikt voor gerelateerde voorzieningen, zoals parkeren, een terras, buitenexpositieruimte, groen, speeltuintje etc. De verkeersgeneratie als gevolg van het plan is berekend met behulp van de kencijfers uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Woningen

De te realiseren woningen kunnen gecategoriseerd worden als 'koop, huis, vrijstaand'. De locatie valt onder de categorie 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk gebied'. Voor deze categorie en locatie wordt door de CROW een norm aangehouden van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. In het onderhavige plan worden 20 woningen mogelijk gemaakt. Er is dus sprake van een verkeersgeneratie van minimaal 156 en maximaal 172 verkeersbewegingen per etmaal.

Restaurant

In de CROW-publicatie zijn geen kengetallen opgenomen voor de verkeersbewegingen van restaurants. Op basis van de parkeerkecijfers voor restaurants en de volgende uitgangspunten is globaal een kengetal te berekenen:

- Conform het CROW wordt voor restaurants in de 'rest van de bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk gebied' 14 tot 16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden;
- Aangenomen wordt dat iedere tafel 2 à 3 keer per dag bezet (turnover) wordt;
- De verwachte verkeersgeneratie per 100 m² bvo bedraagt daarmee tussen 56 en 96 verkeersbewegingen per weekdagemaal;
- Een restaurant met een bvo van 408 m² heeft daarmee een verkeersgeneratie van minimaal 229 en maximaal 392 verkeersbewegingen per etmaal

Gezamenlijk hebben de woningen en het restaurant een verkeersgeneratie van minimaal 385 en maximaal 564 bewegingen per etmaal.

Verkeersgeneratie in bestaande situatie

Om te bepalen of er een toename of afname van verkeersbewegingen is moet bepaald worden wat de verkeersgeneratie van de bestaande functie is. Het bestaande fabrieksterrein en bebouwing kan gecategoriseerd worden als een 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' in de 'rest bebouwde kom' van een 'sterk stedelijk gebied'. Voor deze categorie en locatie wordt door de CROW een norm aangehouden van minimaal 9,1 en maximaal 10,9 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. De fabriek heeft een bvo van circa 16.000 m². Er is dus sprake van een verkeersgeneratie van minimaal 1.456 en maximaal 1.744 verkeersbewegingen per etmaal.

Als gevolg van de ontwikkeling is er dus sprake van een sterke afname in verkeersbewegingen. Als er uit wordt gegaan van de lage norm is de afname 1.071 bewegingen, en als er uit gegaan wordt van de hoge norm is de afname 1.180 bewegingen.

Ontsluiting en verkeersveiligheid

Het gebied wordt na planontwikkeling ontsloten via een smalle weg die aan twee kanten aansluit op de Bloemenstraat. Via de Bloemenstraat kan richting het oosten eenvoudig en snel de N271 bereikt worden. Richting het westen gaat de Bloemenstraat op in de Heikantseweg, die leidt naar Middelaar en Katerbosch.

De Bloemenstraat is aanvankelijk (vanaf de N271) een 60 km/u weg met één rijbaan en beide zijden een fietsstrook. Vlak voor het plangebied gaat het over in een 30 km/u weg. Gezien de sterke afname in verkeersbewegingen is de verwachting dat er sprake is van een verbetering van de verkeerssituatie op deze weg. Daarnaast verandert het type verkeer ook, waarbij er in de nieuwe situatie geen vrachtwagens meer de weg op rijden, maar uitsluitend personenauto's. Er is daarom naar verwachting ook sprake van minder verkeersonveilige situaties.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de normen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', die gebaseerd zijn op de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De gemeente Gennep is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom'. De parkeerkencijfers uit de publicaties van CROW worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente Gennep gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van het gemiddelde van deze bandbreedte. Dit komt uit op 2,0 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren):

Functie	Aantal	Parkeernorm/ eenheid	Totaal
Woonhuis (bewoners)	20	1,7	34,0
Bezoekers	20	0,3	6,0
Totaal			40,0

Voor de realisatie van de beoogde 20 woningen betekent dit dat er 34 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en 6 openbaar toegankelijke bezoekersparkeerplaatsen, om te voldoen aan de parkeernorm. Gezien de ruime woonkavels is op eigen terrein voldoende ruimte om per woning in minimaal 2 parkeerplaatsen te voorzien. De openbare parkeerplaatsen worden langs de rijbaan voorzien.

Tevens bestaat de mogelijkheid om in de voormalige kantine en werkplaats 2 woningen, een horecagelegenheid, een bedrijf of een maatschappelijke/culturele voorziening te realiseren en er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor mogelijk nog 1 extra woning naast de voormalige kantine en werkplaats. Voor de eventuele woning die via de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden geldt eveneens een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen, die in de regels van de wijzigingsbevoegdheid is geborgd. De parkeernorm voor de voormalige kantine en werkplaats is afhankelijk van de uiteindelijke invulling. In de bestemmingsregels voor de ter plaatse geldende 'gemengde' bestemming is ter waarborging van de parkeernormen opgenomen dat er sprake moet zijn van voldoende parkeergelegenheid, conform de gemeentelijke nota parkeerbeleid.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van het plangebied is vanwege de voorgenomen sloop van de fabriek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Inpandig (in de fabriek) is geen onderzoek uitgevoerd, vanwege de aanwezigheid van asbest. De uitgevoerde werkzaamheden hebben zich gericht op de deellocatie van de voormalige was- en tankplaats en het overige terrein. Op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van de voormalige kantine en werkplaats, waar een was- en tankplaats was gesitueerd, een verontreiniging met brandstoffen aanwezig was in de grond en het grondwater.

De resultaten van chemisch onderzoek bevestigen dat ter plaatse van de voormalige was- en tankplaats een brandstofverontreiniging aanwezig is in de grond en het grondwater. Er is momenteel geen aanwijzing dat meer dan 25 m³ grond is verontreinigd en de aangetoonde concentraties in grond overschrijden de interventiewaarden niet. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor deze verontreiniging bestaat geen saneringsnoodzaak op grond van de Wet bodembescherming. Vermoedelijk heeft in de loop der jaren natuurlijke afbraak plaatsgevonden.

Op het overige terrein zijn geen overschrijdingen in de grond aangetroffen van interventiewaarden. Alleen plaatselijk zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor zware metalen (cadmium, kobalt, lood, zink), minerale olie en PCB aangetroffen. Voor geen van deze stoffen die in verhoogde concentraties zijn gemeten, is sprake van een saneringsnoodzaak of noodzaak voor afvoer naar elders. De grond kan herschikt worden binnen de locatie.

Het grondwater is niet verontreinigd. Er zijn behoudens enkele overschrijdingen van de streefwaarde voor zware metalen en 1,1,-dichlooretheen geen bijzonderheden aangetroffen.

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor asbest in gebouwen en mogelijk nog zwerfasbest op het terrein. Plaatselijk is op het terrein asbest op het maaiveld aangetroffen (incidenteel, chrysotiel).

