

Bestemmingsplan

Picardie 82a-84

Gemeente Gennepe



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Picardie 82a-84
Identificatienummer:	NL.IMRO.0907.BP19092PIC82A84GNP-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	8 maart 2021
Projectnummer Buro SRO:	10.40.05

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. S. van den Hoogen
----------------	------------------------

Gegevens Buro SRO:

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

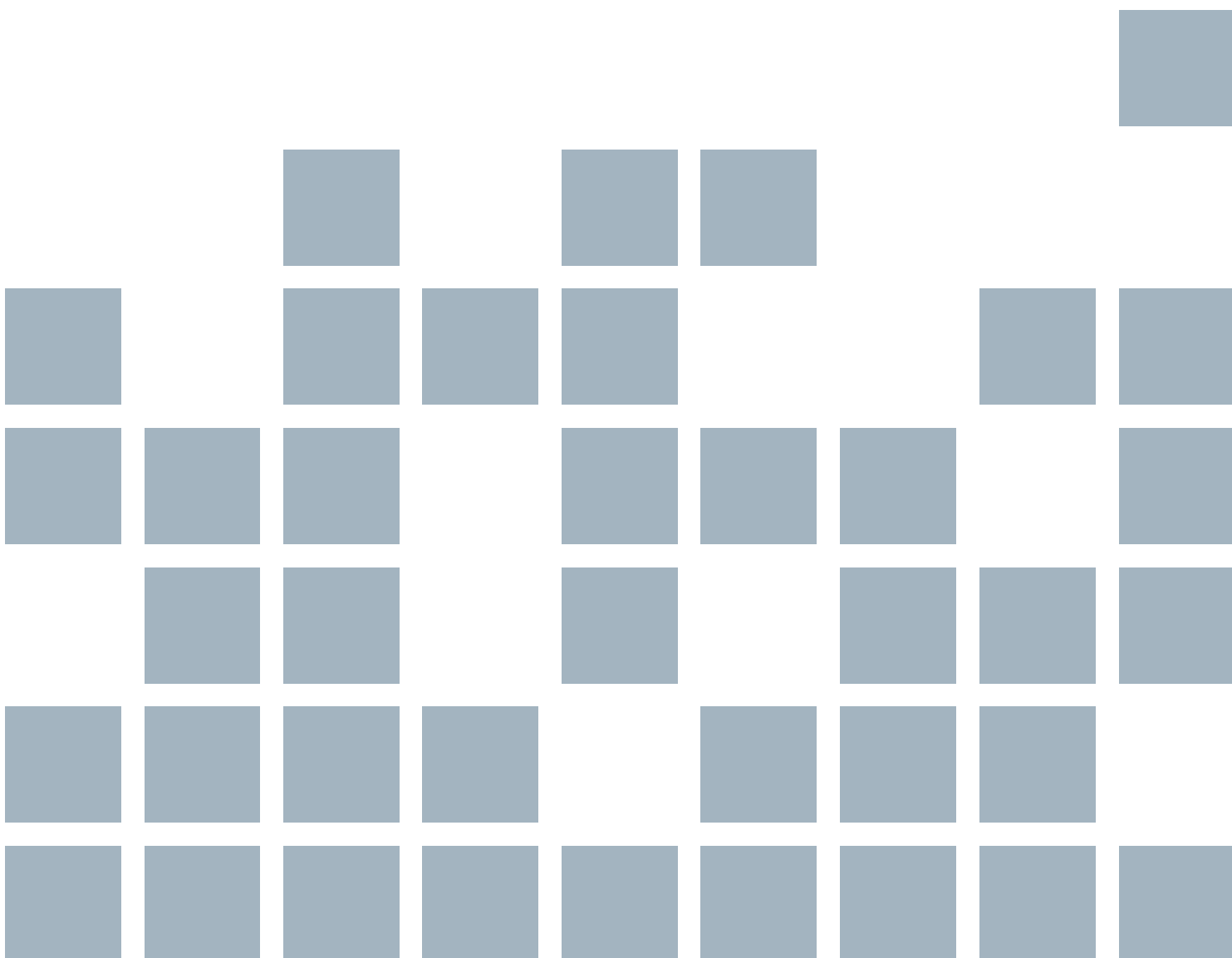


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	26
4.3 Ecologie	28
4.4 Verkeer	29
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Wijze van bestemmen	33
Hoofdstuk 6 Procedure	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	34
6.4 Verslag zienswijzen	34
Bijlagen bij de toelichting	36
Bijlage 1 Inrichtings- en beplantingsplan	38
Bijlage 2 Bodemonderzoek	40
Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie	42
Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna	44
Bijlage 5 Memo QFF	46

Regels		48
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	50
Artikel 1	Begrippen	50
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Agrarisch	57
Artikel 4	Wonen - 1	57
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	60
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	63
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 12	Overige regels	65
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	66
Artikel 13	Overgangsrecht	66
Artikel 14	Slotregel	66
Bijlagen bij de regels		68
Bijlage 1	Beplantingsplan	

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

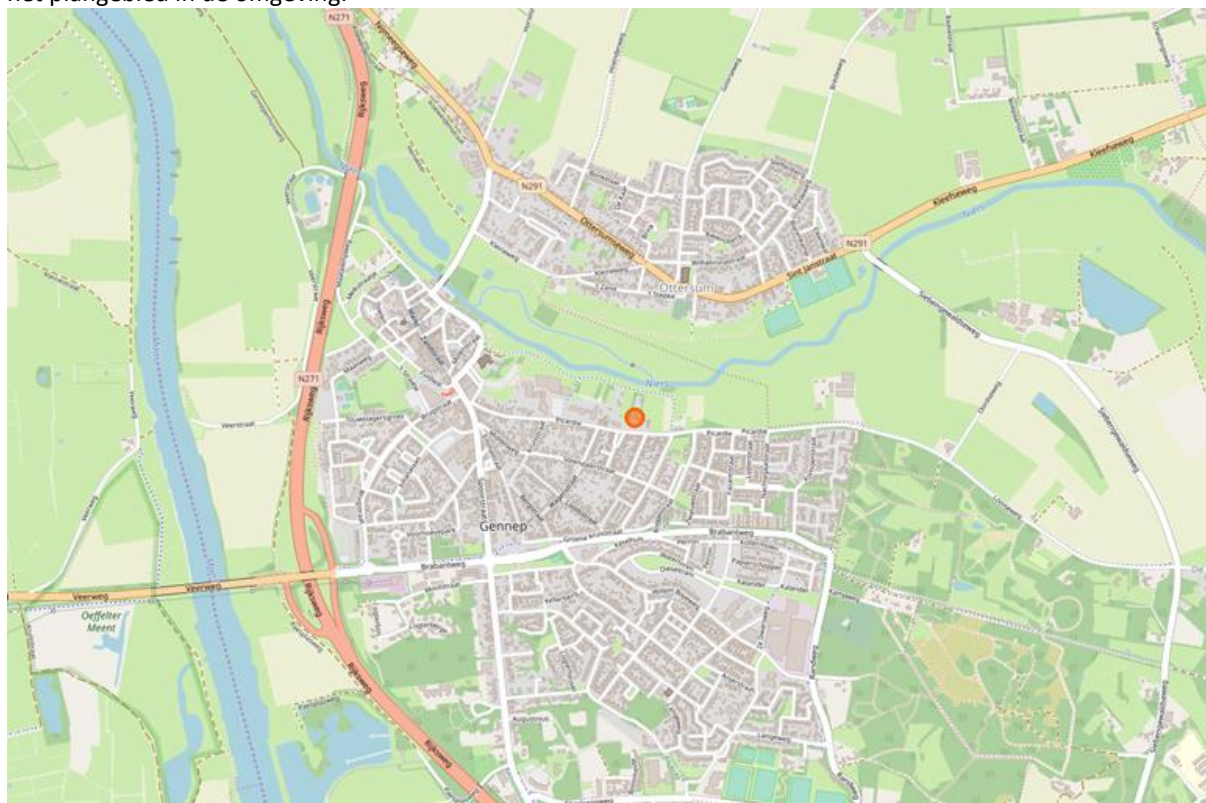
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Op een kantoorlocatie aan de Picardie 84 in Gennepe is recent via een kruimelvergunning een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Voorliggend plan voorziet in de verdere planologische inpassing van deze functiewijziging. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om ten westen van de bestaande woning een nieuwe woning te realiseren. Dit voornemen past niet in het geldende bestemmingsplan.

Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Picardie 84 in Gennepe. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



1. Ligging van het plangebied en de omgeving (bron: openstreetmaps.nl)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Picardie, aan de noordelijke rand van Gennep. De Picardie is een doorgaande weg, die in westelijke richting naar het centrum van Gennep leidt.

Ten noorden van het plangebied ligt een dijk met daarachter een groene zone die Gennep scheidt van het dorp Ottersum. De rivier de Niers meandert door deze groene zone. De groene zone is verder in gebruik als landbouwgrond en natuur. Over de dijk aan de achterzijde van het plangebied loopt een fietspad. Ten westen, oosten en zuiden van het plangebied staan woningen.

In het plangebied is in de bestaande situatie een kantoor met een bedrijfswoning aanwezig. Het gebouw heeft deels één en deels twee bouwlagen en is in het geheel voorzien van een plat dak. Het gebouw staat verder van de weg af dan de andere gebouwen aan de Picardie. De voortuin is groen en open en bevat een oprijlaan met bomenrijen aan weerszijden. In de westzijde van de tuin zijn enkele bomen aanwezig en daarachter ligt een grasveld dat doorloopt tot aan de dijk. Via de oprijlaan wordt het plangebied ontsloten op de Picardie.



2. Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



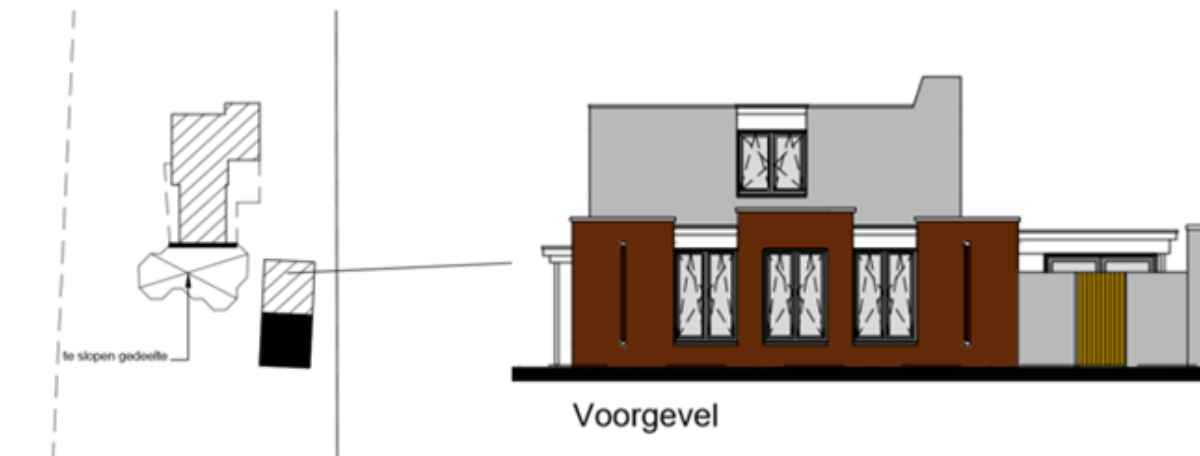
3. Aanzicht op de nieuwbouwlocatie vanaf de Picardie met rechts het bestaande kantoorgebouw (bron: streetview)



4. Aanzicht op de landschappelijke zone met op de voorgrond de Niers en in de verte de kerktoren van Ottersum (bron: streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Het kantoor aan de Picardie 84 is niet meer actief. Recent zijn de gronden ter plaatse van de bedrijfswoning behorende bij dit kantoor via een kruimelregeling omgezet naar een woonfunctie. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vergunde situatie, waarop is te zien dat het voorste deel van het kantoorpand wordt gesloopt en het deel daarachter wordt verbouwd.



5. Uitsnede van de bouwtekeningen van de bestaande bedrijfswoning met links een situatietekening en rechts een aanzicht van de verbouwde vorgevel (bron: Meulman bouwkundig bureau)

Voorliggend plan voorziet in de verdere planologische inpassing van de vergunde situatie door het voorste deel van het plangebied een woonbestemming te geven. Daarbij staat dit plan één extra woning toe, ten westen van de bestaande woning. Aan de basis van de kwaliteitsverbetering van het plangebied en de landschappelijke ingrepen die plaatsvinden, staat het 'Inrichtings- en beplantingsplan' uit bijlage 1. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het beplantingsplan. De aanleg en het onderhoud van het plangebied conform het beplantingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.



6. Een uitsnede van het beplantingsplan (bron: Buro SRO)

In de toekomstige situatie bestaat het plangebied uit twee delen: een woongedeelte en een agrarisch gedeelte bedoeld voor hobbymatige en landschappelijke doeleinden. De algehele ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door een combinatie van ingrepen in beide delen. Aan de basis staat het omzetten van de functie van het plangebied van kantoor naar wonen. In de toekomstige situatie zijn er geen bedrijfsactiviteiten meer toegestaan. De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt op basis van het inbreidingsbeleid van de gemeente (zie paragraaf 3.3.2). Hiertoe worden onder andere het bouwrecht rondom het bestaande kantoorpand ingeperkt en er wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd door het plangebied in te richten conform het opgestelde landschappelijk inpassingsplan.

Aan de voorzijde, tussen de bestaande bedrijfswoning en de Picardie, wordt de bestaande boomgaard uitgebreid in oostelijke richting. De nieuwe woning wordt door beplanting afgebakend zodat een opzichzelfstaand woonperceel ontstaat.

De gronden achter de woningen behouden een agrarische functie en worden verder landschappelijk ingepast. De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt, bebouwing wordt er niet toegestaan. Achter de nieuwe woning is ruimte voor het hobbymatig houden van dieren. De bestaande bomen rechts hiervan blijven behouden. Op deze wijze is gewaarborgd dat het plangebied bijdraagt aan het instandhouden van de overgangszone tussen de bebouwde kom van Gennep en het landschap rondom de Niers.

Beide woningen worden door een eigen oprit ontsloten op de Picardie. Er wordt op eigen terrein geparkeerd. Meer over het aspect verkeer volgt in paragraaf 4.4.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven.

Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

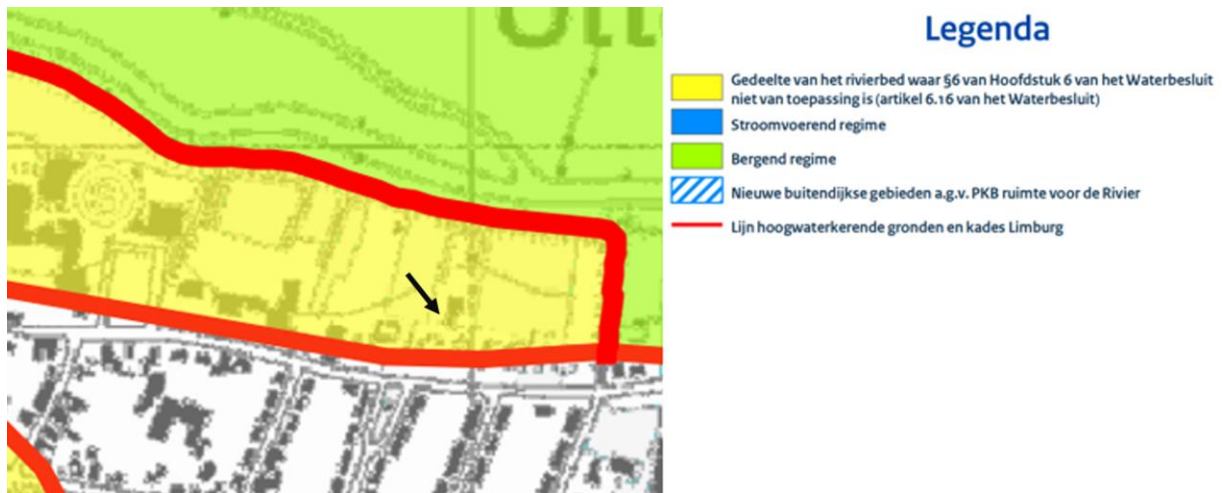
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

De grote rivieren zijn aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van kaartblad 23 van de beleidsregel Grote Rivieren. Daarop is te zien dat het plangebied (zwarte pijl) ligt binnen het 'gedeelte van het rivierbed waar hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is'.



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

Dat het plangebied binnen dit gebied ligt, betekent dat fysieke ingrepen zijn vrijgesteld van vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen, artikel 6.16-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade, wordt door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding erkend.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan maakt één reguliere woning binnen het plangebied mogelijk. Omdat de de bedrijfswoning al via een kruimelvergunning naar een burgerwoning is omgezet, hoeft die ontwikkeling niet opnieuw aan de ladder getoetst te worden. Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is bij nieuwe woningbouw ontwikkelingen die voorzien in 11 nieuwe woningen of meer. Dit plan is daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Het initiatief past binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014), met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma vastgesteld. De meest recente actualisatie dateert uit 2018.

In het POL staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. Er wordt naar gestreefd dat de vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Maar het is zeker niet te verwachten dat alle leegstand zo kan worden opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, schuren en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen.

Qua natuur is het de ambitie om de biodiversiteit in stand te houden. Dat vraagt om een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit, dat ook de effecten van de klimaatverandering voor flora en fauna kan opvangen. Dat netwerk fungeert bovendien als belangrijke recreatiezone, als drager van de landschappelijke structuur en als een belangrijke pijler onder een goed vestigingsklimaat in Limburg. Daarnaast is het de ambitie dat natuur en natuurbeleid sterk verankerd zijn in de samenleving.

Planspecifiek

In de zoneringkaart uit het omgevingsplan zijn zeven deelgebieden aangewezen. Het plangebied ligt binnen het 'Overig bebouwd gebied', zoals navolgende afbeelding laat zien. Dit gebied laat zich typeren als een gemengd woon-/werkgebied met voorzieningen. De functiewijziging van het plangebied van kantoor naar wonen en het mogelijk maken van één nieuwe woning past binnen dit gebied. Het POL staat de uitvoering van dit initiatief niet in de weg.



8. Uitsnede van de zoneringkaart uit het POL2014

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning en legt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning vast. Zoals ook uitgebreider zal worden toegelicht in navolgende paragraaf is de woning passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Daarmee voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarde uit de verordening met betrekking tot het thema wonen.

Het initiatief past binnen het Provinciale Omgevingsplan en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Provinciale woonvisie

Op 1 februari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van de woonvisie is om te bereiken dat de juiste woningen op de juiste locatie en op het juiste moment beschikbaar komen. Het streven is een goed functionerende woningmarkt, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien.

De woonvisie behandelt met name de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling, zowel uit kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt. Belangrijke aandachtspunten zijn herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Nadere concretisering van de provinciale woonvisie vindt op regionaal niveau plaats in regionale woonvisies. Om de lange termijn doelstellingen te kunnen realiseren, wordt op kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. In de woonvisie is aandacht voor de verwachte afname van de woningbehoefte (in Zuid-Limburg vanaf 2014, in Noord- en Midden-Limburg vanaf 2025/2029) en de daarmee samenhangende problematiek van herstructurering en noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt daarom dat binnen de nog resterende groeimogelijkheden maximaal moet worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te worden geconcentreerd binnen het bestaand stedelijke gebied. Voor Noord-Limburg geldt voor de periode 2010-2030 een verwachte ontwikkeling in de woningvoorraad van circa 8.000 woningen. Hiervan wordt circa 47% gerealiseerd in de stadsregio's Venlo en Venray en circa 53% in de plattelandskernen.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is de provinciale woonvisie nader uitgewerkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De vijf pijlers zijn:

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

In dit kader is van belang dat de nieuwbouwplannen in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. De gemeenten vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. De grote opgave voor de regio nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

Planspecifiek

Op een inbreidingslocatie aan de Picardie in de bebouwde kern van Gennep maakt dit plan één woning mogelijk, naast het vastleggen van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze woning is passend binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Gennep, zie hiervoor ook paragraaf 3.3.3 en 3.3.4. Deze afspraken vormen een uitwerking van de provinciale en de regionale woonvisie. De provinciale woonvisie staat het initiatief niet in de weg. Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gennep

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

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

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

3.3.2 Structuurvisie woningbouw in kernen - borging kwaliteitsmenu

De 'Structuurvisie woningbouw in kernen' geeft inhoud aan het beleid voor kwaliteitsverbetering. Er is een ontwikkelingskader opgesteld dat woningbouw in de kernen mogelijk maakt in ruil voor een kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage is een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente Gennep gewenst vindt (art. 6.24 Wro).

Het gebied binnen de contouren voor de dorpen vormt het plangebied voor de structuurvisie woningbouw in kernen – borging kwaliteitsmenu.

De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de structuurvisie van toepassing.

De kwaliteitsverbetering dient een waarde te vertegenwoordigen van €15.000,-. 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:

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

De 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.

Planspecifiek

De kwaliteitsverbetering bij voorliggend plan wordt behaald door landschappelijke ingrepen op eigen terrein en het inperken van het bestaande bouwrecht rondom het voormalige kantoorpand dat wordt omgezet naar een burgerwoning. In deze paragraaf is aangetoond hoe deze gezamenlijke ingrepen zorgen voor een kwaliteitsverbetering en de benodigde waarde vertegenwoordigen. Aan de basis staat het Inrichtings- en beplantingsplan uit bijlage 1, waar de landschappelijke ingrepen zijn vertaald naar een financiële waarde. Daaruit blijkt dat de landschappelijke ingrepen staan voor een totale bijdrage van circa € 24.000,-, waarmee dit plan een bedrag vertegenwoordigt boven de gestelde minimum grens van de gemeente Gennep (€15.000,-).

Inperken bouwrecht

In het vigerende bestemmingsplan 'Gennep Noord' is een ruim bouwvlak opgenomen rondom het bestaande kantoorpand. Voorliggend plan verkleint dit bouwvlak aanzienlijk, waardoor er een inperking van het bouwrecht op deze plek wordt bewerkstelligd.

Landschappelijke inpassing

Voorliggend plan legt vast dat een bestaande kantoorlocatie wordt getransformeerd tot een woonlocatie. Het voornemen wordt aangegrepen om bestaande landschapselementen te versterken en nieuwe beplanting toe te voegen. Aan de basis hiervan staat het 'Inrichtings- en beplantingsplan' uit bijlage 1.

Het uitvoeren en instandhouden van het beplantingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend document.

Het initiatief past binnen de structuurvisie woningbouw in kernen.

