

Bestemmingsplan

- Plan -

Duivenakkerstraat 41a, Gennep

Gemeente Gennep

BESTEMMINGSPLAN

- Plan -

Duivenakkerstraat 41a, Gennepe

Gemeente Gennepe

IDN-nummer: NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP-VA01

Status: vastgesteld

Datum: november 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemming	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	9
2.1 Ligging in groter verband	9
2.2 Planvoornemen	10
2.3 Afwijken geldend bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	17
4.3 Bodem	18
4.4 Geluid	18
4.5 Geur	19
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Externe veiligheid	20
4.8 Natuur	21
4.9 Leidingen	23
4.10 Waterhuishouding	23
4.11 Archeologie	25
4.12 Cultuurhistorie	25
4.13 Verkeer en parkeren	26
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Bestemmingen	27
5.3 Algemene regels	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Economische haalbaarheid	29

6.3	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	29
6.4	Conclusie	30
Hoofdstuk 7 Procedure		31
7.1	Te volgen procedure	31
7.2	Vooroverleg met instanties	31
7.3	Ontwerp en vaststelling	32
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		41
Artikel 3	Wonen - 1	41
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	44
Hoofdstuk 3 Algemene regels		47
Artikel 5	Anti-dubbelregel	47
Artikel 6	Algemene bouwregels	48
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	51
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		53
Artikel 10	Overgangsrecht	53
Artikel 11	Slotregel	54

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig schetsontwerp
Bijlage 2	Bodemonderzoek Duivenakkerstraat
Bijlage 3	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de Duivenakkerstraat 41a staat momenteel een voormalige champignonkwekerij met een woonbestemming. De bestaande loods wordt gebruikt voor opslag. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Initiatiefnemer wil er een kleinschalige leefomgeving - in de vorm van het toevoegen van 4 seniorenwoningen - creëren waar mensen samen oud kunnen worden. Het betreft een besloten en veilige locatie in het hart van Gennep en in het verzorgingsgebied van de Norbertushof. Daarmee zijn de voorzieningen en de zorg dichtbij. Dit maakt het gebied uitermate geschikt voor de bouw van de 4 woningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Duivenakkerstraat te Gennep. De locatie staat kadestraal bekend als perceel 126, sectie D, kadastrale gemeente Gennep en heeft in totaal een oppervlakte van ruim 1850 m². De plangrens richt zich uitsluitend op de gronden die worden heringericht en bebouwd. De bestaande woning blijft daarbij buiten het plan. Het te ontwikkelen gebied bedraagt een oppervlakte van ca 1300 m².



Globele begrenzing van het plangebied

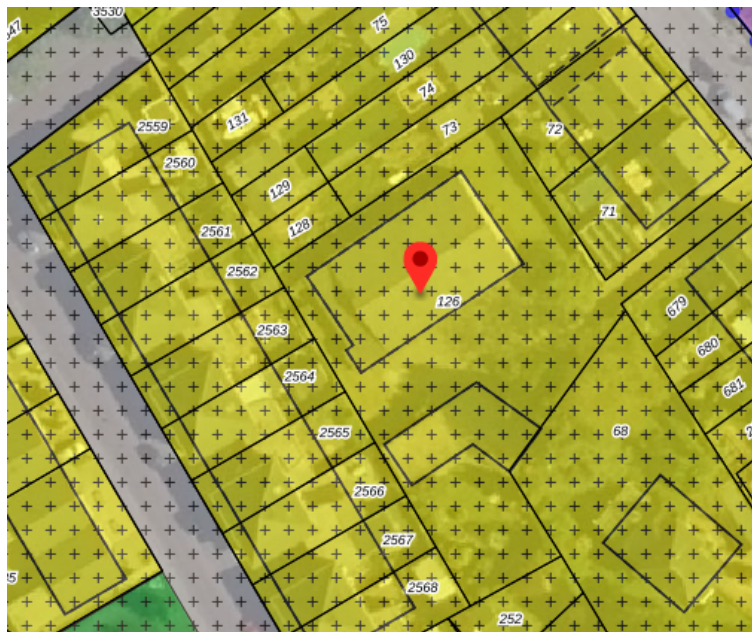
1.3 Geldende bestemming

Op het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen geldig:

- Gennep Noord (vastgesteld 14 december 2011)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep (vastgesteld 4 juni 2018)

1.3.1 Gennep Noord

Binnen het bestemmingsplan 'Gennep Noord' is het plangebied bestemd met de enkelbestemming 'Wonen - 1'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.



-  Enkelbestemming
Wonen - 1

-  Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

-  Bouwvlak

-  Functieaanduiding
opslag

-  Bouwaanduiding
bijgebouwen

Plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is het mogelijk om aaneengebouwde woningen, twee-aan-een woningen en vrijstaande woningen te realiseren met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Ook mag er een ruimte voor opslag gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen kunnen gebouwd worden binnen het bouwvlak (vanwege de functieaanduiding 'bijgebouw') en moeten worden gebouwd op het zij- of achtererf en minimaal 1m achter de voorgevel van het hoofdbouw.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn 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.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Een rapport waarin de archeologische waarden van de gronden staan beschreven die blijken 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.

1.3.2 ParaplubestemmingsplanParkeren Gemeente Gennep

Het Paraplubestemmingsplan parkeren Gemeente Gennep is in 2018 vastgesteld ten behoeve van een uniforme parkeerregeling voor de gehele gemeente Gennep. Directe aanleiding voor dit Paraplubestemmingsplan is de inwerkingtreding van de Reparatiwet BZK 2014, waardoor de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening zijn komen te vervallen.