Op basis van het voorliggende onderzoek is de locatie geschikt voor het voorbereiden van de sloop van gebouwen en verhardingen en het bouwrijp maken van de terreinen voor herontwikkeling. Omdat inpandig nog geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, moet ter plaatse van de gesloopte opstallen, ter zijner tijd nog onderzoek plaatsvinden.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de gesloopte opstallen ook uitwijst dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreinigingen.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De Bloemenstraat is ter plaatse van het plangebied een 30 km/u weg en hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Maar voor een klein deel van de Bloemenstraat ten westen van het plangebied geldt vanaf de bebouwde komgrenzen een snelheidsregime van 60 km/u. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de onderzoekszone van dit deel van de Bloemenstraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op een klein deel van het plangebied overschreden. Het betreft de noordwesthoek van het plangebied, waar overigens geen woningen gerealiseerd mogen worden, vanwege de ter plaatse opgenomen specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing. Deze bouwaanduiding verbiedt het oprichten van gebouwen, vanwege de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Zodoende is het niet nodig om een hogere grenswaarde aan te vragen voor dit deel van het plangebied.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook voor het 30 km/u deel van de Bloemenstraat onderzocht wat de geluidbelasting op het plangebied is. In het overgrote deel van het plangebied is de geluidbelasting aan te merken als goed. Direct langs de Bloemenstraat is de geluidbelasting te kwalificeren als redelijk. Op circa 13,0 m van de as van de Bloemenstraat ligt de 55 dB contour. Op circa 20,0 m afstand ligt de 53 dB contour. Hierdoor kan op deze afstand van de weg bij de woningen met de standaard geluidwering van 20 dB een goed leef- en woonklimaat binnen worden gewaarborgd.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk burgerwoningen voor. Uitzonderingen hierop zijn een kantoorfunctie op de Bloemenstraat 70, een minicamping op de Bloemenstraat 9 en het bedrijventerrein ten noorden van de woonbebouwing aan de Bloemenstraat en het Sprokkelveld:

Adres	Inrichting	Milieucategorie	Maatgevende aspect	Richtafstand (m)	Feitelijke afstand (m)
Bloemenstraat 70	Kantoor	1	Geluid	10	20
Bloemenstraat 9	Kampeerterrein	3.1	Geluid	50	80
Bloemenstraat 15a	B&B	1	Geluid	10	90

Op basis van de VNG-brochure is het gebied over het algemeen aan te merken als een rustig woongebied. In een rustige woongebied komen naast woningen vrijwel geen andere functies voor, zoals kantoren of bedrijven.

Zoals blijkt uit de tabel reikt de richtafstand van de bedrijven aan de Bloemenstraat niet tot het plangebied. Zodoende kan in dat opzicht een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied gewaarborgd worden. Bovendien zijn bestaande woningen dichterbij gelegen en dus maatgevend voor de mogelijkheden van de betreffende bedrijven.

Het ten noorden van het plangebied gelegen bedrijventerrein vormt eveneens geen belemmering, omdat planologisch gezien maximaal bedrijven met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, met een maximum richtafstand van 100 m. Terwijl de minimale afstand tussen het plangebied en het bedrijventerrein circa 200 m bedraagt.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is

alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Omdat er een functiewijziging plaatsvindt van 'Bedrijf' naar 'Wonen' neemt het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie af (zie subparagraaf 4.1.1).

Bovendien is sprake van een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van 20 wooneenheden mogelijk en valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-regeling.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 5.16 Wm zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 bepaald.

Uit deze kaarten blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde norm van 50 µg/m³ voor PM₁₀ mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden en is voor PM₁₀ belangrijker dan de jaargemiddelde norm van 40 µg/m³. De daggemiddelde norm komt overeen met ongeveer 32 µg/m³ jaargemiddeld (Bron: Infomil). Met een waarde onder de 18 µg/m³ wordt bij de nieuwe woningen, ook voor deze daggemiddelde norm voor PM₁₀, ruimschoots aan deze lagere norm voldaan. Dit wordt bevestigd door de resultaten uit de NSL-monitoringstool waarbij ter hoogte van de toetspunten langs de Provinciale Rijksweg N271 (de meest nabij gelegen gemonitorde wegen) voor 2020 wat betreft het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ ook sprake is van minder dan 35 overschrijdingsdagen.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie navolgende tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 3 ouE/m ³	maximaal 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximaal 14 ouE/m ³	maximaal 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimaal 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid**4.7.1 Regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico* (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de externe veiligheid is een inventarisatie gemaakt van de eventueel aanwezige risicobronnen. Deze risico-inventarisatie is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Ontwikkeling in relatie tot de omgeving

Een woning is geen risicovolle inrichting. Ook wordt er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen of een brandstofleiding mogelijk gemaakt. De ontwikkeling heeft daarom geen invloed op de veiligheid in het gebied.

Omgeving in relatie tot de ontwikkeling

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van wegen, spoorwegen of buisleidingen waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Wel ligt het plangebied binnen 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft in dit geval om een traject dat is opgenomen in het Basisnet water (binnenvaartroute Maascorridor). Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze vaarweg. Daarom moet er een beoordeling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico plaatsvinden.

Plaatsgebonden risico

Het traject de Maascorridor heeft conform de Regeling Basisnet geen PR10 -6 contour. Het plaatsgebonden risico ligt daarmee niet buiten de vaarweg, waardoor het geen belemmering vormt voor de beoogde woningen.

Groepsrisico

In artikel 8, lid 1, van het Besluit externe veiligheid transportwegen (Bevt) is bepaald dat het groepsrisico verantwoord moet worden als een ontwikkeling geheel of gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportroute ligt. In artikel 8, lid 2 van het Bevt is bepaald dat de groepsverantwoording achterwege kan blijven als:

- het groepsrisico niet hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde, of
- het groepsrisico niet met meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 mei 2012, is beoordeeld of er reeds (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van transportwegen voor gevaarlijke stoffen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico. Dit bestemmingsplan is van toepassing op alle gronden binnen de gemeente Gennep die langs de oever van de Maas liggen, en tevens is er rekening gehouden met het Basisnet Water. Uit de beoordeling blijkt dat gronden binnen de gemeente Gennep geen (mogelijk) aandachtspunt vormen voor het groepsrisico.