3.3.3 Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennep de lokale woonvisie 'Samen Sturen op Kwaliteit - lokale woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021' vastgesteld. De gemeente omschrijft de woningmarkt binnen Gennep als een gezonde woningmarkt waarbinnen vraag en aanbod voor de korte en lange termijn in balans zijn. Sturing vindt voornamelijk plaats op kwantiteit en kwaliteit, waarbij mét de gemeente ook inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorg aanbieders zijn betrokken. Om de woningmarkt de aankomende jaren gezond te houden zet de gemeente in op doorstroming. De markt moet daarvoor zowel kwantitatief als kwaliteit divers zijn. Nieuwbouw moet vooral worden ingezet om te voldoen aan de behoefte op langere termijn. Per kern werkt de gemeente vervolgens uit of en zo ja, waaruit het woningbouwprogramma tot aan 2030 uit gaat bestaan. Voor wat betreft de kern Gennep wordt er in de visie ingegaan op de grootschalige woningbouwinitiatieven. Met betrekking tot particuliere initiatieven heeft de gemeente een eigen beleidsregel 'woningbouw op inbreidingslocaties 2019' opgesteld, zie 3.3.4.

Planspecifiek

In de lokale woonvisie gemeente Gennep staat aangegeven dat binnen de gemeente weinig ruimte meer is voor (grootschalige) woningbouwontwikkelingen. Om particulieren toch de kans te bieden zelf via eigen initiatief een nieuwe woning te realiseren, heeft de gemeente een apart beleidsstuk ontwikkeld. Op welke wijze dit plan aansluit op de beleidsregel voor particuliere woningbouwinitiatieven wordt nader toegelicht in navolgende paragraaf 3.3.4. De lokale woonvisie staat voorliggend plan niet in de weg.

Het plan past binnen de Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021.

3.3.4 Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties 2019

Om ondanks de te verwachten ontgroening en vergrijzing toch incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken heeft de gemeente Gennep speciaal voor deze doelgroep vanaf 2012 beleid ontwikkeld welke ondertussen meermaals is geactualiseerd. Uit het beleid volgen onder andere de volgende voorwaarden waarbinnen de gemeente particuliere woningbouw initiatieven redelijk acht:

- bouwplannen dienen te liggen binnen de bebouwde kom;
- het bouwplan dient een open gat in een bestaand bebouwing lint te vullen;
- een inbreidingslocatie op zich levert nog geen bouwrecht op, bij een initiatief dient dit alsnog mogelijk gemaakt te worden middels het volgen van een ruimtelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
- op inbreidingslocaties mogen alleen grondgebonden woningen gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het mogelijk maken van één nieuwe, vrijstaande, grondgebonden woning voortkomend uit een particulier initiatief binnen een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Gennep, naast het vastleggen van de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gelet op de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregel is dit plan passend: het deel van het plangebied waarbinnen de nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt ligt binnen de bebouwde kom, er wordt een bestaand gat in het bebouwingslint aan de Picardie opgevuld en voorliggend document motiveert het voornemen vanuit een goede ruimtelijke ordening en voorziet in de ruimtelijke procedure. De aanvullende voorwaarden hebben betrekking op de haalbaarheidsaspecten waar de nieuwe woning vanuit goede ruimtelijke ordening aan dient te voldoen. Op welke wijze dit plan passend is binnen de haalbaarheidsaspecten wordt toegelicht in hoofdstuk 4.

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het thema wonen.

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan 2009

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een belangrijk hulpmiddel van de gemeente voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Op basis van het landschapsontwikkelingsplan is de locatie gelegen in het deelgebied 'rivierduinen'. Navolgend een uitsnede van de visiekaart van het landschapsontwikkelingsplan met de locatie rood omcirkeld.



9. Uitsnede Landschapsonwikkelingsplan met plangebied rood omcirkeld

Planspecifiek

Het landschapsonwikkelingsplan geeft voor het plangebied zelf geen uitgangspunten. Ten noorden van het plangebied is duurzame laanbeplanting aanwezig die een karakteristieke lijn in het landschap markeert en behouden dient te blijven. De zone tussen Gennep en Ottersum ten noorden van het plangebied is tevens aangeduid als EHS-gebied. Daar doorheen loopt een nader uit te werken, natte ecologische verbinding. Het landschapsonwikkelingsplan staat aan de basis van het 'Inrichtings- en beplantingsplan' uit bijlage 1. Uitgangspunt van het beplantingsplan vormen de al aanwezige bomen, houtwallen en de boomgaard. Deze elementen passen binnen de grotere landschapsstructuur van de omgeving. De houtwallen worden verlengd, op de perceelsgrenzen worden meerdere solitaire bomen geplant en ook de boomgaard wordt uitgebreid. Op deze manier zijn er geen wezenlijke veranderingen aangebracht maar zijn bestaande, herkenbare, landschapselementen verder versterkt.

Het initiatief past binnen het landschapsonwikkelingsplan 2009.

3.3.6 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gennep Noord', vastgesteld door de gemeente Gennep op 14 december 2011. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan. Het gehele plangebied heeft de enkelbestemming 'Kantoor'. Ter plaatse van het kantoorgebouw en de bedrijfswoning ligt een bouwvlak, met daarin een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Verder liggen er over het gehele bouwvlak de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte 10 m, maximum goothoogte 6 m' en 'maximum bebouwingspercentage: 80%'. Het gehele plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Aan de noordkant van het plangebied ligt een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'.

Voor de gehele gemeente Gennep is ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep' van toepassing, vastgesteld door de gemeente op 4 juni 2018.

Het realiseren van een nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is niet toegestaan binnen het geldend bestemmingsplan 'Gennep Noord'.



10. Uitsnede van het bestemmingsplan 'Gennep Noord', waarop het plangebied is omkaderd met de rode lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Dit plan voorziet in een functiewijziging van de bestaande kantoorfunctie naar een bodemgevoelige woonfunctie. Om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit ter plaatse in lijn is met het beoogde functiegebruik, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er géén reden is voor nader onderzoek en er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bestaan voor dit initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 15988928 (aan de Sint Janstraat in de buurt van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m ³)	19,3 µg/m ³	18,5 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Dit plan maakt één extra woning mogelijk, naast het vastleggen van de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief daarmee van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (<1.500 woningen, 3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Er wordt in het plangebied één nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd en één bestaand geluidgevoelig object herbestemd (bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning). De maximumsnelheid over de Picardie en het omliggende wegennet bedraagt 30 km/u. Vanuit de Wet geluidhinder is het uitvoeren van akoestisch onderzoek daarmee niet noodzakelijk. De Picardie is te typeren als een rustige straat die voornamelijk wordt gebruikt door personenvoertuigen. Vrachtverkeer komt er nauwelijks. Gezien de beperkte verkeersintensiteit is bij de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 van de Wgv voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

In de nabijheid van het plangebied ligt er aan de Picardie 78 een locatie waarbinnen een agrarisch bedrijf is toegestaan. Op deze locatie is geen agrarisch bedrijf meer actief. Bij het starten van nieuwe agrarische activiteiten op deze locatie dient rekening gehouden te worden met de naastgelegen woningen met betrekking tot geurhinder. Deze bestaande woningen liggen dicht bij Picardie 78 dan het plangebied en zijn daarom maatgevend voor het aspect geur. De ontwikkeling zorgt daarmee niet voor een belemmering voor de mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering op het perceel Picardie 78. In de nabijheid van het plangebied liggen er geen andere agrarische bedrijven waar het houden van vee is toegestaan, waardoor geurhinder op de nieuwe woning kan worden uitgesloten. Binnen het plangebied is er vanuit het aspect geur daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden omliggende agrarische bedrijven ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Dit initiatief voorziet maakt één nieuwe woning mogelijk en legt het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning vast. Het aantal milieugevoelige objecten binnen het plangebied (2) neemt dus toe in de toekomstige situatie.

