



REGELS



De Heikant, Gennep



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bos	11
Artikel 4 Maatschappelijk	13
Artikel 5 Woongebied	15
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8 Algemene bouwregels	23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12 Overige regels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13 Overgangsrecht	29
Artikel 14 Slotregel	30
Bijlagen bij regels	31
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	32



Regels





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan De Heikant, Gennep met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP22154HEIKANTGNP-ON01 van de gemeente Gennep.

1.2 Bestemmingsplan

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

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 de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Aan huis verbonden 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 meter 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 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 Bedrijfsvloeroppervlak

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

1.16 Bestaand

- a. 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;
- b. bij gebruik: legaal gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.



1.19 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.

1.20 Bouwen

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

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 Erf

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

1.26 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.

1.27 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.



1.28 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.

1.29 Functie

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

1.30 Gebouw

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

1.31 Gebruiken

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

1.32 Hoofdgebouw

Gebouw, of 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.

1.33 Huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.34 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.

1.35 Landschappelijke waarden en kenmerken

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

1.36 Maatschappelijke voorzieningen

Medische en/of sociale voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Hieronder wordt ook verstaan dagbesteding met de daarbij behorende voorzieningen.



1.37 Ondergeschikte detailhandel en horeca

Niet-zelfstandige detailhandel en horeca, uitsluitend zijnde detailhandel en horeca die wordt uitgeoefend binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.38 Opgraving

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

1.39 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.

1.40 Peil

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

1.41 Prostitutie

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

1.42 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 Uitbouw

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

1.44 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.



1.45 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.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 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.

1.49 Zorgwoning

Een woning voor de huisvesting van personen voor wie in het kader van de algemene dagelijkse levensverrichtingen hulp of begeleiding noodzakelijk is van sociale, sociaal-medische en/of medische aard. Bijvoorbeeld huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking c.q. huisvesting binnen de gehandicaptenzorg.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 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

Langs 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 boeibord, 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 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 meter bedraagt.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos/bebossing;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende overige bouwwerken, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- b. het permanent verwijderen van houtopstanden;
- c. het gebruik van gronden als paardenbak, rijbaan of anderszins voor het regelmatig berijden van paarden, met uitzondering van de daarvoor aangelegde en aanwezige ruiterspaden.

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

3.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakte-verhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren;
- d. het vellen en rooien van houtgewas;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van picknickplaatsen, speel- en/of ligweiden.



3.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.



Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 104 zorgwoningen mede voorzien van gemeenschappelijke en algemene ruimten zijn toegestaan;

en tevens voor:

- b. kinderboerderij met de daarbij behorende ondergeschikte horeca en detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' toegestaan, mits:
 1. de gebouwen niet hoger zijn dan 3 meter;
 2. het maximum oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 160 m², met dien verstande dat maximaal 80 m² aan nieuwbouw is toegestaan;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

4.2.3 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. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en vormgeving van deze voorzieningen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub a en buiten het bouwvlak gebouwen toestaan onder de volgende voorwaarden:

- 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.

4.3.2 *Duurzaamheid*

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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Strijdig gebruik*

- a. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor (bedrijfs)woningen.



Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen de volgende woningtypes zijn toegestaan;
 - 1. 'specifieke vorm van woongebied – 1': vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen;
 - 2. 'specifieke vorm van woongebied – 2': vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
 - 3. 'specifieke vorm van woongebied – 3': gestapelde, vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tevens zorgwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. tevens voor kantoor en maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- e. groenvoorzieningen
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. paden, (tijdelijke)wegen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens een ontsluitingsweg is toegestaan, alsmede ter plaatse van de gronden aan weerszijden daarvan tot op een afstand van 3 meter;
- h. speelvoorzieningen;
- i. (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- j. het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;
- k. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Algemene randvoorwaarden

- a. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dat is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat het aantal woningen in totaal niet meer mag bedragen dan 199;
- b. woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen de aanduidingen:
 - 1. 'specifieke vorm van woongebied – 1';
 - 2. 'specifieke vorm van woongebied – 2';
 - 3. 'specifieke vorm van woongebied – 3';
- c. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% met dien verstande dat per bouwperceel minimaal 25 m² onbebouwd dient te blijven;
- d. de ontsluiting dient aangesloten te worden op de bestaande wegenstructuur en ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als voldaan wordt aan de gemeentelijke nota parkeerbeleid;
- f. er dient rekening gehouden te worden met het gemeentelijke beleid ten behoeve van waterhuishouding en het beheer en onderhoud daarvan;
- g. bij de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten op de gemeentelijke eisen conform Handboek Openbare Ruimte;
- h. 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 dien te worden voldaan aan de woningtypen zoals bedoeld in lid 5.1 sub a, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. in afwijking van het bepaalde van sub b en c is ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' een goot- en bouwhoogte toegestaan van 10,5 m;
- e. aaneengebouwde woningen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. de diepte van een aaneengebouwde woning mag niet meer bedragen dan 13 m;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij hoekwoningen mag niet minder bedragen dan 1 m;
- f. vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen moeten voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de diepte van een twee-aan-een gebouwde woning mag niet meer bedragen dan 18 m;
 2. de diepte van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 18 m;
 3. de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet aangebouwde zijde tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,5 m te bedragen;
- g. de voorgevel van het hoofdgebouw dient geïntendeerd te zijn op de aanduiding 'ontsluiting', met dien verstande dat:
 1. de voorgevel van woningen op minimaal 1 m en maximaal 10 m achter de aanduidingsgrens dient te worden gesitueerd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van de woning op minimaal 1 m en maximaal 3 m achter de 'gevellijn' dient te worden gesitueerd.

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. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze op een afstand van minimaal 3 m van de voorste perceelsgrens worden gesitueerd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d. mag de oppervlakte bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 700 m² niet meer bedragen dan 100 m².

5.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden;
- d. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 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 m;
- b. de hoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties bedraagt niet meer dan 10 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. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van plaatsing kleurstelling en vormgeving van deze voorzieningen.

5.3.6 *Voorwaardelijke verplichting geluid*

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woningen.

5.4 *Afwijken van de bouwregels*

5.4.1 *Duurzaamheid*

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 *Afwijken goot- en bouwhoogte gestapelde woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 sub d om de goot- en bouwhoogte te verhogen onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

5.4.3 *Afwijken typologie woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub a en 5.3.1 sub a om een ander typologie woning toe te staan onder de volgende voorwaarden:



- 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;
- c. voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in lid 5.2 en 5.3.

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 c 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 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.

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 Staat van bedrijfsactiviteiten, 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 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 het 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 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 Voorwaarden afwijken

Afwijking als bedoeld in artikel 5.6.1, 5.6.2 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 Waterstaat - Waterkering

6.1 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.

6.2 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 m bedragen;
- c. mogen geen nieuwe bouwwerken ten dienste van de overige daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

6.3.2 Afwegingskader

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de beheerder van de waterkering blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de waterkering geen bezwaar bestaat.

6.3.3 Procedure

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

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

6.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- c. 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;



- d. 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;
- e. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het in 6.4.1 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. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 *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 waarden van deze gronden kan plaatsvinden. Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de beheerder van de waterkering.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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 meter bedraagt.

8.2 Bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.3 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.

8.4 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, alsmede voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of andere (sloop- en bouw)werkzaamheden wordt slechts verleend nadat een vervolgonderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten zoals bedoeld in Bijlage 9 van de toelichting, voor zover deze werkzaamheden invloed hebben op beschermde soorten zoals beschreven in Bijlage 9.



Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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.

9.2 Parkeren

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

9.3 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna



Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

10.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.



Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 30 m² bedraagt,
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

11.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 11.1 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.

11.3 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

11.3.1 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.



11.3.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 11.3.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 11.3.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 11.3.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.



Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting groen

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' is toegestaan indien er wordt voldaan aan de herplantplicht zoals opgenomen in Bijlage 6 van de toelichting, met dien verstande dat:
 - 1. er minimaal 1,12 ha dient te worden herplant binnen het plangebied, en;
 - 2. naar rato de herplantplicht wordt gerealiseerd rekening houdende met de voortgang van de bouw van de woning(en).
- b. In afwijking op het bepaalde in sub a kan de herplantplicht op een andere wijze worden voldaan, mits hiervoor een positief advies wordt afgegeven door het bevoegd gezag en de compensatie op een gelijkwaardige manier wordt gecompenseerd.

12.2 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, alsmede voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of andere (sloop- en bouw)werkzaamheden wordt slechts verleend nadat een vervolgonderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten zoals bedoeld in Bijlage 9 van de toelichting;
- b. Indien uit het onderzoek zoals bedoeld in sub a mitigerende en compenserende maatregelen zijn benodigd, mogen de werkzaamheden pas aanvangen als er een ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

13.2 Overgangsrecht 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 in het bepaalde in sub 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 in sub 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. Sub 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Heikant, Gennep'.



Bijlagen bij regels





Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten



SBI-1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
18	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
40	-											
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
41	-											
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
65, 66, 67	-											
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	-											
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										



SBI-1993	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.BRO.nl