Voor het onderhavige woningbouwplan is relevant dat de populatiedichtheid in het plangebied nauwelijks wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie (intensief gebruikte bedrijfslocatie) in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de populatiedichtheid rondom de Bloemenstraat al dermate hoog dat een toename in populatie relatief weinig invloed heeft op het groepsrisico. De verwachting is dat er geen of nauwelijks een toename van het groepsrisico optreedt. De toename zal in ieder geval minder dan 10% zijn en gelet op de voornoemde beoordeling van de gemeente Gennep is de verwachting dat het groepsrisico in dat geval dan ook niet wordt overschreden. Conform artikel 8, lid 2 van het Bevt kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege worden gelaten voor onderhavige ontwikkeling.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburgs water in een veranderend klimaat'

Het plangebied ligt in het stroomgebied van het Waterschap Limburg (voormalig waterschap Peel en Maasvallei). Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Het beschrijft:

- hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen;
- voor welke thema's het waterschap aan de lat staat en haar strategie daarvoor;
- welke maatregelen het waterschap gaat uitvoeren, wie haar partners daarin zijn en hoe zij dit monitort en bijstuurt.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gennep 2020-2024

Het verbreide Gemeentelijke Rioleringsplan 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:

- Absolute infiltratievoorzieningen kunnen een bui met een herhalingstijd van T=100 jaar (100 mm in 24 uur) verwerken. Wanneer dit aantoonbaar niet mogelijk is, dient minimaal een bui met een herhalingstijd van T=10 jaar (50 mm in 24 uur) geborgen te worden;

- Binnen de stroomvoerende of bergende gebieden (Wet beheer Rijkswaterstaatswerken en PKB Grote rivieren) kan geen schade worden geclaimd bij de overheden, wanneer wateroverlast ontstaat bij een situatie die statistisch gezien slechts 1 keer per 250 jaar voorkomt. Gesteld wordt in de waterparagraaf dat er een beschermingsniveau van 1:250 is gerealiseerd;
- Indien oppervlaktewater aanwezig en/of noodzakelijk is in het plangebied, wordt dat vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook de ondergrondse bergings- en infiltratievoorzieningen worden in het bestemmingsplan vastgelegd;
- Groenvoorzieningen mogen worden ingezet voor waterhuishoudkundige doeleinden. Hierbij geldt dat hooguit 50 % van de oppervlakte van de voorziening wordt ingericht, of dat de groenvoorziening slechts beperkt wordt gebruikt voor waterhuishoudkundige doelen. De minimale totale oppervlakte van de groenvoorzieningen die voor frequent gebruik in aanmerking komen, is 100 m²;

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Om inzichtelijk te maken op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het planvoornemen voor de waterhuishouding, is een beoordeling van de waterhuishouding opgesteld. Deze beoordeling is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Oppervlaktewater

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

Oppervlakteverharding

Er is met het plan geen sprake van het toevoegen van extra oppervlakteverharding. Alle bebouwing en verharding van de voormalige fabriek wordt verwijderd. Het gaat om circa 32.500 m² verharding. In de nieuwe situatie wordt circa 10.785 m² verhard. Deze verharding bestaat uit de volgende onderdelen:

- wegen: circa 1.670 m² volledige verharding en circa 315 m² halfverharding in de vorm van grasbetontegels of iets vergelijkbaars;
- het vlak waar nu de kantine in valt (circa 2.500 m²) wordt ook deels verhard voor bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en een terras;
- per woning is er sprake van circa 300 m² verharding. Er worden 20 woningen gerealiseerd en er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor nog 1 extra woning. In het geval van 21 woningen is hierdoor sprake van 6.300 m² verharding.

De omschreven verharding is bij benadering. In werkelijkheid is er waarschijnlijk nog een kleine buffer nodig voor onvoorziene wijzigingen. De verwachting is in ieder geval dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie aanzienlijk afneemt. Er is daarom geen sprake van compensatiemaatregelen. Het toevoegen van oppervlakteverharding vormt geen belemmering voor het plan.

Om de bergingscapaciteit te berekenen moet rekening gehouden worden met de normen van het Waterschap en de gemeente. Het Waterschap gaat uit van een capaciteit van 100 mm in 24 uur, de gemeente Gennep sluit voor dit plan aan bij deze norm. Uitgaande van een verhard oppervlak van 10.785 m² en een bergingsambitie van 100 mm/24 uur per m² verhard oppervlak moeten de bergingsvoorzieningen 1.079 m³ water kunnen bergen.

Er wordt uitgegaan van een duurzaam watersysteem dat afvloeit naar een wadi langs de Bloemenstraat. Er vindt geen afvoer van hemelwater naar het riool plaats.

Er is een doorlatendheidsonderzoek en infiltratieadvies opgesteld om vast te stellen of het plangebied geschikt is om het hemelwater te verwerken. Dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. De resultaten laten zien dat ter plaatse van het oostelijk deel van plangebied de bovengrond bestaat uit klei, wat niet geschikt is voor grootschalige infiltratie van grondwater. Langs de Bloemenstraat bestaat de bovengrond uit humeus zand, hier is infiltratie wel mogelijk. De zandige ondergrond is zeer geschikt voor de afvoer van hemelwater. Een wadi langs de Bloemenstraat is een geschikte optie voor de infiltratie van hemelwater. Grondverbetering ter plaatse van de wadi zou de langdurige werking van de infiltratievoorziening ten goede komen. Van de 15 m groenzone is circa 7 m beschikbaar voor een wadi, met een talud van 1:5. Deze wordt over een lengte van circa 300 m met een speelse ligging in de groenzone aangelegd. Hiermee is een volume van 787 m³ beschikbaar.

Dit volume is bij hevige neerslag niet voldoende. Extra waterberging kan worden gerealiseerd ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied (de toekomstige boomgaard). Voor de aanvullende waterberging kan over het oppervlakte van ongeveer 6.000 m² een gemiddelde verlaging van 52 mm worden gerealiseerd. Ter plaatse van de toekomstige boomgaard aan de oostzijde van het plangebied is de kleiige bovengrond niet geschikt voor grootschalige infiltratie. Door een verlaging in dit gebied te creëren kan hier waterberging plaatsvinden. Gezien de relatief kleine hoeveelheid waterberging (52 mm), is waarschijnlijk wel voldoende infiltratiecapaciteit aanwezig in het gebied. Aanbevolen wordt om deze hoeveelheid waterberging te verdubbelen, naar 104 mm, zodat infiltratie over een relatief lange periode verspreid kan plaatsvinden.

Waterkeringen

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan een primaire waterkering. Hoewel het plangebied niet in de waterkering lijkt te zijn geprojecteerd, ligt het wel in de kernzone, binnenbeschermingszone, profiel van vrije ruimte en buitenbeschermingszone van de waterkering. De uitvoeringsregels van de Keur van het waterschap ten aanzien van werkzaamheden in of nabij waterkeringen zijn daarom van toepassing.

In de Keur van het waterschap zijn uitvoeringsregels opgenomen voor verschillende werkzaamheden bij waterkeringen, zoals:

- het bouwen van bouwwerken;
- het aanleggen van verhardingen, een kelder, een bodemenergiesysteem of wegen;
- het ophogen of ploegen van gronden;
- het aanleggen van kabels, leidingen of beplanting.

Het plangebied ligt voor een deel in het profiel van vrije ruimte en de binnen-buitenbeschermingszone van de waterkering. Voor deze gebieden gelden verschillende beschermingsregimes, afhankelijk van de werkzaamheden. Dit kan bestaan uit het uitvoeren van de handeling met de zorgplicht, of er is sprake van een vergunningplicht.

De zorgplicht houdt in dat de stabiliteit en bereikbaarheid van de waterkering niet negatief beïnvloed mag worden. Het is aan de initiatiefnemer om al datgene te doen of na te laten waardoor aan de zorgplicht wordt voldaan.

De vergunningplicht houdt in dat een handeling niet zonder meer worden uitgevoerd en waarvoor op grond van de Keur eerst een vergunning moet zijn verleend door het waterschap.