Ten zuiden van de locatie, in de bebouwde kom van Gennep, liggen enkele bedrijfslocaties. Het vigerende bestemmingsplan 'Gennep Noord' staat op deze locaties bedrijfsactiviteiten toe tot en met milieucategorie 2, met een daarbij behorende maximale richtafstand van 30 m (publicatie Bedrijven en Milieuzonering). De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie ligt op 140 m afstand van het plangebied. Van wederzijdse hinder is daarmee geen sprake.

Ten westen ligt, ook aan de Picardie, op ca. 80 m vanaf het plangebied een basisschool. Voor de op dit perceel toegestane functies (maatschappelijk, basisonderwijs) hanteert de publicatie bedrijven en milieuzonering een maximale richtafstand van 30 m op basis van het aspect geluid. Gelet op de werkelijke afstand (80 m) is ook in dat geval geen sprake van hinder.

Verder liggen er in de omgeving geen andere functies die vanuit milieuzonering van belang zijn. Daardoor is er vanuit het aspect milieuzonering sprake van een goed woon- en leefklimaat in de burgerwoningen die dit plan mogelijk maakt. Daarnaast worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd door dit initiatief.

Het plan is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

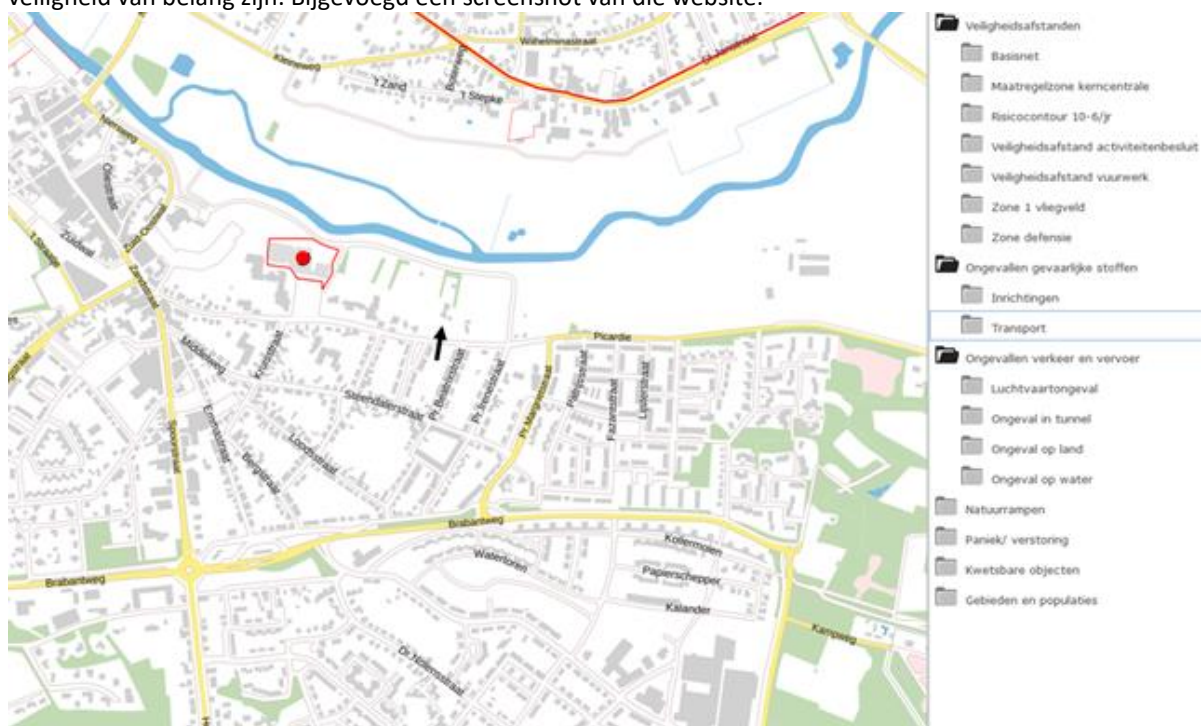
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt één extra woning mogelijk. Omdat eerder een kantoor aanwezig was in het plangebied en er in een kantoor gemiddeld meer mensen verblijven dan in een woning, neemt het aantal mensen in het plangebied logischerwijs af. Omdat er op een bestaande onbebouwde plek een nieuwe woning komt en daardoor in potentie de afstand tot risicovolle objecten uit de omgeving kleiner kan worden, is gebruik gemaakt van de website risicokaart.nl. Daarop kan worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



11. Uitsnede risicokaart, waarbij de ligging van het plangebied is aangegeven met de zwarte pijl (risicokaart.nl)

Op voorgaande afbeelding is te zien dat er in de omgeving van het plangebied twee potentiële risico bronnen vanuit externe veiligheid liggen. Het gaat om een sportcomplex (o.a. een overdekt zwembad) en een weg welke wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Sportcomplex

Aan de Picardie ligt, op 200 m vanaf het plangebied, een sportcomplex. Deze locatie is aangemerkt als risicolocatie in verband met de aanwezigheid van vloeistoffen die giftige gassen kunnen vormen. Gelet op de ruime afstand tot het plangebied vormt dit sportcomplex vanuit externe veiligheid geen belemmering.

N291

De N291 is een doorgaande weg die o.a. door het plaatsje Ottersum op 400 m ten noorden van de planlocatie loopt. De weg staat aangemerkt als transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een plaatsgebonden risico is niet verbonden aan de weg. Het groepsrisico bedraagt < 0,1 maal de oriëntatie waarde. Omdat het aantal mensen binnen het plangebied afneemt, vormt het transport over deze weg echter geen belemmering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gennep 2020-2024

Op 11 september 2019 heeft de gemeente Gennep het verbrede Gemeentelijke Rioleringsplan gepubliceerd. Het document beschrijft op hoofdlijnen hoe invulling wordt gegeven aan de rioleringszorg. Het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Voor nieuwbouwprojecten hanteert de gemeente het principe dat afvalwater en hemelwater gescheiden moeten worden ingezameld. Hemelwater dient voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden. In nieuwe situaties is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt ingezameld, vastgehouden of afgevoerd. In nieuwe gebieden met een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel (apart riool voor de inzameling en afvoer van hemelwater) moet het hemelwater op het hemelwaterstelsel aangesloten zijn. Het hemelwater wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente onder andere de volgende eisen:

- Geen gebruik van uitlogende materialen;
- Absolute infiltratievoorzieningen kunnen een bui met een herhalingstijd van T=100 jaar (84 mm) verwerken. Wanneer dit aantoonbaar niet mogelijk is, dient minimaal een bui met een herhalingstijd van T=10 jaar (50 mm) geborgen te worden.
- Groenvoorzieningen mogen worden ingezet voor waterhuishoudkundige doeleinden. Hierbij geldt dat hooguit 50 % van de oppervlakte van de voorziening wordt ingericht, of dat de groenvoorziening slechts beperkt wordt gebruikt voor waterhuishoudkundige doelen. De minimale totale oppervlakte van de groenvoorzieningen die voor frequent gebruik in aanmerking komen, is 100 m².

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet onder andere in het mogelijk maken van een tweede woning binnen het plangebied. Het verhard oppervlak zal daarom toenemen, namelijk met ca. 800 m² (woning en bijgebouw: 220 m² + inrit: 130 m² + tuin overig (50%): 450 m²). De Keur van het waterschap Limburg stelt als bij nieuwe ontwikkelingen als eis een dimensionering van infiltratie- en bergingsvoorzieningen van 100 mm in 24 uur. Op basis hiervan moet rekening gehouden worden met het bergen van 80 m³ (800 * 0,1). Gelet op de toekomstige inrichting van het plangebied (totaal opp perceel van 7.640 m²) blijft er, ondanks het toevoegen van één nieuwe woning, veel groene ruimte over in de vorm van tuin en weiland waardoor hemelwater op eigen terrein opgevangen kan worden. Daarnaast kunnen ter plaatse van de nieuwbouw aanvullende waterbergingsmaatregelen genomen worden. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van grindkoffers, kratten of een greppel. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning. Hierbij zullen de toetsingspunten van de Keur van waterschap Limburg betrokken worden. Als meer dan 2,5 meter onder maaiveld gebouwd wordt, zal een watervergunning aangevraagd worden.