In dit bestemmingsplan worden de parkeernormeringen voor de te realiseren woningen getoetst aan de Nota Parkeernormen Gennep 2015 waarnaar in het Paraplubestemmingsplan parkeren Gemeente Gennep wordt verwezen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en is als volgt opgebouwd:

- In Hoofdstuk 2 wordt er een beschrijving gegeven van het plangebied en het plan beschreven;
- In Hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In Hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- In Hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In Hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In Hoofdstuk 7 wordt ten slotte de procedure behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Ligging in groter verband

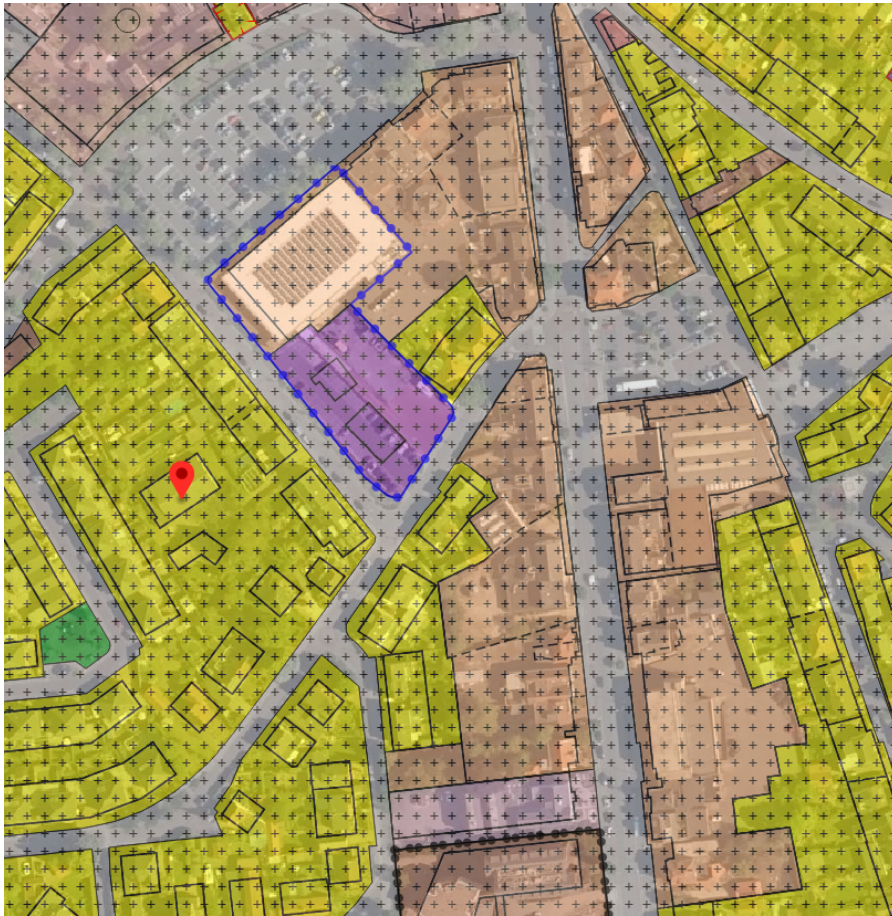
Gennep is een klein historisch stadje in het noorden van Limburg, gelegen op het punt waar de Niers in de Maas stroomt. Ongeveer 9.300 inwoners bevolken deze kern. De westelijke grens van Gennep wordt gevormd door de N271, welke evenwijdig ligt aan de Maas. Ten noorden van Gennep stroomt de Niers. Ten zuiden en oosten bevinden zich de bos- en natuurgebieden “Heijense bossen” en “Gennepse Hei”.



Luchtfoto van Gennep met het plangebied rood omcirkeld

De hoofdstructuur van Gennep wordt bepaald door de kruisende wegen Spoorlaan/Heijenseweg (noord-zuid) en Brabantweg (oost-west). Ten oosten van de Spoorlaan en Heijenseweg bevinden zich voornamelijk de woongebieden van Gennep. De Spoorlaan eindigt in het noorden in het historische stadscentrum. Als uitloper van het centrum liggen verspreid aan de Spoorlaan verscheidene winkels, kantoren en restaurants.

De locatie is centraal gelegen in het hart van Gennep, waardoor voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn, zoals de markt, supermarkten, het winkelcentrum, het openbaar vervoer en diverse (zorg) diensten, waaronder huisarts en apotheek.



Ligging plangebied ten opzichte van de centrumvoorzieningen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Planvoornemen

Op Duivenakkerstraat 41a staat momenteel een voormalige bedrijfswoning op een centraal gelegen terrein. Naast de woning staat een voormalige champignonkwekerij die nu in gebruik is als opslagloods. De opslagloods wordt gesaneerd en doordoor ontstaat ruimte voor een kleinschalige leefomgeving voor senioren.

Deze kleinschalige leefomgeving betreft vier seniorenwoningen. Het idee betreft een woonomgeving die als mensvriendelijk, geborgen en veilig wordt ervaren. Met de mogelijkheid voor de bewoners om in samenspraak te voorzien in de levensbehoefte, door bijvoorbeeld zorg te delen, gezamenlijk het onderhoud aan woning en tuin in te kopen en gebruik te maken van gezamenlijk vervoer.



Stedenbouwkundige opzet (zie ook Bijlage 1)

Aangezien de bestaande voormalige bedrijfswoning behouden blijft en reeds een woonbestemming heeft, wordt deze woning niet meegenomen in het planvoornemen.

Er worden op de plek van de opslagloods vier seniorenwoningen gerealiseerd. Er zullen zgn. nultredenwoningen worden gebouwd, waar het dagelijks leven zich voornamelijk afspeelt op de begane grond (tenminste hal, woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer). Er is een mogelijkheid voor een kleine verdieping voor één of twee extra slaapkamers (met eventueel een extra badkamer), voor als de (klein)kinderen op bezoek komen.

De kap is hooguit licht geschuind, dan wel plat. Een licht geschuinde kap maakt het plaatsen van zonnepanelen mogelijk, hetgeen bijdraagt aan het duurzame karakter van de woningen.

Het voornemen is om het perceel als een gezamenlijk erf in te richten en te ontsluiten via de bestaande inrit.

De inrit en het binnenterrein blijven particuliere gronden en zijn dus geen openbaar gebied.

De woningen liggen rond een gezamenlijk hofje met een ontmoetingsplek. Auto's worden geparkeerd op het erf op een open, waterdoorlatende verharding met een groene uitstraling (grastegels of vergelijkbaar).

De op de zuidwestgrens gelegen bestaande muur zal worden gehandhaafd.