De buitenbeschermingszone bij een waterkering is ingesteld met het oog op het beschermen van de stabiliteit en het functioneren van de waterkering. Gelet op de afstand van de buitenbeschermingszone tot de waterkering, gelden in deze zone geen specifieke beperkingen met betrekking tot het aanleggen of uitbreiden van een bouwwerk wanneer geen ontgraving plaatsvindt van meer dan 2,5 meter. Indien een diepere ontgraving nodig is (bijvoorbeeld ingeval van parkeergarages) dan geldt ook een vergunningplicht in de buitenbeschermingszone. Dit met het oog op de stabiliteit van de waterkering.

Werkzaamheden en hun beschermingsregimes

De belangrijkste werkzaamheden die plaatsvinden met het plan is het bouwen van bouwwerken en het aanleggen van verharding. Deze werkzaamheden worden navolgend kort toegelicht. Daarnaast is er mogelijk sprake van andere werkzaamheden waar tevens rekening mee moet worden gehouden. In de tabel is opgenomen welk beschermingsregime hiervoor geldt.

Voor het bouwen van bouwwerken, waaronder woningen, geldt binnen het profiel van vrije ruimte een vergunningplicht en de zorgplicht. Voor het bouwen van bouwwerken in de buitenbeschermingszone geldt uitsluitend een zorgplicht, tenzij er ontgravingen plaatsvinden dieper dan 2,5 m beneden maaiveld. In dat geval is er ook sprake van een vergunningplicht.

Voor het aanleggen van verharding geldt binnen de buitenbeschermingszone de zorgplicht. In de binnenbeschermingszone (is onderdeel van het profiel van vrije ruimte) geldt de algemene regel, meldplicht en zorgplicht indien er tevens een ontgraving plaatsvindt van maximaal 50 cm. Bij een ontgraving van meer dan 50 cm geldt ook de vergunningplicht.

Werkzaamheid	Buitenbeschermingszone	Profiel van vrije ruimte	Binnenbeschermingszone
Aanleggen kelders	Zorgplicht	Vergunningplicht	n.v.t.
Bodemenergiesysteem	Zorgplicht	Vergunningplicht	n.v.t.
Aanleggen van wegen	Zorgplicht	Vergunningplicht	n.v.t.
Ophogen	Zorgplicht	Vergunningplicht	n.v.t.
Ploegen	Zorgplicht	n.v.t.	Zorgplicht
Kabels	Zorgplicht	Algemene regel met meldplicht en zorgplicht	n.v.t.
Leidingen	Zorgplicht	Vergunningplicht	n.v.t.
Beplanting	Zorgplicht	n.v.t.	Algemene regel met meldplicht en zorgplicht

Op het moment dat de werkzaamheden in voldoende detail zijn uitgewerkt worden deze voorgelegd aan het waterschap om de noodzakelijke vervolgstappen door te nemen.

Riolering

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

Op dit moment is nog niet bekend wat voor rioleringsstelsel gebruikt gaat worden. Uitgangspunt is dat er gestreefd moet worden naar een gescheiden riolering. Als er geen verbeterd rioolsysteem aanwezig is kan voldaan worden met een riolering voor afvalwater en infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

Waterkwaliteit

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

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de verschillende voorwaarden en uitvoeringsregels die verband houden met de zorgplicht, algemene regel, meldplicht en vergunningplicht voor werkzaamheden bij waterkeringen.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Gennepe is de provincie Limburg het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of

een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, in het kort de bouwvrijstelling. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van een bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is tijdelijk, terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Vanwege de vrijstelling is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies te toetsen op stikstof. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt. De vrijstelling geldt expliciet alleen voor stikstof en niet voor andere negatieve effecten die tijdens de bouwfase als gevolg van geluid, licht en trillingen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de sloop en herbestemming is een quickscan en een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en kerkuilen uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage 11 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

De steenfabriek biedt potentiële nestlocaties voor algemene broedvogels en de jaarrond beschermde kerkuil. Tevens bevat de voormalige steenfabriek potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Alle broedende vogels zijn beschermd en mogen slechts onder strikte voorwaarden verstoord worden. Buiten het broedseizoen (globaal van begin maart tot half augustus) is er voor algemene broedvogels geen belemmering voor het uitvoeren van werkzaamheden. Wanneer werkzaamheden alsnog tijdens het broedseizoen plaats dienen te vinden, dient een broedvogelcheck plaats te vinden om broedlocaties uit te kunnen sluiten.

In de voormalige steenfabriek zijn meerdere potentiële nestlocaties van de kerkuil aangetroffen. Bij het uitvoeren van de asbestsanering en totaalsloop kunnen nesten van deze soort mogelijk verstoord en/of vernietigd worden, waardoor de Wet natuurbescherming overtreden wordt. Vandaar dat een nader onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van broedlocaties van de kerkuil (conform het Kennisdocument Kerkuil).

Het projectgebied is potentieel geschikt als verblijfplaats voor beschermde gebouwbewonende vleermuizen. De gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger wordt vrijwel overal aangetroffen. Bij de asbestsanering en totaalsloop zullen eventuele verblijfplaatsen verstoord of vernietigd worden, waardoor de Wet natuurbescherming overtreden wordt. Vandaar dat een nader onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (conform het meest recente Vleermuisprotocol).

Nader onderzoek

- **Vleermuizen:** In de onderzochte gebouwen zijn géén verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd, maar door het ontbreken van verblijfplaatsen wordt met de voorgenomen werkzaamheden artikel 3.5, lid 2 en 4, de Wet natuurbescherming niet overtreden. Ook wordt het plangebied maar sporadisch gebruikt om te foerageren. Van een echt foerageergebied is geen sprake. De gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor de foerageerfunctie van het gebied zijn minimaal.