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaand gescheiden rioolstelsel aan de Picardie.

Aan de noordkant van het plangebied ligt een beschermingszone voor de dijk, in het vigerende bestemmingsplan aangegeven met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. De betreffende gronden krijgen in de toekomstige situatie een agrarische functie en blijven vrij van bouwwerkzaamheden. De vrijwaringszone wordt daarmee gerespecteerd.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot beschermde gebieden of houtopstanden worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen. Om het effect van voorliggend plan vanuit stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden te kunnen bepalen, is een voortoets stikstofdepositie opgesteld. Het rapport is toegevoegd als bijlage 3. De conclusie van de voortoets luidt dat als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd, de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe neemt. Er is geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Uit de quickscan blijkt dat met inachtneming van het treffen van enkele maatregelen (verwijderen nestkasten buiten het broedseizoen) en het uitvoeren van het plan buiten het broedseizoen, er geen negatieve effecten ten aanzien van beschermde- en algemene soorten zijn, met uitzondering van de soort vleermuizen. Voor vleermuizen is een nader onderzoek geadviseerd. Ten tijde van het uitvoeren van de quickscan is er een sloopvergunning verleend voor de te slopen bebouwing waarna deze bebouwing direct is gesloopt. Een aanvullend onderzoek is daarom niet in gang gezet, zie daartoe de verklaring die is opgesteld door het onderzoeksbureau van de quickscan in bijlage 5.

Voor de gebouwdelen van nr. 84 die zijn behouden, geldt dat aan de gevel geen wijzigingen zullen worden doorgevoerd. De eventuele aanwezige fauna zal dus niet worden verstoord. De mogelijke functie voor eventuele vleermuizen blijft in dit gebouwdeel gehandhaafd. Tevens zullen op de locatie de aanwezige bomen en overige flora niet worden aangetast of verwijderd waardoor nestmogelijkheden voor de vleermuizen behouden blijven.

Op het perceel 1303 zal een nieuwe woning worden ontwikkeld. Daarbij zal rekening worden gehouden met extra maatregelen in de gevel om mogelijkheden te creëren voor vleermuizen om zich te vestigen. Tevens zullen in de bestaande woning nr. 84 voorzieningen worden getroffen ten gunste van de vleermuizen.

De noodzaak om een onderzoek naar vleermuizen uit te voeren is daarmee vervallen.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Verkeersaantrekkende werking

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het stoppen van het kantoor is al geregeld via een kruimelgeval en heeft al gezorgd voor een afname van de verkeersbewegingen in het plangebied. Ten opzichte van die situatie zorgt de nieuwe woning voor extra verkeersbewegingen. Op basis van verkeerscijfers van het CROW is er, uitgaande van een weinig stedelijk gebied binnen een rest bebouwde kom, sprake van een toename van 8,6 verkeersbewegingen. De Picardie kan deze beperkte toename aan verkeersbewegingen goed aan.

Parkeren

In juni 2018 heeft de gemeente Gennep een parapluplan Parkeren vastgesteld welke regelt dat nieuwe ontwikkelingen binnen gronden waarop het vigerende bestemmingsplan 'Gennep Noord' van toepassing is, dienen te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'. In deze nota is voor een woonhuis binnen een weinig stedelijk gebied en rest bebouwde kom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van een schetsontwerp van de nieuwe woning. Daarop is te zien dat binnen eigen terrein, voor de garage, ruimte is voor het parkeren van twee auto's. De bestaande woning beschikt in de huidige situatie reeds over twee parkeerplaatsen en sluit daardoor op voorhand aan op de gestelde norm.



12. Uitsnede van het schetsontwerp van de toekomstige situatie

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

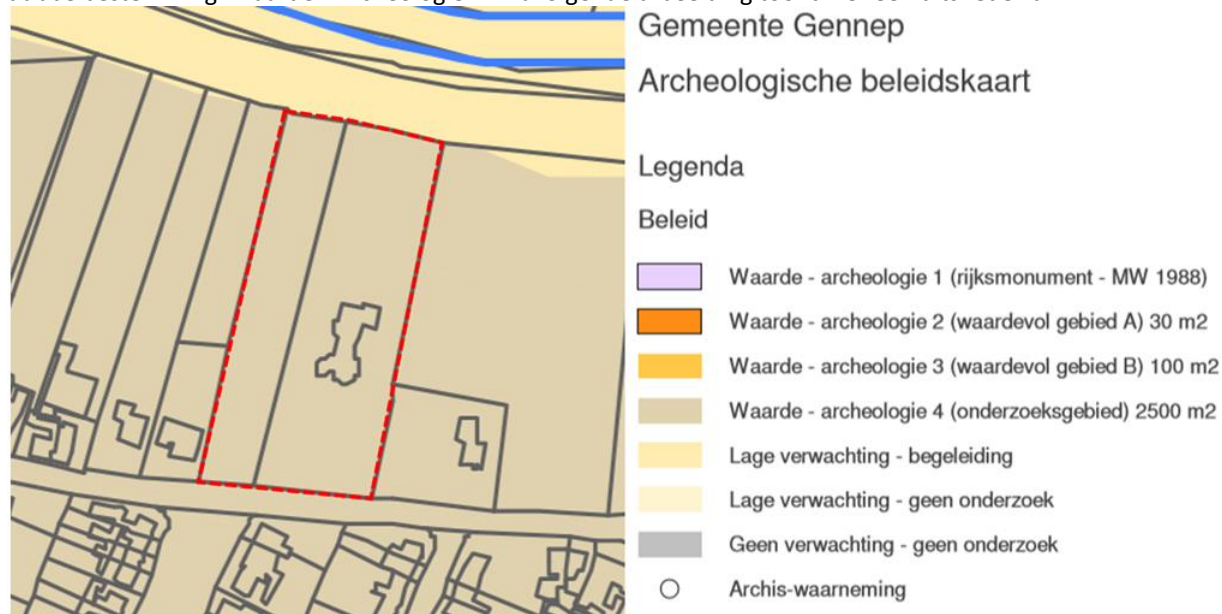
Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, die door de voorgenomen ontwikkeling aangetast kunnen worden.

Archeologie

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van.



13. Uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gennepe (bron: gemeente Gennepe)

Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen gronden met deze aanduiding dient onderzoek plaats te vinden bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Onderhavig plan voorziet in bouwwerkzaamheden maar deze blijven qua omvang onder de gestelde norm (max. ca 300 m² aan bouwwerkzaamheden) waardoor onderzoek achterwege kan blijven. De geldende archeologische dubbelbestemming wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. In deze overeenkomst zal ook de regeling met betrekking tot eventuele planschade worden opgenomen. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Agrarisch voor het achterste deel van het plangebied, waarbij deze gronden een gebruik kennen, gericht op het hobbymatig houden van dieren.
- Wonen - 1 met bouwvlakken voor de nieuwe woning en de met een kruimelgeval eerder tot burgerwoning omgezette bedrijfswoning. Het bouwvlak dat voor het kantoor was opgenomen is verkleind tot een strak bouwvlak rondom de tot burgerwoning omgezette bedrijfswoning. Hiermee zijn de bouw mogelijkheden vergeleken met de huidige situatie beperkt. Middels de bouwaanduiding 'vrijstaand' is voorzien dat er binnen de bouwvlakken alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan. Binnen het bouwvlak van de nieuwe woning is in lijn met de regeling uit het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen.
In de regels onder Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke regelt dat het plangebied wordt ingericht en in standgehouden conform het landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 1 van de regels.
- Waarde – Archeologie 4 voor behoud en bescherming van de aanwezige archeologische waarden.
- Vrijwaringszone - dijk ter bescherming van de waterkering langs de Niers.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties. Er zijn geen reacties gekomen die aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voorliggend plan kent geen formele inspraakprocedure. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Omwonenden zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht over het voornemen.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 mei 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door het waterschap. Naar aanleiding hiervan is paragraaf 4.2 aangepast. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen gedaan, vanwege een aanpassing van de landschappelijke inpassing en de borging van een stal in het plangebied.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtings- en beplantingsplan