2.3 Afwijken geldend bestemmingsplan

De planlocatie is in het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen -1'. De ontwikkeling van vier seniorenwoningen ter plaatse van de opslagruimte (met functieaanduiding 'opslag' en bouwaanduiding 'bijgebouwen') is niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom het bestemmingsplan te worden herzien.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 oktober 2022 of op 1 januari 2023 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelingen van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Binnen de NOVI wordt aandacht besteed aan het nationaal belang van het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Hierbij wordt benadrukt dat de opwaardering van de woningvoorraad niet alleen een kwantitatieve opgave is. Demografische ontwikkelingen (vergrijzing, huishoudenverdunding, immigratie en asiel), nieuwe keuzes rond verduurzaming en ontwikkelingen in de zorg(behoeft) hebben onder andere ook belangrijke invloed op de woonbehoefte. De komende tien jaar moeten er één miljoen woningen worden gebouwd. Een coalitie van 34 organisaties op het gebied van wonen, bouwen en zorg en welzijn heeft hiervoor, in samenwerking met gemeenten en provincies, een actieplan opgesteld. In de zogenaamde 'Actieagenda Wonen' hebben partijen afgesproken om met een volgend kabinet snel te gaan bouwen.

De ontwikkeling van seniorenwoningen is in lijn met de demografische ontwikkelingen in Nederland beschreven in de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2023 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie Limburg heeft in dat kader het POL2014 vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna: POVI). Deze is vastgesteld op 1 oktober 2021. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Het plangebied valt binnen de regio Noord-Limburg. In deze regio geldt het volgende met betrekking tot de leefomgeving:

Door de demografische ontwikkelingen in combinatie met de voortdurende schaalvergroting van voorzieningen staan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en de kwaliteit van het woon-, werk- en leefklimaat onder druk. Dit vraagt om zorgvuldige en soms lastige keuzes. Naast aandacht voor detailhandel en een veilige en gezonde leefomgeving, moet hierbij in ieder geval aandacht worden besteed aan de volgende zaken:

- a. Het behouden van een vitale structuur aan basisvoorzieningen om een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving te borgen. Speciale aandacht is nodig voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen voor inwoners in kleine kernen.
- b. Een prettige woon- en leefomgeving die ook een actieve en gezonde levenswijze stimuleert. De kracht van de regio met haar afwisselende landschappen, rust en ruimte biedt hierbij perspectief. Daarnaast heeft onze regio vitale en zelforganiserende gemeenschappen van inwoners, bedrijven, organisaties en verenigingen, waarop we gestaag verder kunnen bouwen.
- c. Een waardige en passende huisvestingsstrategie voor de (tijdelijke) internationale werknemers, die in de pas moet lopen met de keuzes voor de economische focus van de regio. De maatschappelijke acceptatie en het aanpakken van de maatschappelijke effecten verdient hierin expliciet aandacht.
- d. De wijze waarop Noord-Limburg voorop kan lopen als regio met duurzame en klimaatbestendige steden en dorpen door ruimte slim en efficiënt te benutten.
- e. Sociale tweedeling in steden en dorpen en het behoud van vitale gemeenschappen. De toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen op het gebied van zorg, educatie, werk en vrije tijd moet niet afhankelijk zijn van de woonplaats, buurt of bestaande collectieve vervoersvoorzieningen. Met name het groeiend aantal ouderen met een kleine portemonnee is een punt van zorg, maar ook het verschil tussen moderne en de juist wat meer traditioneel georiënteerde jongeren.

In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 (3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024) wordt nadrukkelijk de verbinding gelegd tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad.

Het toevoegen van seniorenwoningen is daarmee in lijn met de provinciale omgevingsvisie van de provincie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. Deze versie blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Limburg.

De Omgevingsverordening bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking).

Het planvoornemen voorziet in een nieuwe woonontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn verder geen aspecten van de Omgevingsverordening Limburg die beletsel vormen voor uitvoering van het planvoornemen.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg

Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Het Rijk heeft de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld tot 1 januari 2023. Daarmee wordt automatisch de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg ook uitgesteld tot die datum. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale woonvisie Noord-Limburg geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. In de visie wordt nadrukkelijk de link gelegd tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de kwalitatieve opgave en minder op de kwantitatieve opgave. De Regionale woonvisie Noord-Limburg bevat een analyse, waarvan de opgaven kunnen worden samengevat in de volgende twee punten:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking, verandert ook de woonbehoefte kwalitatief. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen wordt er geprobeerd om de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt te creëren. De Regionale woonvisie hanteert een aantal uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

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

Het realiseren van vier seniorenwoningen binnen de kern past bij de woningbehoefte van de senioren in Gennep. Hiermee is het in lijn met de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Lokale woonvisie gemeente Gennep 2017-2021

Het aantal inwoners van de gemeente Gennep daalt sinds 2012. Tegelijkertijd is het zo dat er meer een- en tweepersoonshuishoudens ontstaan en minder gezinshuishoudens. Dit betekent dat, ondanks de bevolkingskrimp, er de komende jaren nog wel behoefte bestaat aan meer woningen. Echter wel beduidend minder woningen dan het aantal woningen van alle woningbouwplannen van projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, particulieren en de gemeentelijke grondexploitaties in Gennep bij elkaar opgeteld. Bovendien zal er in de toekomst meer vraag zijn naar een ander type woning dan de standaard eengezinswoning. Men kan dan denken aan seniorenwoningen, appartementen, mantelzorgwoningen en studio's.

Een belangrijk aspect van de lokale woonvisie gemeente Gennep is dat woningtoevoeging in essentie niet meer is toegestaan, mits:

- het woningbouw op een inbreidingslocatie is;
- er naar het oordeel van het college bijzonder een zwaarwegende omstandigheden zijn om af te wijken van de restrictie;
- het in het kader van het 'ontzorgingsarrangement' voor huisvesting van bijzondere doelgroepen is én er bijzondere ruimtelijke argumenten aan de orde zijn.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van vier seniorenwoningen in de vorm van nultredenwoningen. Deze woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie hetgeen in lijn is met de lokale woonvisie van de gemeente Gennepe.