- **Kerkuil:** De onderzochte gebouwen worden gebruikt als roestplek door twee kerkuilen. De roestplaatsen van de kerkuil zijn beschermd. Met de voorgenomen werkzaamheden wordt artikel 3.4, lid 2, 4 en 5 (verstoring en vernietiging rustplaats) van de Wet natuurbescherming overtreden. Er dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden verleend voordat de versturende en/of vernielende werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Omdat het plangebied maar voor een klein gedeelte geschikt is als foerageergebied voor de kerkuil, zullen de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor de foerageerfunctie van het territorium van de kerkuil minimaal zijn.
- **Steenmarter:** In het plangebied is een mogelijke voortplantingsplaats van de steenmarter aanwezig. Voor de steenmarter geldt in de provincie Limburg een vrijstelling voor de aanvraag Wet natuurbescherming in de periode 15 augustus t/m februari. Indien de werkzaamheden in de periode van 15 augustus t/m februari uitgevoerd worden of wanneer de verblijfplaats in deze periode ongeschikt gemaakt wordt, wordt met de voorgenomen werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet overtreden. Voordat de versturende en/of vernielende werkzaamheden worden uitgevoerd, heeft voor de steenmarter geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen mits onder genoemde stringente voorwaarden gewerkt wordt.
- **Kleine marterachtigen:** In het plangebied zijn uitwerpselen van een bunzing, hermelijn of wezel aangetroffen. Voor deze soorten geldt in de provincie Limburg een vrijstelling voor de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt wel de algemene Zorgplicht.
- **Algemene zoogdieren:** In het plangebied is een egel en een haas waargenomen. Voor deze soorten geldt in de provincie Limburg een vrijstelling voor aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt wel de algemene Zorgplicht.
- **Algemene broedvogels:** Er kunnen in de gebouwen nog algemene beschermde broedvogels voorkomen. Deze nesten zijn niet-jaarrond beschermd. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart-15 augustus) uitgevoerd worden en/of de potentiële nestplaatsen vóór het broedseizoen afgesloten of ongeschikt gemaakt worden, wordt met de voorgenomen werkzaamheden artikel 3.1 lid 2, 4 en 5 (verstoring en vernietiging nestplaats) van de Wet natuurbescherming niet overtreden. Voordat de versturende en/of vernielende werkzaamheden worden uitgevoerd, heeft voor algemene broedvogels geen ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen mits onder genoemde stringente voorwaarden gewerkt wordt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oeffelter Meent, op circa 250 m ten zuiden van het plangebied. Mogelijke effecten van de werkzaamheden zitten in verstoring door licht, geluid, trillingen en vermessing door stikstofdepositie. Natura-2000 gebied Oeffelter Meent bevat habitat stroomdalgraslanden, welke zeer gevoelig is voor verzuring en vermessing ten gevolge van stikstofdepositie. De werkzaamheden en het gebruik hebben mogelijk negatieve gevolgen voor de beschermde gebieden en soorten met betrekking tot stikstofdepositie. Verstoring door licht, geluid en trillingen tijdens de bouw en het gebruik van de nieuwbouwwoningen kan niet worden uitgesloten.

Een nader onderzoek naar de mogelijke effecten van stikstofdepositie wordt geadviseerd. Daarnaast is een voortoets nodig om de overige effecten te kunnen toetsen.

Ten aanzien van de stikstofdepositie naar stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden is een onderzoek stikstofdepositie voor de gebruiksfase uitgevoerd. Voor de aanlegfase wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen vrijstelling. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 12 bij de toelichting.

Voor de uitgangspunten van de berekeningen is gebruik gemaakt van de Notitie Verkeer, zoals is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting. In de notitie is onderbouwd dat door het nieuwe bestemmingsplan het aantal verkeersbewegingen afneemt met 1.071 bewegingen in het minimale scenario. Als uit wordt gegaan van de maximale norm is de afname 1.180 bewegingen per etmaal. Hierdoor kan gesteld worden dat de uitstoot door het nieuwe bestemmingsplan minder is dan nu mogelijk wordt gemaakt in het huidige bestemmingsplan.

Volledigheidshalve is een verschilberekening gemaakt in de AERIUS calculator. Hierbij zijn de maximale situaties beschouwd. In de berekening is uitgegaan van alleen lichtverkeer (personenwagens). In de bestaande situatie met de steenfabriek waren er ook veel vrachtbewegingen, maar de aantallen hiervan zijn niet inzichtelijk. Om geen overschatting te krijgen is uitgegaan van lichtverkeer. In de berekening is uitgegaan van twee ontsluitingsroutes voor het plangebied waar de aantallen evenredig over zijn verdeeld:

- ontsluiting via de Bloemenstraat rechtstreeks naar de N271 (kruispunt N271, Bloemenstraat en de Driekronenstraat);
- ontsluiting via Bloemenstraat, Achterbroek en Ovenberg richting de N271 (kruising N271 en Ovenberg).

Uit de verschilberekening blijkt dat de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase geen negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits er een ontheffing Wet natuurbescherming wordt verleend voor de Kerkuil en onder de genoemde stringente voorwaarden gewerkt wordt in verband met de steenmarter en algemene broedvogels.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2019 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

De gemeente Gennep heeft in samenwerking met de gemeenten Mook en Middelaar en Bergen een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Het doel van deze kaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten in de gemeenten. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied overwegend de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de oostzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de beleidskaart:



Uitsnede archeologische beleidskaart met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen gronden met deze aanduidingen moet archeologisch onderzoek plaatsvinden bij bouwwerkzaamheden groter dan respectievelijk 2.500 m² en 100 m² en dieper dan 50 en 30 cm.

Onderhavig plan voorziet in bouwwerkzaamheden die qua omvang de gestelde norm van 2.500 m² overschrijden en daarom moet in het plangebied in archeologisch booronderzoek worden uitgevoerd om de archeologische verwachting te toetsen. Vanwege de aanwezige bebouwing en verharding van de voormalige steenfabriek is het niet mogelijk om dit onderzoek voorafgaand aan de sloop uit te voeren. Vandaar dat de archeologische verwachtingswaarden worden geborgd, door de geldende archeologische dubbelbestemmingen over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De voormalige steenfabriek is een beeldbepalend pand met architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde. Het complex vormt een herinnering aan de opkomst en bloei van de steenbakkerij in Milsbeek en de groei en ontwikkeling van de economie van Milsbeek. Het grootste deel van de bouwdelen vallen buiten de gemeentelijke erfgoed bescherming. Behalve de schoorsteen. De schoorsteen is één van de laatste nog in steen gemetselde fabrieksschoorstenen met een dubbelwandige constructie. Daarnaast bestaat de wens om ook de kantine en werkplaats te behouden. Deze bebouwing behoort tot de oudste delen van de fabriek met de meeste architectonische kwaliteit, op grond van beoordeling van het exterieur. Vandaar dat deze als herinnering aan de baksteenfabricage behouden blijven. De andere bouwdelen zijn niet geschikt voor hergebruik of behoud.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het plangebied ligt een rioolleiding, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zone is opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Explosieven

In verband met het mogelijk voorkomen van niet gesprongen explosieven (CE) is in het plangebied een vooronderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.

In de geraadpleegde bronnen zijn indicaties gevonden dat er oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden in en nabij het plangebied. Het plangebied is daarom verdacht op het aantreffen van CE. Dit is op basis van de volgende indicaties:

- in de plaats waar het plangebied zich bevindt (Milsbeek) hebben verschillende oorlogshandelingen plaatsgevonden met betrekking tot explosieven;
- het plangebied bevond zich binnen de grenzen waar Operation Veritable heeft plaatsgevonden;
- in en nabij het plangebied zijn veel MORA meldingen van explosieven gedaan en hebben meerdere ruimingen plaatsgevonden;

Op basis van de indicaties in de analyse zijn aanwijzingen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van CE in en nabij de omgeving van het plangebied. De volgende soorten CE kunnen worden aangetroffen:

Aan te treffen CE	Sub-soort	Hoeveelheden	Versijningsvorm
Geschutmunitie	Tot max. 4.2. inch	Enkele	Gedumpte/ achtergelaten en verschoten
Klein kaliber munitie	Onbekend	Enkele	Gedumpte/ achtergelaten en verschoten
Geweergranaten	Onbekend	Enkele	Gedumpte/ achtergelaten en verschoten
Munitie voor granaatwerpers	Onbekend	Enkele	Gedumpte/ achtergelaten en verschoten
Handgranaten	Onbekend	Enkele	Gedumpte/ achtergelaten en gegooit

Horizontale afbakening

Op basis van de soorten en hoeveelheid CE die mogelijk aangetroffen kunnen worden, is vastgesteld dat het hele plangebied verdacht is op de aanwezigheid van CE

Verticale afbakening

Op basis van de soorten CE wordt de verticale afbakening net onder het maaiveld aangenomen. Dit is alléén het geval op plekken waar geen grondroerende activiteiten hebben plaatsgevonden. De volgende verticale afbakeningen worden aangehouden:

- Voor geschutmunitie wordt de verticale afbakening op maximaal 85 cm onder maaiveld aangenomen.
- Voor alle overige CE, zoals genoemd, wordt de maximale diepte op 50 cm onder maaiveld aangenomen.