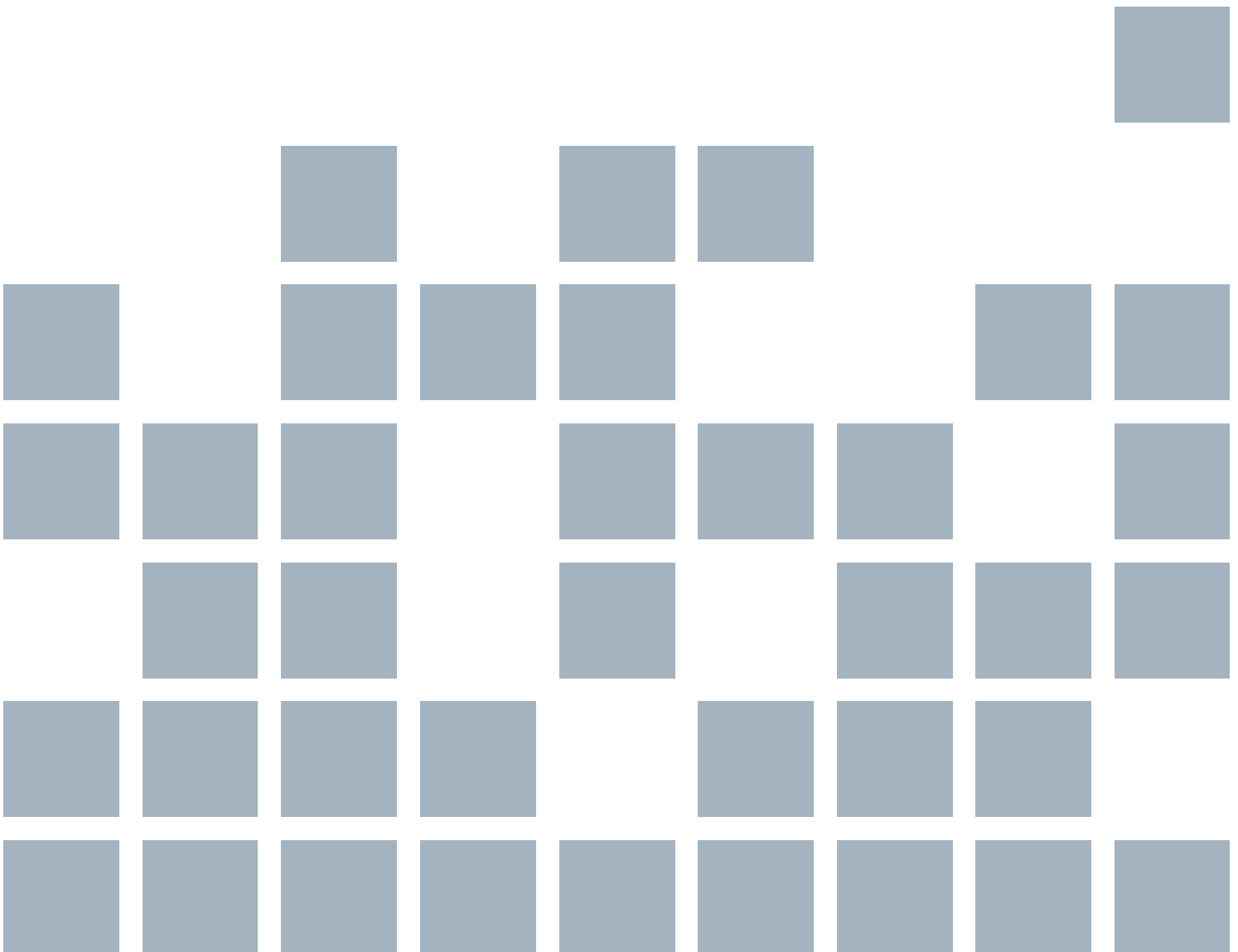
Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 4 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 5 Memo QFF

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Picardie 82a-84 met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP19092PIC82A84GNP-VA01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 de verbeelding

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

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 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 archeologisch beschermd monument

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

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 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.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

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

1.13 bed and breakfast

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

1.14 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 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c vallen;
- c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.16 bestaand

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

bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk

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

1.20 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 een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 bruto vloeroppervlak

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

1.27 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.

1.28 dienstverlening

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

1.29 erf

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

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.31 extensieve (dag)recreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen.

1.32 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd.

1.33 gebouw

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

1.34 gebruiken

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

1.35 hobbymatig houden van dieren

het houden van dieren dat zich kenmerkt door:

- a. een bedrijfsomvang van minder dan 10 nge;
- b. nauwelijks of geen marktorientatie;
- c. een niet verzekerde continuïteit op grond van productiemiddelen;
- d. het gebruik van het perceel en/of bebouwing in overwegende mate op woondoeleinden zijn gericht.

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 horeca

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

1.38 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.

1.39 kampeermiddel

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

1.40 kantoor

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

1.41 maatschappelijke voorzieningen

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

1.42 mantelzorg

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

1.43 meergeneratiewoning

één woning die krachtens een omgevingsvergunning geschikt is gemaakt voor bewoning door twee huishoudens met een familierelatie en met een fysieke koppeling tussen de woonruimtes, waarbij sprake is van inwoning gerelateerd aan de familierelatie.

1.44 nachtverblijf

het verblijven, zich ophouden dan wel aanwezig zijn tussen 23.00 en 07.00 uur.

1.45 normaal beheer en onderhoud

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

1.46 omgevingsvergunning

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

1.47 opgraving

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

1.48 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.

1.49 peil

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

1.50 permanente bewoning

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

1.51 prostitutie

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

1.52 recreatieve bewoning

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

1.53 seksinrichting

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

1.54 slopen

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

1.55 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.56 stacaravan

een kampeermiddel dat naar zijn aard en opzet vergelijkbaar is met een caravan en derhalve niet aard- en nagelvast met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.57 uitvoeren

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

1.58 vindplaats

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

1.59 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.

1.60 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.

1.61 waterpeil

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

1.62 wijziging

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

1.63 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de diepte van een gebouw

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een overkapping

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 1.
- b. hobbymatig houden van dieren;
- c. extensieve (dag)recreatie;
- d. wegen en paden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. met ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan, waarbij tevens geldt dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden niet beschouwd dienen te worden 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.
- b. In afwijking van sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal' een stal toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bestaande aantal woningen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'maximum aantal wooneenheden', het aantal nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeeft. Voor het overige mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, behoudens herbouw ter plaatse.
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 1.

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'vrijstaand' aan twee zijden minimaal 2,5 m;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m met dien verstande dat indien de afstand van de voorste bouwperceelsgrens tot de achterste bouwperceelsgrens meer dan 22 m bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m vermeerderd met de afstand boven deze 22 m mag bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag nooit meer dan 15 m bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen of buiten het bouwvlak, met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen welke zijn of worden gebouwd binnen het bouwvlak, niet van toepassingen zijn de in dit artikellid opgenomen bepalingen voor wat betreft maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het erf;
- gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijbehorend bouwwerk toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 voldoen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel, tenzij op de verbeelding een andere maatvoering is opgenomen.