3.4.2 Omgevingsvisie 'Samen maken we Gennepe'

Op 23 september 2019 heeft de gemeente Gennepe de 'Omgevingsvisie gemeente Gennepe' 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).

Fijn wonen kan alleen in een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving, met een passend aanbod van woningen en voorzieningen voor alle doelgroepen. Het ontwikkelen van seniorenwoningen draagt bij aan een aanbod voor senioren en is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie van de gemeente Gennepe.

Met het planvoornemen worden seniorenwoningen toegevoegd aan het huidige woningaanbod. Dit past binnen de bovenstaande beleidsdoelstellingen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld. Indien er beperkingen uit het plan voortvloeien naar aanleiding van één van de aspecten, dan is hier in dit plan als randvoorwaarde rekening mee gehouden. Een en ander betekent dat het bestemmingsplan in overeenstemming met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' dient te zijn.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Met de realisatie van vier seniorenwoningen worden er nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd. Om voor deze woningen in beeld te brengen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat, zijn de omliggende hinderveroorzakende functies in de omgeving beoordeeld.

Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Toetsing van mogelijke hinder die het planvoornemen veroorzaakt op hindergevoelige functies in de omgeving is daarom niet noodzakelijk. Wel dient ter plekke van de te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven. De volgende bedrijven liggen in de nabijheid van de te realiseren woningen:

Adres	Functie	Toegestane milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Europaplein 21	Supermarkt	2	30 meter	35 meter
Europaplein 1	Parkeerplaats en laadstation voor elektrische voertuigen	2	30 meter	36 meter
Spoorstraat 127 t/m 155	Diverse bedrijven (horeca, detailhandel etc)	2	30 meter	79 meter
Voorhoevepark 12	Nutsvoorziening	2	30 meter	146 meter

Tabel richtafstanden

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van voldoende functiescheiding en een goed woon- en leefklimaat ter plekke van Duivenakkerstraat 41a.

Het plan leidt niet tot beperkingen voor omliggende functies. Ook vormen omliggende functies geen belemmering voor het woon en leefklimaat van de voorgenomen nieuwe woningen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bodem

Miltop b.v. heeft een verkennend en actualiserend bodemonderzoek NEN 5740 (rapportnummer M2628-18, d.d. 25-01-2022, Bijlage 2) uitgevoerd ter plaatse van Duivenakkerstraat 41a te Gennepe. De locatie was voorheen in gebruik als champignonkwekerij met woonhuis. Bij eerder bodemonderzoek zijn verontreinigingen met dioxines en pentachloorfenol aangetroffen.

Aanleiding voor het bodemonderzoek ter plaatse van de voormalige champignonkwekerij op het perceel Duivenakkerstraat 41a te Gennepe is de geplande herontwikkeling van het terrein.

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De in het verleden aangetroffen sterke verontreiniging met pentachloorfenol en dioxines in de grond is niet bevestigd. Er is in het onderzoek maximaal sprake van een licht verhoogd gehalte voor dioxine in de bovengrond.
- De in het verleden aangetroffen sterke verontreiniging met pentachloorfenol in het grondwater is niet bevestigd. Er zijn in het onderzoek géén verhoogde gehalten aangetroffen. Dit betreft het grondwater uit de peilbuis die ter verificatie herbemonsterd is, het grondwater ter plaatse van de in het verleden aangetroffen grondverontreiniging en het grondwater centraal op het perceel.
- In de bovengrond en het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. De aangetroffen concentraties leveren geen risico's of beperkingen op. Het terrein is daarmee geschikt voor het voorgenomen gebruik.
- In de top laag (0-0,1 m-mv) van de afspoelzone van het asbestdak van de garage is een gering gehalte asbest in de fijne fractie (<20 µm) aangetroffen. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.

4.3.1 Conclusie

Het onderzoek maakt duidelijk dat er géén sprake (meer) is van een bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen en het terrein geschikt is voor de beoogde nieuwe bestemming.

4.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting. Met het planvoornemen wordt nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van een woningen gerealiseerd.

4.4.1 Wegverkeerslawaaï

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van vier woningen. Dit zijn verblijfsobjecten die worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object.

In het kader van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï zijn de effecten onderzocht van de Spoorstraat, op basis van de Wet geluidhinder, vanwege de ligging van de nieuwe woningen binnen de 200 m zone-breedte van de 50 km-weg, en de Burg. Woltersstraat en Duivenakkerstraat, beiden 30 km-wegen, die onderzocht zijn vanwege toets aan goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek is als Bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Het onderzoek bevat de volgende conclusies:

Wet geluidhinder

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder blijkt dat de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden. Derhalve is het niet nodig een hogere waarde aan te vragen.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Duivenakkerstraat, bedraagt 41 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende gebouwen zorgen voor dusdanig veel afscherming dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevel van de nieuw te realiseren woningen minimaal is. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er zijn geen spoorlijnen aanwezig in de nabije omgeving.

4.4.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied staat een supermarkt. De geluidszone voor een supermarkt is 10 meter volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Met een afstand van 35 meter tot de supermarkt ligt het plangebied buiten deze zone.

4.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Er worden vier nieuwe seniorenwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn geurgevoelige objecten.

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van een veehouderij of overige agrarische bedrijven. Het plan leidt daarom niet tot een belemmering voor omliggende veehouderijen.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien het hier om slechts vier woningen gaat blijft het voornemen ruimschoots onder de grens van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plekke aanvaardbaar voor het toevoegen van een woning.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

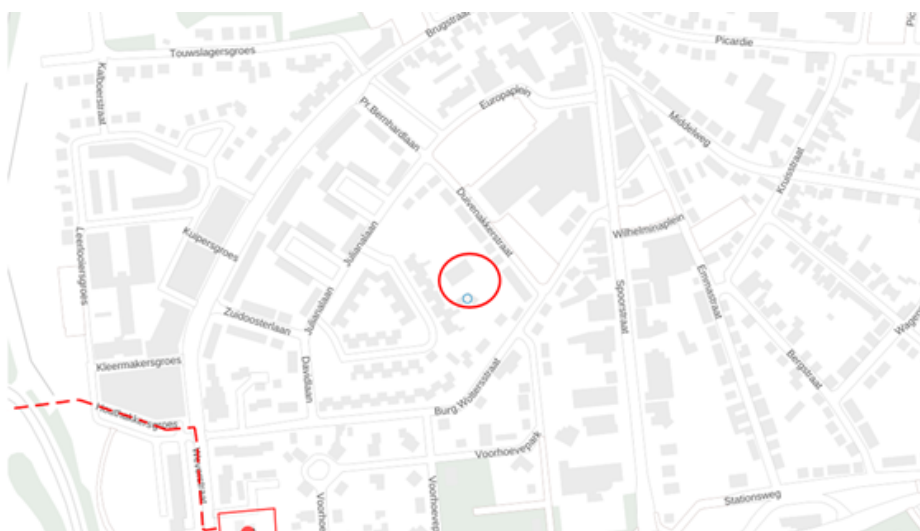
4.7 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid opgenomen in de zogenaamde 'Wet Basisnet',. Deze bestaat uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).



Uitsnede uit de risicokaart

Om de risicobronnen in de omgeving te inventariseren, is de risicokaart geraadpleegd. Deze bevat onder andere de gegevens van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportroutes en buisleidingen. Uit de risicokaart blijkt dat er een risicovolle inrichting, zijnde een nutsvoorziening, op ruim 280 meter ten zuidwesten van het plangebied is gelegen. De maximale veiligheidsafstand voor een nutsvoorziening is 30 meter. Gelet hierop levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

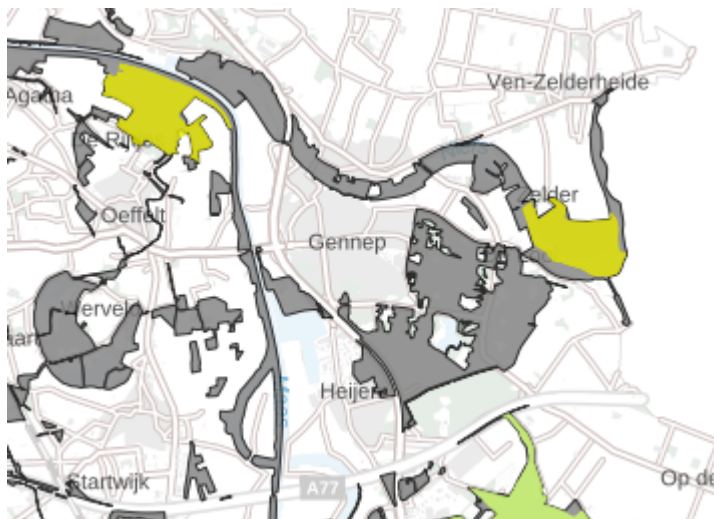
4.8 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. In natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

Staro heeft een Quicksan Flora en Fauna (rapportnummer P20220038, d.d. 02-2022, Bijlage 3) uitgevoerd ter plaatse van Duivenakkerstraat 41a te Gennep. De conclusies uit de quickscan zijn verwerkt in 4.8.1 Beschermde gebieden en 4.8.2 Beschermde soorten.

4.8.1 Beschermde gebieden

Nagegaan moet worden of de onderhavige ontwikkeling (het toevoegen van 4 seniorenwoningen in de kern Gennep) negatieve effecten kan hebben voor zowel de in de omgeving van Gennep gelegen Natura 2000 gebieden als op het bestaande Natuurnetwerk Nederland.



Geel/groen: Natura 2000 gebieden; grijs: Natuurnetwerk Nederland

Gezien de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (1,6 kilometer) is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van het voorgenomen plan.

Vanwege de afstand kan redelijkerwijs worden aangenomen dat geen negatieve effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden optreden tijdens de gebruiksfase van het plangebied.

Voor het aspect stikstof in de realisatiefase (bouw-, aanleg- en sloopfase) geldt een vrijstelling van vergunningsplicht. Voor de gebruiksfase betreft de ontwikkeling uitsluitend een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen. Gesteld kan worden dat deze effecten geen negatieve gevolgen hebben voor de Natura 2000 gebieden in de omgeving.

De voorgenomen plannen hebben door de relatief grote afstand (515 meter) en de tussenliggende bebouwing geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. (Natuurnetwerk Nederland)

4.8.2 Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, vissen en reptielen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

In de boom en de hagen is geschikte nestgelegenheid aanwezig voor algemene vogelsoorten. Het plangebied kan een onderdeel vormen van het leefgebied en foerageergebied van algemene vogelsoorten. Huismussen maken onder andere gebruik van de haag in het plangebied als winterverblijfplaats. In tuinen die direct grenzen aan het plangebied en in de tuin die behouden blijft staan voldoende struiken en hagen die dekking bieden. Zodoende ontstaan geen negatieve effecten op het leefgebied van huismussen. Het snoeien of kappen van bomen en struiken (indien nodig) dient te worden uitgevoerd wanneer geen broedgeval aanwezig is, buiten het broedseizoen van vogels én buiten de koude periode. Dit leidt tot een periode waarin de bomen en hagen verwijderd kunnen worden van 1 augustus tot 1 december.

Door zoveel mogelijk van de hagen te behouden en door ook in de nieuwe situatie struiken/hagen aan te planten in de tuinen van de woningen worden meer winterverblijfplaatsen aangeboden dan momenteel aanwezig zijn in het plangebied.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

In de schuur zijn voor vleermuizen geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig. In het plangebied zijn ook geen vliegroutes aanwezig. Het plangebied kan onderdeel vormen van het foerageergebied van vleermuizen. De werkzaamheden hebben geen negatief effect op foerageergebied van vleermuizen. In de omgeving van het plangebied is voldoende en even geschikt foerageergebied aanwezig. Na afronding van de werkzaamheden is het plangebied weer geschikt als foerageergebied.

Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en daardoor ontbreekt het aan voortplantingshabitat voor amfibieën. Het plangebied is wel geschikt als land- en overwinteringshabitat voor algemene en niet-kritische soorten. Alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander kunnen zich verschuilen tussen de klimop en de hagen in de grond. Het verwijderen van de klimop en hagen dient voorzichtig te worden uitgevoerd en in één richting zodat dieren kunnen vluchten. Tevens dient het verwijderen plaats te vinden in de periode buiten de overwinteringsperiode van Alpenwatersalamander. Dit betekent dat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd in de periode 15 maart tot 15 oktober.

De schuur wordt door algemene spits-, woel- en/of ware muizensoorten gebruikt als verblijfplaats. De ruimte rondom de schuur kan door algemene spits-, woel- en ware muizensoorten worden gebruikt als onderdeel van het leefgebied en tussen de haag en de klimop kunnen individuen schuilen. Om het verwonden of niet-opzettelijk doden van dieren te voorkomen kan bij het verwijderen van de haag en klimop één kant op worden gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten. Door de materialen in de schuur zorgvuldig te verwijderen en tijdens het verwijderen vluchtmogelijkheden te bieden door deuren op te zetten kunnen muizen voorafgaand aan de sloop de schuur verlaten.

4.8.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits overtreding van de wet natuurbescherming wordt voorkomen door het nemen van de volgende vervolgstappen en maatregelen:

- Het verwijderen van de hagen en met klimop begroeide schuttingen dient te worden uitgevoerd tussen 1 augustus en 15 oktober, en in één richting.

- Hagen, struiken en klimop zoveel mogelijk behouden en aanplanten in de nieuwe situatie.
- De materialen in de schuur voorzichtig verwijderen en zorgen voor vluchtwegen voor muizen (deuren open zetten).

4.9 Leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen, zoals hogedruk aardgasleidingen of rioolwaterpersleidingen. Er is derhalve geen sprake van kabels of leidingen die een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In het NWP komen het huidige Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water (de KRW, ROR, KRM en MSP).

Rivierbed

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

4.10.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.10.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Gennep is op het gebied van water verantwoordelijk voor het inzamelen en afvoeren of verwerken van stedelijk afvalwater, afvloeien van hemelwater en grondwatermaatregelen. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2020-2024) is aangegeven wat de gemeente op dit gebied doet. Daarnaast wordt aangegeven wat er van de bewoners en bedrijven wordt verwacht. Speerpunten in het GRP zijn klimaatbestendigheid (klimaatadaptief handelen), werken aan waterbewustzijn en samenwerken in de waterketen.

Voor (ver)nieuwbouw en nieuwe verharding houdt de gemeente met betrekking tot de opvang van hemelwater

vanaf verhard oppervlak minimaal een stand-still situatie aan. Het aangekoppeld verhard oppervlak mag zeker niet groter worden. De opvang van hemelwater vanaf verhard oppervlak ligt primair bij de perceeleigenaar. Dit betekent dat de eigenaar van een perceel zelf het hemelwater dat op het perceel valt binnen de perceelsgrenzen moet verwerken. Pas als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op eigen perceel wordt verwerkt, zorgt de gemeente voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt in alle situaties: zowel nieuwbouw als her-/verbouw. Bij nieuwbouw dient de particulier het overtollig hemelwater in elke situatie altijd gescheiden van het afvalwater aan te bieden.

Voor een duurzame verwerking van hemelwater sluit de gemeente aan bij het landelijk beleid met de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren. Daarnaast sluit het beleid van de gemeente ook aan bij het beleid van Waterschap Limburg. Dit geldt onder anderen voor de te hanteren norm bij nieuwe ontwikkelingen voor een regenbui, er wordt uitgegaan van een bui van 100 mm in 24 uur. Met betrekking tot grondwater hanteert de gemeente een ontwateringsdiepte voor woningen met kruipruimte van 0,5 m en voor woningen zonder kruipruimte van 0,3 m.

4.10.4 Watertoets Waterschap Limburg

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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De waterbeheerder in Gennep is het Waterschap Limburg. Alle plannen dienen te worden voorgelegd aan het waterschap Limburg. Het waterschap geeft haar advies over de plannen.

Binnen onderhavig plangebied is geen sprake van gebieden met waterschapsbelangen. Tevens voorziet voorliggend voornemen in een vermindering van de bestaande verharding door de sloop van de opslag (1000 a 1200 m²) en de bouw van 4 seniorenwoning met een totaal oppervlak van ca. 500 m². Desalniettemin is voorliggend bestemmingsplan ter advies voorgelegd aan het waterschap. (advies waterschap PM) Het advies van het waterschap zal worden meegenomen in de planontwikkeling.

4.10.5 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gennep. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het opvangen hemelwater dient binnen de eigen perceelsgrenzen te worden afgehandeld. Zo kan het hemelwater worden benut voor hergebruik, bijvoorbeeld middels een grijswatercircuit. Overtollig hemelwater dient op eigen terrein te kunnen worden gebufferd om vervolgens in de bodem te infiltreren.

In de beleidsregels Keur Waterschap Limburg is vastgelegd dat bergings-/infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dienen te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd eens in de 100 jaar

gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt bij maatwerk een bui van 100 mm in 24 uur. Vergunning voor het lozen van hemelwater afkomstig van nieuw verhard wordt verleend onder voorwaarde dat de lozing van het nieuw verharde oppervlak niet leidt tot een grotere lozing van hemelwater dan in de voorafgaande (onverharde) situatie.

Hemelwater afvloeiende van nieuwe woningen wordt op eigen terrein, gescheiden van de bestaande riolering, in de bodem geïnfiltreerd. Het planvoornemen voorziet in een ruime vermindering van verharding en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd met half verharde, grasdoorlatende tegels waardoor de infiltratie in de bodem op eigen terrein gewaarborgd wordt.

4.10.6 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.11 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn 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.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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.

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1300 m². Daarmee ligt voor de uitvoering van het planvoornemen geen verplichting tot nader archeologisch onderzoek. De dubbelbestemming is ook in dit nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.12 Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De gemeente Gennepe heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarop de belangrijke cultuurhistorische elementen staan. Uit de waardenkaart kan geconcludeerd worden dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen karakteristieke objecten van cultuurhistorische waarde bevinden.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in de gemeente Gennep het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Gemeente Gennep' (vastgesteld, 04 juni 2018) gehanteerd. Dit bestemmingsplan refereert aan 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'. Deze nota is gebruikt voor het bepalen van onderstaande parkeernormen.