Advies

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is het noodzakelijk om vervolgstappen te ondernemen in de explosievenopsporing voorafgaand aan de uit te voeren (grond)werkzaamheden. Geadviseerd wordt een om een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA) uit te voeren. In een PRA wordt vastgesteld waar en welke grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden binnen de grenzen van het plangebied, alsmede tot welke diepte de bodem geroerd is geweest. Tevens wordt op basis van een analyse van de risico's van CE voor de daadwerkelijke uitvoering van het project bepaald of detectie mogelijk is en welke detectietechniek het meest geschikt is.

Het aspect 'explosieven' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits doormiddel van een PRA wordt bepaald of het plangebied voor de uitvoer van de geplande werkzaamheden (nog) verdacht is.

4.13 Vormvrije MER-beoordeling

4.13.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

4.13.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningsvrije bouwwerken opgenomen.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.1.2 Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Deze regels bevatten een verbodsbepaling ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkingsmogelijkheden die voor het hele plangebied gelden en die Burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming 'Gemengd'

Deze bestemming is toegekend aan het perceel met de voormalige kantine en werplaats van de steenfabriek, om ruimere gebruiksmogelijkheden te bieden, omdat de toekomstige invulling nog niet is bepaald.

Enkelbestemming 'Groen'

Deze bestemming is onder andere gericht op de instandhouding van groenvoorzieningen. Bouwen van gebouwen binnen deze bestemming is niet toegestaan. Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde van beperkte omvang is wel toegestaan. Het uitvoeren van diverse werken c.q. werkzaamheden is op basis van de regels slechts mogelijk nadat daarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden is gekregen.

Enkelbestemming 'Woongebied'

De enkelbestemming woongebied is opgesteld in het kader van maximale flexibiliteit. Woningbouw is vrijwel overal binnen de bestemming mogelijk met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'. Deze bouwaanduiding verbiedt het oprichten van gebouwen, vanwege de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Daarnaast is vastgelegd dat het bruto vloeroppervlak (inclusief bijbehorende bouwwerken) per bouwperceel niet meer dan 400,0 m² mag bedragen, om binnen de ruimtelijke kaders flexibiliteit te bieden of de ruimte binnen de woningen in de hoogte of in de breedte gezocht wordt.

Dubbelbestemming 'Leiding- Riool'

De rioolleidingen in het plangebied zijn voorzien van een beschermende dubbelbestemming. Bouwen is hier afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, waarbij de leidingbeheerder moet worden geconsulteerd. Ook voor aanlegactiviteiten is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3 en 4'

Omdat het niet mogelijk is om voorafgaand aan de sloop van de aanwezige bebouwing en verharding van de voormalige steenfabriek een archeologisch onderzoek uit te voeren, zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen in voorliggend plan. Middels de uitvoering van een archeologisch onderzoek moet voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden aangetoond worden dat het planvoornemen geen archeologische waarden verstoort.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Bergend regime'

De gronden in plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat - Bergend regime". Hier mag pas worden gebouwd wanneer is aangetoond, dat het waterbergend vermogen ter plaatse niet onevenredig wordt geschaad.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

De zones rondom de waterkering zijn voorzien van de beschermende dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Hier mag pas worden gebouwd als is aangetoond, dat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee zijn de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Inpraak

In samenspraak met het Buurtcomité Bloemenstraat e.o. zijn verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de buurt om hen te betrekken in de planvorming voor een passende ontwikkeling van het terrein van de voormalige steenfabriek.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 februari 2022 gedurende zes weken, tot en met woensdag 6 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in een aparte nota zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien, zie bijlage 14. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Ook deze zijn in de nota zienswijzen benoemd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Berekening waterbergingscapaciteit

Bijlage 3 Woningbehoefte advies

Bijlage 4 Ambitiedocument 'duurzaamheid'

Bijlage 5 Notitie Verkeer

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8 Notitie Externe veiligheid

Bijlage 9 Notitie Water

Bijlage 10

Doorlatendheidsonderzoek en infiltratieadvies

Bijlage 11

Quickscan Wnb en nader onderzoek

Bijlage 12

Notitie Stikstofdepositie

Bijlage 13

Vooronderzoek conventionele explosieven

Bijlage 14

Nota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige steenfabriek Milsbeek met identificatienummer NL.IMRO.0907.BPSteenfabriekMIL-vadf van de gemeente Gennep;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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 deze 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 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;

1.8 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;

1.9 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,0 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.10 achterste perceelsgrens

de (bouw)perceelsgrens welke op de grootste afstand ligt van de naar de weg gekeerde bouwgrens;

1.11 afwijken

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.12 agrarische bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.13 archeologische monumentenzorg

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.14 archeologisch onderzoek

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

1.15 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;

1.16 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.17 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.18 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders bepaald;

1.19 bed & breakfast

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

1.20 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;

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.22 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.23 bestaand

bij bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan verbrede reikwijdte, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

bij gebruik: legaal gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijgebouw

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

1.27 bouwen

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

1.28 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond (eerste bouwlaag) en met uitzondering van onderbouw en zolder;

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.34 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;

1.35 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;

1.36 erf

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

1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.38 escortbedrijf

Het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.39 extensief recreatief medegebruik

een extensief recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waaronder in elk geval niet wordt verstaan: paintball, gemotoriseerde sporten;

1.40 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;

1.41 gebouw

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

1.42 gebruiken

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

1.43 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart, vastgesteld op 25 mei 2009, waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd;

1.44 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.45 horeca (bedrijf)

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.46 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.47 incidenteel evenement

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement voor de duur van maximaal 5 dagen, inclusief op- en afbouw;

1.48 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;

1.49 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en/of 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;

1.50 kortstondig evenement

een evenement voor de duur van maximaal 1 dag, inclusief op- en afbouw;

1.51 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde(n) in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.52 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.53 opgraving

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

1.54 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;

1.55 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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;
- 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 vasteland;

1.56 prostitutie

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

1.57 rijstrook

strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

1.58 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 slopen

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

1.60 staat van Bedrijfsactiviteiten

en als bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.61 talud

het schuine vlak of de helling van een verhoging;

1.62 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.63 uitvoeren

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

1.64 vindplaats

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

1.65 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;

1.66 voorste bouwgrens

de naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de bouwgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.67 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.