	Hoofdgebouw	Bijbehorende bouwwerken en overkappingen
max. goothoogte	6 m	3,3 m
max. bouwhoogte	10 m	5 m
min. inhoud	250 m ³	n.v.t.
min. breedte	6 m	n.v.t.
max. oppervlakte	n.v.t.	70 m ²
max. bebouwingspercentage van het erf	n.v.t.	40%

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

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

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

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

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

4.3.2 Voorwaarden eigenaren en/of gebruikers

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

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

4.4.2 Aan huis verbonden beroepen

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

- a. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt;
- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken

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

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven wordt gebruikt met uitzondering van parkeren;
 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 3. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 4. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 5. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 6. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 7. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- b. voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed and breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt;
- c. de realisatie van een meergeneratiewoning met dien verstande dat:
 1. tussen hoofdbewoner(s) en inwoner(s)/inwoner(s) een familieverband (grootouders/ouders/kind) dient te bestaan;
 2. er sprake blijft van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer en een gezamenlijk hoofdingang, van waaruit beide wooneenheden direct te bereiken zijn. Ook de overige voorzieningen dienen gezamenlijk te zijn, zoals de aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
 3. de beide wooneenheden intern verbonden zijn door een of meer deuren;
 4. de eigendom van de meergeneratiewoning privaatrechtelijk in één hand is dan wel er sprake is van gezamenlijk eigendom van de bewoners;
 5. er geen eigendomsafplitsing plaatsvindt van de op het erf aanwezige opstallen;

6. zodra er geen sprake meer is van een familierelatie het gehele pand weer voor bewoning door één generatie/huishouden wordt gebruikt;
7. er geen dubbele woning of twee zelfstandige woningen wordt gecreëerd;
8. aan het gebruik als meergeneratiewoning nimmer recht wordt ontleend op een definitief gebruik als twee woningen of op woningsplitsing;
9. de wooneenheden voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
10. realisering plaatsvindt binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw, dan wel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor biedt.

4.5.2 Voorwaarden

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Werken en werkzaamheden

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

5.2.2 Voorwaarden

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

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

5.2.3 *Bouwverbod*

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

5.3 **Omgevingsvergunning**

5.3.1 *Werken en werkzaamheden*

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

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt.

5.3.2 *Uitzonderingen*

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

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

5.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;

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

5.4 Omgevingsvergunning

- a. het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 centimeter bedraagt gemeten vanaf 50 centimeter boven het maaiveld of wanneer de bouwwerken zich bevinden binnen een straal van 50 meter van een vindplaats;
- b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige;
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

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

7.2 Bestaande maximale afwijkingen

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

7.3 Bestaande minimale afwijkingen

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

7.4 Afwijking bebouwingspercentage

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

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

8.2 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.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - dijk

9.1.1 Bouwregels

Ter bescherming van de naastgelegen waterkering mag, in afwijking van het bepaalde bij de onderliggende bestemmingen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone dijk' niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterkering.

9.1.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.1.1 en toestaan dat in de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van de dijk gewaarborgd blijft;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van het dijklichaam.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

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

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

10.2 Voorwaarden

De afwijking als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De toekomstige burgerwoning mag enkel als zodanig in gebruik worden genomen onder voorwaarde dat:

- a. de landschapselementen, zoals opgenomen in het beplantingsplan uit bijlage 1, aangelegd worden binnen 2 jaar na vaststelling van dit plan, en
- b. in stand gehouden worden conform het in bijlage 1 opgenomen 'beplantingsplan'.
- c. het bevoegd gezag mag afwijken van het gestelde in sub a en b voor het realiseren van een andere landschappelijke inrichting, onder voorwaarde dat de inrichting van het terrein niet wezenlijk verandert.

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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid onder artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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 eerste lid onder artikel 13.2, 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 het eerste lid onder artikel 13.2, 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 eerste lid onder artikel 13.2 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

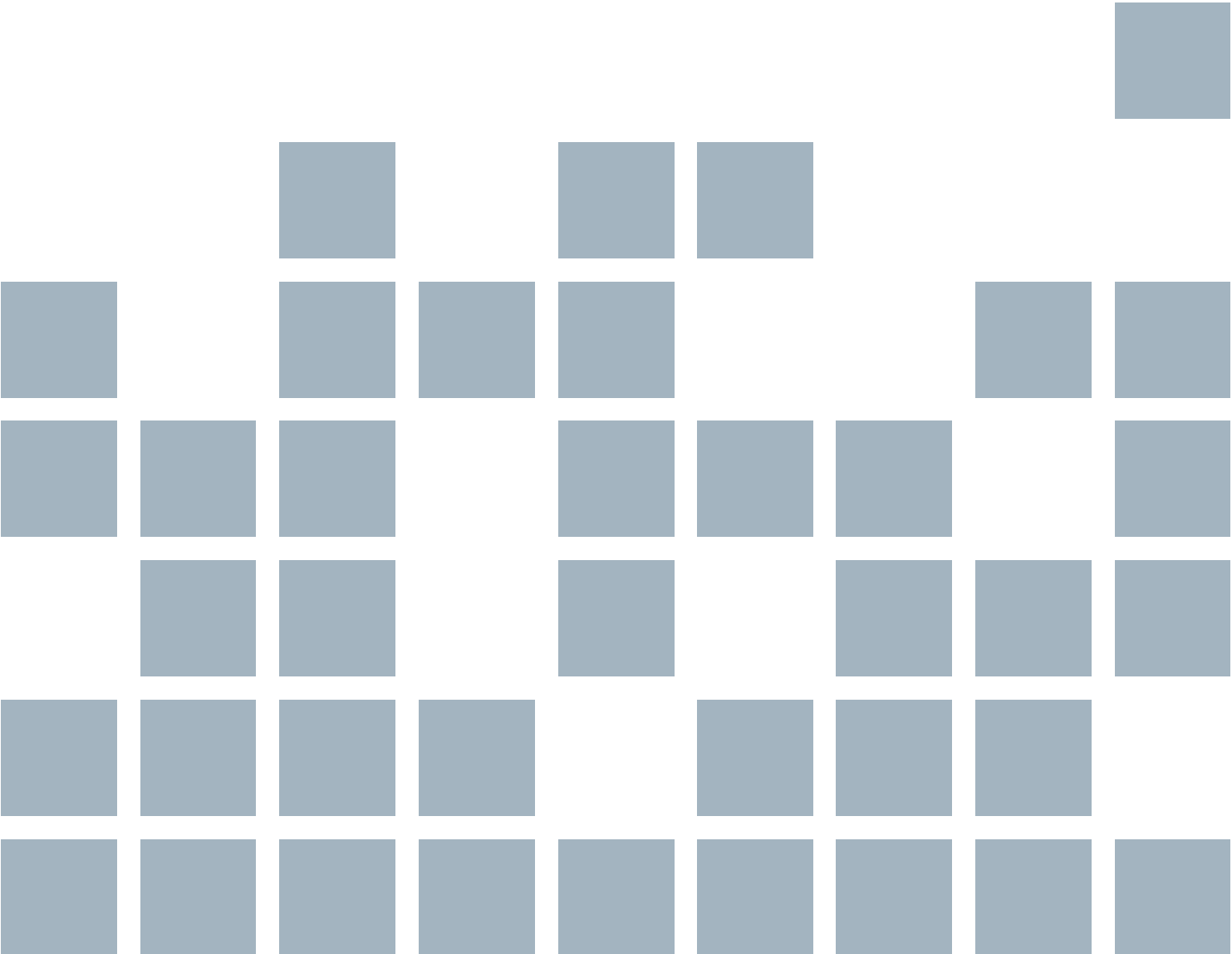
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Picardie 82a-84'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

Verbeelding





buro-sro.nl