In het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave parkeerkencijfers 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381).

De gemeente Gennep is weinig stedelijk gebied en hanteert het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernormen.

De parkeernorm voor een seniorenwoning bedraagt in dit geval 1,5 per woning. Er worden in totaal vier woningen opgericht.

De parkeernorm voor seniorenwoningen is zodanig opgebouwd dat het uitgaat van 1,2 parkeerplaats voor eigen gebruik, en 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Op de planlocatie is voldoende ruimte hiervoor. Om in goede balans tussen verblijfskwaliteit en parkeren te voorzien, worden conform de norm 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.13.2 Verkeer

Voor de verkeersgeneratie dient te worden voldaan aan de verkeersgeneratie cijfers van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381).

De categorie 'seniorenwoningen' uit de nota parkeernormen bestaat niet in de CROW-uitgave. De verkeersgeneratie is daarom bepaald aan de hand van de cijfers voor 'Koop, appartement, goedkoop' omdat de parkeernorm erg dichtbij de parkeernorm van 'seniorenwoning' uit de nota parkeernormen ligt. Deze parkeernorm ('Koop, appartement, goedkoop') is bij rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied het gemiddelde van 1,2 en 2,0 wat neerkomt op 1,6, bij seniorenwoningen is de de norm 1,5. De verkeersgeneratie sluit het best bij aan de categorie 'Koop, appartement, goedkoop' vanwege het kleine verschil bij de parkeercijfers (het verschil is 0,1). De verwachting is dat de verkeersgeneratie dan ook vrijwel overeenkomt.

De verkeersgeneratie bedraagt 5,6 per woning. Er worden in totaal 4 woningen opgericht.

Dit komt neer op $5,6 * 4 =$ een verkeersgeneratie van 22,4.

Gezien het plan voorziet in een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen zijn er geen infrastructurele problemen te verwachten en blijft de verkeersveiligheid ter plaatse gewaarborgd. Met het planvoornemen wordt de bestaande toegangsweg naar de locatie gehandhaafd.

4.13.3 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de parkeernormen uit de nota parkeernormen. Ook zijn er geen infrastructurele problemen te verwachten. Gelet hierop levert het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

- **inleidende regels**, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- **bestemmingsregels**, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- **algemene regels**, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de aanduidingsregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- **overgangs- en slotregels**, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

- **Wonen - 1:** Binnen deze bestemming is het mogelijk om 4 zgn. nultredenwoningen te realiseren, bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, en tuinen en erven.
- **Waarde - Archeologie 4:** Naast de enkelbestemming is ook de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

5.3 Algemene regels

In Artikel 5 de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In Artikel 6 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen.

In Artikel 7, Artikel 8 en Artikel 9 zijn algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van het bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische haalbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Initiatiefnemer is eigenaar van de grond en is voornemens om de vier percelen als bouw kavels te verkopen. En zal daarbij de makelaar specifiek als opdracht meegeven, dat het een plan voor (alleen) senioren betreft. Dit is vanuit marktperspectief ook een zeer realistisch scenario zo geeft de makelaar aan:

De locatie is een ideale plek is om seniorenwoningen te ontwikkelen. Seniorenwoningen direct in het centrum zijn er niet veel, wel op de nieuwbouwlocatie Pagepark, maar veel ouderen vinden deze woningen te ver van het centrum gelegen.

Er hebben zich al geïnteresseerden voor dit project gemeld.

6.3 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van vier seniorenwoningen ter plaatse Duivenakkerstraat 41a te Gennep. De woningen worden ontsloten vanuit de Duivenakkerstraat. De ruimtelijke structuur zal hierdoor niet substantieel wijzigen.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien zorgt voor een kwaliteitsverbetering en de woningen invulling geven aan de lokale behoefte naar seniorenwoningen, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het voornemen dient echter wel, in het kader van de omgevingsdialoog, te worden voorgelegd aan de directe omgeving.

In september 2021 is een informatiebrief afgegeven bij alle (26) burens, voor zover thuis. Waar gewenst is een korte toelichting gegeven. Ook heeft de buurtvereniging de brief digitaal verspreid onder haar leden. Het bekend stellen van het voornemen om in te zetten op een kleinschalige leefomgeving voor senioren, leverde al snel veel positieve reacties op. Buurtgenoten die aangeven graag naar deze locatie te willen verhuizen, om in een beter passende woning, in hun eigen vertrouwde buurt, oud te kunnen worden.

Buren die aangeven het een mooi en passend plan te vinden. Ook vragen van burens, wat dit betekent voor hun eigen woonkwaliteit? En zij geven aan hierover graag afspraken te willen maken. Deze afspraken zijn ook gemaakt. Het betreft het borgen in het bestemmingplan dat voor de meest westelijke woning en de meest oostelijke woning geldt, dat bij die twee woningen niet vanuit de gevel die parallel loopt aan de naburige erfgrans naar buiten kunt kijken. (Eventueel wel een bovenlicht, of niet doorschijnend glas). Dit is in het bestemmingsplan geborgd in de vorm van het aanduiden van de twee gevels als blinde gevels.

Een zestal burens aan de Burgemeester van Banningstraat heeft gezamenlijk te kennen gegeven, dat zij verwachten dat de voorgenomen herontwikkeling van het gebied zorgt voor financiële schade door waardevermindering van de woning. Zij verwachten verlies van het huidige woongenot zijnde vrij uitzicht, privacy, geen overlast en een stukje natuur midden in Gennep. Andere burens hebben zich hierbij aangesloten.

Waar mogelijk is getracht hen tegemoet te komen en zijn ook aanpassingen gemaakt aan het plan. Maar de kern van het bezwaar van deze burens ligt in de verandering: zij willen de situatie houden zoals het nu is (en dus behoud van het voormalige bedrijfsgebouw dat nu dienst doet als opslagloods).

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Onderhavige herziening van het bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied aan de Duivenakkerstraat 41a te Gennepe.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerp:
 1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- b. Vaststelling:
 1. Vaststelling door de Raad
 2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- c. Beroep:
 1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 2. Reactieve aanwijzing
 3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelgging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Aangezien het de herontwikkeling betreft van een locatie binnen bestaand bebouwd gebied van een zijn er geen rijks- dan wel provinciale belangen in het geding. De woningen voorzien in de lokale behoefte waarbij voorzien wordt in seniorenwoningen.

Overleg Brandweer Limburg-Noord als onderdeel van de Veligheidsregio Limburg-Noord

Aangezien met deze ontwikkeling naast de voorgenomen bouw van seniorenwoningen, ook de toegangsweg als het gezamenlijke erf onderdeel uitmaken van het plan, en deze geen openbaar karakter krijgen, zijn in overleg met de Brandweer waarborgen afgesproken ten aanzien van de brandveiligheid, met name voor wat betreft de toegankelijkheid van een brandweerauto als ook het vrijhouden van een brandweeropstelplaats.

De toegangsweg dient in het kader van de brandveiligheid en toegankelijkheid een breedte te hebben van minimaal 3,5 m. De bestaande toegangsweg heeft een breedte van ca. 4 m (de weg is nergens smaller dan 3,80 m). Door de bestaande toegangsweg incl de bestaande breedte vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan, wordt de toegankelijkheid gewaarborgd.

Om ruimte voor een brandweeropstelplaats te kunnen garanderen, is in de regels de gebruiksregel opgenomen waarin wordt voorgeschreven dat een opstelplaats van 4x10 m dient te worden vrijgehouden van groenvoorziening, parkeerplaatsen en bouwwerken. Deze opstelplaats zal als zodanig worden aangeduid.

Als randvoorwaarde heeft de brandweer eveneens te kennen gegeven, dat er een extra brandkraan dient te worden aangelegd, aan de Duivenakkerstraat, buiten het plangebied. Aangezien dit geen ruimtelijk relevant onderdeel is van het bestemmingsplan, kunnen hiervoor geen regels binnen het plan worden opgenomen. Initiatiefnemer en brandweer en de grondeigenaar (gemeente) zullen dit in onderling overleg verder mogelijk maken.

In het hierna opgenomen inrichtingsschets zijn de verschillende brandveiligheidsonderdelen specifiek aangeduid:



Inrichtingsschets incl. maatregelen tbv brandveiligheid.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de gemeente toetsen of de aanvraag aan de regels van het Bouwbesluit voldoet, daar onder begrepen de regels met betrekking tot de brandveiligheid.

7.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken.

In totaal is er 2 zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 7 november gewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep' met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP-VA01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan

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

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 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.

1.6 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.

1.7 afwijking

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

1.8 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.9 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.

1.10 archeologische monumentenzorg

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

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 archeologisch rapport

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

1.13 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.

1.14 bebouwing

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

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het

1.22 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.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 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.

1.28 bruto vloeroppervlak

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 erf

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

1.32 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals.

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 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd.

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 inwoning

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

1.38 kampeermiddel

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

1.39 mantelzorg

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.40 nachtverblijf

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

1.41 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.

1.42 nevenactiviteit

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

1.43 nultredenwoning

een al dan niet aaneengebouwde woning met een volledig woonprogramma op de begane grond - bestaande uit een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer.

1.44 omgevingsvergunning

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

1.45 opgraving

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

1.46 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.

1.47 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.

1.48 permanente bewoning

1.48 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.

1.49 prostitutie

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

1.50 seksinrichting

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

1.51 slopen

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

1.52 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.53 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.

1.54 uitbouw

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

1.55 uitvoeren

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

1.56 vindplaats

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

1.57 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.

1.58 voorste bouwgrens

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

1.59 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.

1.60 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.

1.61 wijziging

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

1.62 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 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een erftoegangsweg, een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen groenvoorzieningen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeeft. Voor het overige mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, behoudens vervangende nieuwbouw waarbij geldt dat het aantal woningen niet mag toenemen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nultredenwoning' mogen uitsluitend nultredenwoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde muur verdieping' is het niet toegestaan om doorzichtig glas of ander doorzichtig materiaal in de specifiek aangeduide gevel van de verdieping te plaatsen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
- b. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 sub a en b voldoen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel;

	Hoofdgebouw	Bijbehorende bouwwerken en overkappingen
max. goothoogte	ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m); maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven goothoogte;	3,3 m
max. bouwhoogte	ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m); maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven bouwhoogte;	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%

3.2.3 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 2 m.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

- Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 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;
 - het bepaalde in sub b van toepassing is.
- Afwijking als bedoeld onder a 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

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

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

3.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van de in artikel 3.1 onder b bedoelde aan huis verbonden beroepen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt, met uitzondering van parkeren;
- 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.

3.4.3 Erftoegangsweg

De erftoegangsweg, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient voor wat betreft de ligging als de breedte, te weten een breedte van minimaal 3,80 m, in stand te worden gehouden.

3.4.4 Brandweeropstelplaats

- a. Bij de ingebruikname van de woningen dient op het erf een brandweeropstelplaats van 4 bij 10 m die direct vanaf de erftoegangsweg bereikbaar is, te zijn aangeduid.
- b. Op de brandweeropstelplaats zijn geen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen of bouwwerken toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, of voor bouwwerken die worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats', een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 4.2.1 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 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

4.3.1 Andere-werken

Het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere-werken uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- 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 2.500 m² of meer bedraagt

- of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
 - 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 2.500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
 - 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 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
 - g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
 - i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt;
 - 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 2.500 m² of meer bedraagt of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op ander-werken welke:

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

4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 4.3.1 genoemde andere-werken dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze andere-werken niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. voor zover de in artikel 4.3.1 genoemde andere-werken dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze andere-werken kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.4 Omgevingsvergunning

- a. het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld of wanneer de bouwwerken zich bevinden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats'.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de omgevingsvergunning .
- d. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

6.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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.

7.2 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.
- c. Voor de gronden gelegen binnen dit plangebied geldt, dat sprake dient te zijn van minimaal 6 parkeerplaatsen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, 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.

8.2 Voorwaarden

De afwijking als bedoeld in artikel 8.1 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 9 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangs- bepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangs- bepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennepe'