1.68 waterpeil

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

1.69 wijziging

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

1.70 wonen

de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren;

1.71 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;

1.72 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de diepte van een gebouw

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

2.4 de dakhelling

angs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

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 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;;
- c. bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- d. horeca voor zover de voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van horeca-activiteiten, die is opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. paden, (tijdelijke) wegen en parkeervoorzieningen;
- i. (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- j. het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;
- k. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Algemene randvoorwaarden

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 2;
- b. de ontsluiting dient aangesloten te worden op een centraal door het woongebied gelegen ontsluitingsweg;
- c. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, conform de gemeentelijke nota parkeerbeleid;
- d. er dient rekening gehouden te worden met het gemeentelijke beleid ten behoeve van waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan;
- e. ter behoud van schoon hemelwater en een goede afvoer van het hemelwater dient:
 1. hemelwater geïnfiltreerd te worden in de bodem of bovengronds te worden geborgd;
 2. voor zover infiltratie of bovengrondse berging niet mogelijk is, zoals bedoeld onder 1, hemelwater te worden geloosd op het oppervlaktewater;
 3. voorzover niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 1 en 2, lozing van het hemelwater op de riolering plaats te vinden.

3.3 Bouwregels

3.3.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,0 m;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,0 m.

3.3.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,0 m;
- c. de oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100,0 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens toegestaan vóór 1,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze op een afstand van minimaal 3,0 m van de voorste perceelsgrens worden gesitueerd;

3.3.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,0 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5,0 m.

3.3.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 5,0 m;
- b. de hoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties bedraagt niet meer dan 10,0 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3,5 m.

3.3.5 *Regels ten behoeve van de opwekking van duurzame energie*

De bouw en het gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
- b. de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
- c. de plaatsing van zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond geplaatst te worden met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo geplaatst worden dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- d. de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
- e. een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dienen te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
- f. een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd;
- g. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en vormgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidnorm of lichthinder.

3.4 *Afwijken van de bouwregels*

Vernieuwende, op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog niet bekende, duurzaamheidsmaatregelen zijn mogelijk middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de maatregel levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de maatregel levert geen negatieve effecten op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- c. de maatregel levert geen beperkingen op op nabij gelegen voorzieningen;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 *Strijdig gebruik*

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 bijgebouwen voor bewoning;
- c. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- d. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- e. vuurwerkbedrijven;
- f. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.
- g. detailhandel;
- h. erotisch getinte bedrijven.

3.5.2 *Laden en lossen*

Laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden.

3.5.3 *Buitenopslag*

Buitenopslag is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 *Bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de afwijking bestaande bebouwing;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120,0 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het aantal slaapplekken maximaal 10 bedraagt.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. incidentele of kortstondige evenementen;
- f. reclame-voorzieningen van overheidsinstanties in het kader van het algemeen belang;
- g. het instandhouden van de bosschages ten behoeve van de volgende doeleinden:
 - 1. opbouw en bescherming van het landschap en karakteristiek van de omgeving, inbegrepen de visuele kwaliteit;
 - 2. bescherming van de groene bufferfunctie tussen bedrijfsfunctie en niet-bedrijfsfunctie;
 - 3. verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn de gronden tevens bestemd voor het gebruik als tuin, bij de aangrenzende woonbestemming;

dan wel ten behoeve van één of meer van deze doeleinden in het bijzonder.

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' een schoorsteen met een bouwhoogte van 30 m is toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 6,0 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3,0 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden:

- a. voor parkeren;
- b. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens;
- c. als staanplaats voor wagens;
- d. voor het winnen van bosstrooisel of mos.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel behorende gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren.

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;	in artikel 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.
het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren van de bodem;	in artikel 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.
het aanbrengen van ondergrondse- of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;	in artikel 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.
het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.	in artikel 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

4.4.2 Geen vergunning vereist

Het onder lid 4.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- werkzaamheden in het kader van de realisatie van het nieuwe woongebied met de omliggende (openbare) ruimte;
- werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. paden, (tijdelijke)wegen en parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- g. het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;
- h. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingsweg met een totaalprofiel van maximaal 12,0 m, parkeervoorzieningen, bermen en groenvoorzieningen.

5.2 Algemene randvoorwaarden

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20;
- b. de inritten behorende bij de woningen dienen aangesloten te worden op een centraal door het woongebied gelegen ontsluitingsweg en/of hofje;
- c. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, conform de gemeentelijke nota parkeerbeleid;
- d. er dient rekening gehouden te worden met het gemeentelijke beleid ten behoeve van waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' dienen de taluds aangelegd en vervolgens in stand te worden gehouden;
- f. ter behoud van schoon hemelwater en een goede afvoer van het hemelwater dient:
 1. hemelwater geïnfiltreerd te worden in de bodem of bovengronds te worden geborgd;
 2. voor zover infiltratie of bovengrondse berging niet mogelijk is, zoals bedoeld onder 1, hemelwater te worden geloosd op het oppervlaktewater;
 3. voorzover niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 1 en 2, lozing van het hemelwater op de riolering plaats te vinden.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', met dien verstande dat:
 1. deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- c. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 7,0 m;
- d. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 11,0 m, met dien verstande dat:
 1. het maximum aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met een kap.
- e. hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een zadeldak;
- f. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 45° en niet meer dan 60°;
- g. de diepte van woningen mag niet meer bedragen dan 18,0 m;
- h. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt niet minder dan 4,0 m en niet meer dan 8,0 m;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5,0 m;
- j. het bruto vloeroppervlak (inclusief bijbehorende bouwwerken), mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 400,0 m²;
- k. de nokrichting van de woningen dient haaks op de Bloemenstraat te zijn, met uitzondering van de woningen ten westen van het verlengde van de Sprokkelveld;
- l. het hoofdgebouw heeft een rechthoekige vorm, met een minimale verhouding van 2:3.

5.3.2 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', met dien verstande dat:
 1. deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,0 m, met dien verstande dat bij vrijstaande bijgebouwen en overkappingen de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,3 m;
- d. aanbouwen moet worden voorzien van een plat dak;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 1,0 m;
- f. het vloeroppervlak (inclusief hoofdgebouw), mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 400,0 m²;

5.3.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', met dien verstande dat:
 1. deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
 2. In afwijking van het voorgaande zijn ter plaatse van deze aanduiding transparante hekwerken ter ondersteuning en gelegen in hagen en beplanting toegestaan met een maximale hoogte van 1,2 m en op een minimale afstand van 1,0 m van de achterste perceelsgrens;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1,0 m, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen op de voorste en/of een zijdelingse perceelsgrens, grenzend aan het openbaar gebied, niet hoger mogen zijn dan 0,4 m;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1,8 m;
- d. op zijdelingse perceelsgrenzen mogen erf- en terreinafscheidingen enkel bestaan uit transparante hekwerken ter ondersteuning en gelegen in hagen en beplanting;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden opgericht;
- f. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5,0 m.

5.3.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 5,0 m;
- b. de hoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties bedraagt niet meer dan 10,0 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3,5 m.

5.3.5 *Regels ten behoeve van de opwekking van duurzame energie*

De bouw en het gebruik van installaties voor de opwekking en levering van duurzame energie zoals zonnepanelen, windturbines en Warmte-Koude opslag (WKO) voor eigen gebruik of ten behoeve van de omliggende functies is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m boven het dak van een gebouw;
- b. de kleurstelling van zonnepanelen op een hellend dakvlak dient zwart, donkergrijs of antraciet te worden uitgevoerd waar ook de randen van de voorziening donker uitgevoerd moeten worden;
- c. de plaatsing van zonnepanelen en WKO-installaties mogen ook op de grond geplaatst te worden met dien verstande dat deze op het achtererf worden geplaatst of zo geplaatst worden dat ze niet of beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- d. de plaatsing van windturbines dient uitsluitend op gebouwen plaats te vinden;
- e. een windturbine dient dezelfde kleurstelling te hebben als het gebouw/dak waarop het geplaatst is. De kleur wit en andere felle of reflecterende kleuren zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat windturbines zo onopvallend mogelijk dienen te worden geplaatst. Het individuele dak en andere architectonische elementen op het dak blijven herkenbaar;
- f. een windturbine en de bijbehorende drager, techniek en bekabeling zijn zo veel mogelijk geïntegreerd;
- g. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en vormgeving van deze voorzieningen en voor windturbines maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van milieueisen zoals de maximale geluidnorm of lichthinder.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 *Duurzaamheidsmaatregelen*

Vernieuwende, op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog niet bekende, duurzaamheidsmaatregelen zijn mogelijk middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de maatregel levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de maatregel levert geen negatieve effecten op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- c. de maatregel levert geen beperkingen op op nabij gelegen voorzieningen;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

5.4.2 *Vergroten bruto vloeroppervlak*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde bij lid 5.3.1 en 5.3.2 ten behoeve van het vergroten van het maximum bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat:

- a. het maximum bruto vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 450 m²;
- b. is aangetoond dat de vergroting niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Aan huis verbonden beroepen*

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van de in artikel 5.1 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, met uitzondering van parkeren;
- b. maximaal 50,0 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan/ en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

5.5.2 *Strijdig gebruik*

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 bijgebouwen voor bewoning met inachtneming van het bepaalde onder artikel 5.6.3.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *Aan huis verbonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alleen bedrijven in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, die is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, zijn toegestaan;
- b. de woning dient in overwegende mate de woonfunctie te behouden;
- c. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt, met uitzondering van parkeren;
- d. maximaal 50,0 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke nota parkeerbeleid;
- g. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. er vindt geen detailhandel plaats behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

5.6.2 *Bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de afwijking bestaande bebouwing;
- b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120,0 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. het aantal slaapplekken maximaal 10 bedraagt.

5.6.3 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aanluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

5.6.4 Voorwaarden afwijken

Afwijking als bedoeld in artikel 5.6.1, 5.6.2 en 5.6.3 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 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm, of voor bouwwerken die worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats', een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel het van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 6.2.1 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 6.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt.

6.3.2 Uitzondering

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. het aanbrengen van sleufloze drainage;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Afwegingskader

- a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden;
- b. Voor zover de 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 omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt 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 dooreen deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

6.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer dan 30 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld of wanneer de bouwwerken zich bevinden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats'.

6.4.2 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

6.4.3 Melding en aanvullende voorschriften

Indien tijdens de melding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag.

6.4.4 Weigering omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm, of voor bouwwerken die worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats', een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 7.2.1 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 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen 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 dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- d. het verlagen 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 dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- 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 cm, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt.

7.3.2 Uitzondering

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. het aanbrengen van sleufloze drainage;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3 Afwegingskader

- a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden;
- b. Voor zover de 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 omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt 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 dooreen deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

7.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- vindplaats' gebeurt.

7.4.2 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

7.4.3 Melding en aanvullende voorschriften

Indien tijdens de melding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag.

7.4.4 Weigering omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse riooltransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 5) mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 3,0 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

8.3.2 Afwegingskader

Een in 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de beheerder van de riooltransportleiding blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de leiding geen bezwaar bestaat.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel behorende gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren.

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen;	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren;	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het inbrengen van heipalen of het anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond.	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.

8.4.2 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

8.4.3 Geen vergunning vereist

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

- waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het plan omgevingsvergunning is verleend;
- die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren;
- die het normale beheer en onderhoud betreffen.

Artikel 9 Waterstaat - Bergend regime

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de berging van het Maaswater;
- b. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding;
- d. het vergroten van de afvoercapaciteit.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2, en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

9.3.2 Afwegingskader

Een in lid 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen moet zijn verzekerd.

9.3.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de rivierbeheerder.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 9.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen;	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast. Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast. Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren;	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het inbrengen van heipalen of het anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond.	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.

9.4.2 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de rivierbeheerder.

9.4.3 Geen vergunning vereist

Het onder 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

- waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het plan omgevingsvergunning is verleend;
- die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren;
- die het normale beheer en onderhoud betreffen.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden:

- a. mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de waterkering;
- b. mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3,0 m bedragen;
- c. mogen geen nieuwe bouwwerken ten dienste van de overige daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

10.3.2 Afwegingskader

Een in lid 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het doelmatig functioneren van de waterkering is gewaarborgd.

10.3.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de beheerder van de waterkering.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;	De waterkering, alsmede het beheer van de waterkering, mogen niet onevenredig worden aangetast.
het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;	De waterkering, alsmede het beheer van de waterkering, mogen niet onevenredig worden aangetast.
het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;	De waterkering, alsmede het beheer van de waterkering, mogen niet onevenredig worden aangetast.
het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het vellen en/of rooien van bos of andere houtgewassen of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;	De waterkering, alsmede het beheer van de waterkering, mogen niet onevenredig worden aangetast.
het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;	De waterkering, alsmede het beheer van de waterkering, mogen niet onevenredig worden aangetast.
het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;	De waterkering, alsmede het beheer van de waterkering, mogen niet onevenredig worden aangetast.

10.4.2 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de beheerder van de waterkering.

10.4.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de (landschappelijke) waarden van deze gronden en van de gronden in de directe omgeving en de belangen van omwonenden kan plaatsvinden.

10.4.4 Geen vergunning vereist

Het onder 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

- waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het plan omgevingsvergunning is verleend;
- die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren;
- die het normale beheer en onderhoud betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 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 4,0 m bedraagt.

12.2 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 Wabo en/of 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.

12.3 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 Wabo en/of 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.

12.4 Afwijkingen bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo en/of 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 13 Algemene gebruiksregels

13.1 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.

13.2 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik 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.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen, 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 10,0 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 40,0 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:
 - g. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 30,0 m² bedraagt,
 - h. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
 - i. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35,0 m.

14.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 14.1 is slechts mogelijk, 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.

14.3 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

14.3.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

14.3.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 14.3.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 14.3.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 14.3.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' het plan wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 1 woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. de wijziging dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten dat deze de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- d. voor parkeren moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid;
- e. de toename van de woningbouwvoorraad dient in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke Woonvisie.
- f. de toename van de woningbouwvoorraad dient passend te zijn binnen de (regionale) woningbouwprogrammering;
- g. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. het bepaalde onder a 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.

16.2 Gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. het bepaalde onder a 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige steenfabriek Milsbeek'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten