

Gemeente Gennep

Gennep Zuid 2012

Datum: 13 mei 2013

Fase	Datum document	Datum besluit	Datum Publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp	5 maart 2012	20 maart 2012	28 maart 2012	29 maart 2012	Geen
Ontwerp	31 oktober 2012	27 november 2012	2 januari 2013	3 januari 2013	Geen
Vastgesteld	13 mei 2013	13 mei 2013	12 juni 2013	13 juni 2013	Geen
In werking					
Raad van State					
Onherroepelijk					

Deze uitgave is tot stand gebracht door

KuiperCompagnons, Rotterdam



in opdracht van
Gemeente Gennep
Postbus 9003, 6590 HD
Gennep
tel. 0485 494 141
gemeente@gennep.nl
www.gennep.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Europees en nationaal kader	3
2.2	Provinciaal kader	7
2.3	Regionaal kader	11
2.4	Gemeentelijk kader	15
3	Bestaande situatie	23
3.1	Historische ontwikkelingen	23
3.2	Ruimtelijke structuur	24
3.3	Functionele structuur	25
3.4	Ontwikkelingen	26
4	Planbeschrijving	33
4.1	Algemeen	33
4.2	Wonen	33
4.3	Bedrijven en voorzieningen	34
4.4	Groen en verkeer	36
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	37
5.1	Geluid	37
5.2	Water	42
5.3	Bodem	44
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	47
5.5	Cultuurhistorie	50
5.6	Externe veiligheid	52
5.7	Hinder bedrijvigheid	55
5.8	Kabels en leidingen	59
5.9	Luchtkwaliteit	60
5.10	Flora en fauna	62
5.11	Duurzaamheid	68
6	Het bestemmingsplan	69
6.2	Opzet van de regels	69
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	71
6.4	De verbeelding	75

7	Haalbaarheid	77
7.1	Financieel	77
7.2	Maatschappelijk	77
7.3	Handhavingaspecten	77
8	Procedure	79
8.1	Vorbereidingsfase	79
8.2	Ontwerpfase	79
8.3	Vaststellingsfase	80

Bijlagen bij het plan, zoals opgenomen in het separate bijlagenboek

- Bijlage 1: Cauberg-Huygen, Onderbouwing ten behoeve van het opheffen van de geluidzone industrielawaai, referentie 20120172-03, 5 maart 2012
- Bijlage 2: KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai – Bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012”, gemeente Gennep, werknummer 181.300.01, Rotterdam, 4 oktober 2012
- Bijlage 3: Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Flora- en faunaonderzoek in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012”, ontwikkellocatie Pagepark, W683/P12-054, Dordrecht, juli 2012
- Bijlage 4: Nota van Inspraak en Overleg, 31 oktober 2012
- Bijlage 5: Nota van Zienswijzen, 15 maart 2013
- Bijlage 6: DNV KEMA, Specifieke magneetveldzoneberekening nieuwbouwplan Logterbergte te Gennep, 74104239-ETD/POL 13-0876, 11 maart 2013
- Bijlage 7: Abovo acoustics, Rapportage betreffende een akoestisch onderzoek dat dient ter ondersteuning van een ruimtelijke onderbouwing van een plan tot het realiseren van een uitbreiding van het gezondheidscentrum aan de Willem Boyeweg 120 te Gennep, rapportnummer W1544-1-GB, 1 mei 2013
- Bijlage 8: Envita, Verkennend bodemonderzoek Willem Boyeweg 120 in Gennep, rapportnummer 203137-10/R01, 2 mei 2013



Afbeelding: globale ligging plangebied op luchtfoto

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Gennep heeft in de voorjaarsnota van 2004 aangekondigd dat een programma wordt opgestart om bestemmingsplannen te actualiseren en geactualiseerd te houden. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente. Voorliggend bestemmingsplan betreft "Gennep Zuid 2012".

Het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012" is opgesteld om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Er is qua systematiek aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen (versie december 2010) en de daarin opgenomen standaardregels. De regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is gericht op het vastleggen van de bestaande, vigerende rechten. Dit betekent op een aantal locaties dat directe bouwtitels zijn gecontinueerd, terwijl de nieuwbouw nog niet is gerealiseerd. Het gaat om onbebouwde percelen die onderdeel uitmaken van reeds aangewezen woningbouwlocaties, zoals het Pagepark, Logterberge, MFA, Boomheide, kantoor Dichterbij en de Israëlstraat.

Op andere locaties in het plangebied zijn bouwtitels juist wegbestemd. Het gaat om een aantal percelen, waarvoor in het voorgaande bestemmingsplan een aanduiding was opgenomen die voorzag in de realisatie van een nieuwe woning. Door voortschrijdend inzicht is thans geoordeeld dat het niet meer wenselijk is om deze bouw mogelijkheden overeind te houden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Gennep, direct ten zuiden van de dorpskern. Het plangebied wordt aan de noordzijde globaal begrensd door de Brabantweg en aan de oostzijde door de Randweg. Aan de zuid(oost)zijde vormen de Stiemensweg en Hezeland globaal de begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de provinciale weg N271. De afbeelding 'globale ligging plangebied op luchtfoto' geeft de globale plangrens weer.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012" vervangt (gedeeltelijk) de voorgaande bestemmingsplannen en andere planvormen:

Naam voorgaand plan	Vaststelling door raad	Vaststelling door college	Goedkeuring door GS
Bestemmingsplan Buitengebied	30-06-1986	-	27 januari 1987
Bestemmingsplan Gennep Noord	11-10-2010	-	-
Bestemmingsplan Gennep-Zuid 1998	25-09-2000	-	8 mei 2001
Bestemmingsplan Kantoor Dichterbij De Heikant	12-12-2011	-	-
Bestemmingsplan Pagepark	19-09-2005	-	20 december 2005
Wijzigingsplan Gennep-Zuid 1998 - Israëlstraat	22-12-2009	-	-
Projectbesluit Boomheide Fase 1	-	25-10-2011	-

Projectbesluit MFA	-	25-10-2011	-
Bestemmingsplan Brandweerkazerne Gennep	24-05-2011	-	-
Bestemmingsplan Pagepark, Vlaaienbakkersterrein	18-02-2013	-	-

Verder is de laatste jaren een aantal vrijstellings-, ontheffings- en afwijkingsprocedures doorlopen waarmee op diverse locaties ruimtelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Het gaat bijvoorbeeld om enkele bijgebouwen op het voorerf en de mogelijkheid voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Moutstraat. Deze situaties zijn als 'bestaande situatie' in het voorliggende bestemmingsplan gecontinueerd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan bod en in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de planologische en milieuhygiënische verantwoording. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het juridische plan waarbij tevens een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Hoofdstuk 7 geeft een beeld van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het voorliggende plan.

2 Beleidskader

2.1 Europees en nationaal kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De ontwikkelingslocaties die zijn gelegen in het bestemmingsplangebied, zijn reeds enkele jaren geleden van een bouwtitel voorzien. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het bestemmingsplan niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011, voor wat betreft de eerstgenoemde aspecten, in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevrage voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Bij besluit van 28 augustus 2012 is tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Het gebied ten westen van de N271 is aangeduid als (stroomvoerend deel van het) rivierbed. Dit gebied is buiten het plangebied gelegen. Voor het overige doet het Barro geen uitspraken over zaken die in dit bestemmingsplan worden geregeld.

Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt. Voor natuurlijke wateren moet worden voldaan aan het 'maximaal ecologisch potentieel' (MEP). Met een 'goede toestand' wordt bedoeld dat het oppervlaktewater en het grondwater geen of weinig schadelijke stoffen bevatten en het oppervlaktewater een gezonde leefomgeving vormt voor plant en dier. Voor grondwater geldt tenslotte dat we de voorraden niet uit mogen putten. Voor het opstellen van een maatregelenpakket wordt voor oppervlaktewateren een status vastgesteld. De status van een waterlichaam wordt bepaald door te toetsen of de hydromorfologische toestand in 2015 een belemmering vormt voor het behalen van de GET van de biologische kwaliteitselementen die voor de KRW relevant zijn. Bij beken en rivieren houdt dit in dat de hydromorfologische ingrepen uit het verleden onomkeerbaar zouden moeten zijn en dat het tenietdoen van deze ingrepen tot significant negatieve effecten op de gebruiksfuncties zouden leiden. De meeste waterlichamen in ons land kennen één of meer mensgerichte gebruiksfuncties en krijgen daardoor de status 'sterk veranderd'. Voor deze categorie is het bereiken van de maximaal ecologische (natuurlijke) toestand in de toekomst onhaalbaar en wordt daarom gestreefd naar een 'goed ecologisch potentieel'. De Niers is op dit moment echter al grotendeels in een dussdanige hydromorfologische toestand dat ze de status 'natuurlijk' heeft gekregen. KRW-maatregelen zullen voor dergelijke wateren ambitieuzer zijn.

In het Stroomgebiedbeheerplan Maas 2009-2015, dat is opgesteld door de rijksoverheid, zijn de doelstellingen van de KRW voor het stroomgebied van de Maas opgenomen. Daarnaast is in beeld gebracht welke maatregelen worden genomen om in 2015 aan de aan de KRW-doelen te kunnen voldoen. De maatregelen hebben betrekking op het gehele stroomgebied van beken en rivieren, en zijn daarmee ook van belang voor het stedelijk gebied. De KRW stelt onder andere voorwaarden aan de kwaliteit en frequentie van overstorten op het oppervlaktewater. Door afkoppelen van verharde oppervlakken wordt hieraan gehoor gegeven. In het provinciaal en gemeentelijk (water)beleid en het beleid van de betrokken waterschappen is de kaderrichtlijn uitgewerkt op lager schaalniveau.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit (op de) ruimtelijke ordening en

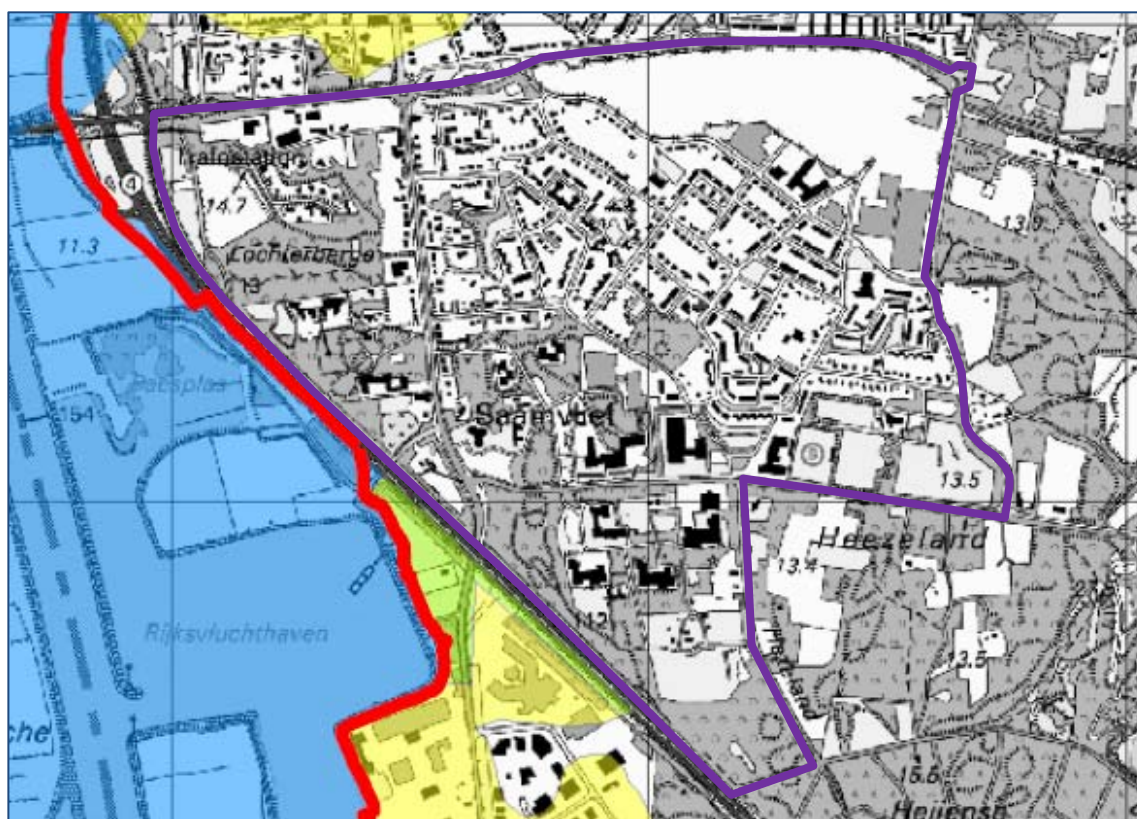
hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

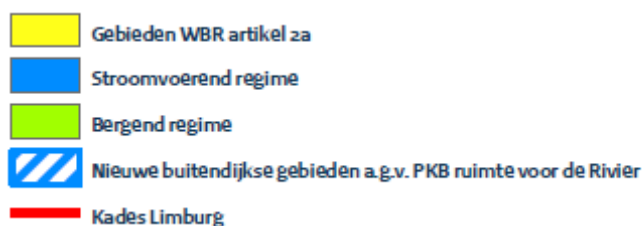
In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Beleidslijn "Grote Rivieren"

In het verleden was de regeling "Beleidslijn ruimte voor de rivier" (mei 1997) van kracht. Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB Ruimte voor de Rivier te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren" (2006).



Afbeelding: uitsnede kaart bij Beleidslijn grote rivieren. In paars de ligging van het plangebied.



Via de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoerende bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

Het plangebied is, volgens de kaart behorende tot de "Beleidslijn grote rivieren" niet gelegen binnen het zogenaamde "artikel 2a-gebieden". Dit zijn gebieden die deel uitmaken van het rivierbed en bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen, artikel 2a-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade, wordt door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding erkend. De westzijde van het plangebied grenst aan het stroomvoerend regime en aan het bergend regime van de Maas. Voor gebieden waarbinnen het stroomvoerend regime van toepassing is, is tevens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) van toepassing. Deze regimes zijn niet gelegen binnen het bestemmingsplangebied en het is dan ook niet noodzakelijk hiervoor een (beschermende) regeling op te nemen.

2.2 Provinciaal kader

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

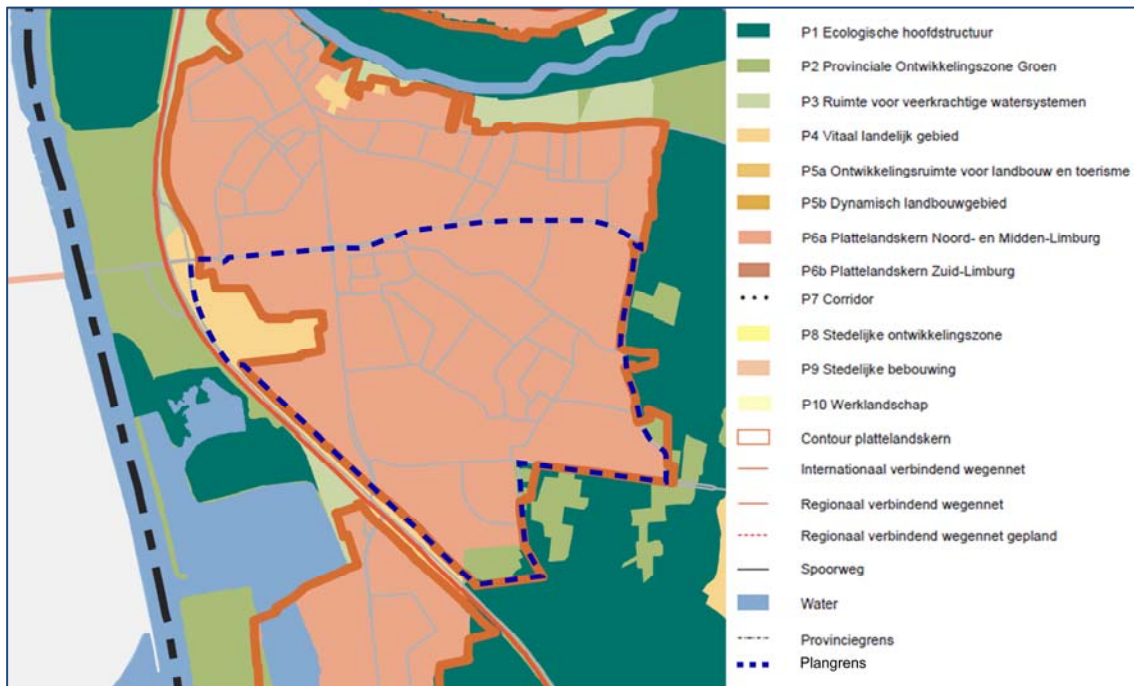
In 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is de provinciale structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan ineen, en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Perspectieven

Volgens de 'Perspectievenkaart' van het POL2006 is Gennep-Zuid voor het grootste gedeelte gelegen binnen het perspectief 'Plattelandskern (P6)'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, middels het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit. In het noordwesten van het plangebied is een deel aangeduid als 'Vitaal landelijk gebied' (P4). Het betreft de nieuwbouwlocatie "Logterberge". Perspectief 4 heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Op kleinere schaal komen in dit perspectief woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. Binnen perspectief 6 is woningbouw in principe mogelijk. Ten aanzien van perspectief 4 geldt dat dit gebied ter plaatse gelegen is op een locatie welke omringd wordt en zal worden door rode, stedelijke, functies. In noordelijke en oostelijke richting betreft dit bestaande (woon- en bedrijfs-) bebouwing en in westelijke richting een weg voor doorgaand verkeer. Het onbebouwde gebied in zuidelijke richting wordt in de toekomst ook ingericht ten

behoefte van woonbebouwing. Omdat verder ook de landschappelijke en natuurlijke waarden (met name aan de randen van het gebied) zo veel mogelijk behouden blijven, wordt de toekomstige woonfunctie ter plaatse niet bezwaarlijk gevonden. Dit mede gezien de ruime kavels in het plan en de groene opzet hiervan. Deze nieuwbouwlocatie is in een voorgaand bestemmingsplan reeds van een bouwtitel voorzien. Dit bestemmingsplan continueert de vigerende regeling.

De zuidelijke punt van het plangebied is aangeduid als 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (P2) en als 'Ecologische hoofdstructuur' (P1). Het bestemmingsplan staat hier geen ontwikkelingen toe.



Afbeelding: Uitsnede POL-Kaart 'Perspectieven'

In het plangebied is kleinschalige bedrijvigheid gevestigd. In het POL2006 worden voorkeursmilieus gehanteerd voor de vestiging van bepaalde soorten bedrijven en voorzieningen. De voorkeursmilieus zijn vervolgens verder uitgewerkt in de Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling. Bij het uitwerken van de voorkeursmilieus is er onderscheid gemaakt tussen stadsregio's en het landelijk gebied. Gennep wordt tot het landelijk gebied gerekend. Het landelijk gebied biedt van oudsher ruimte aan landbouw, grote bos- en natuurpartijen en water. Een rustig gebied met een aantrekkelijk en gevarieerd landschap. In het gebied verspreid liggen woonkernen, overwegend met een kleinschalig karakter. Daarnaast zijn er verspreid gelegen toeristische voorzieningen.

Vestiging van kantoren en winkels in het landelijk gebied

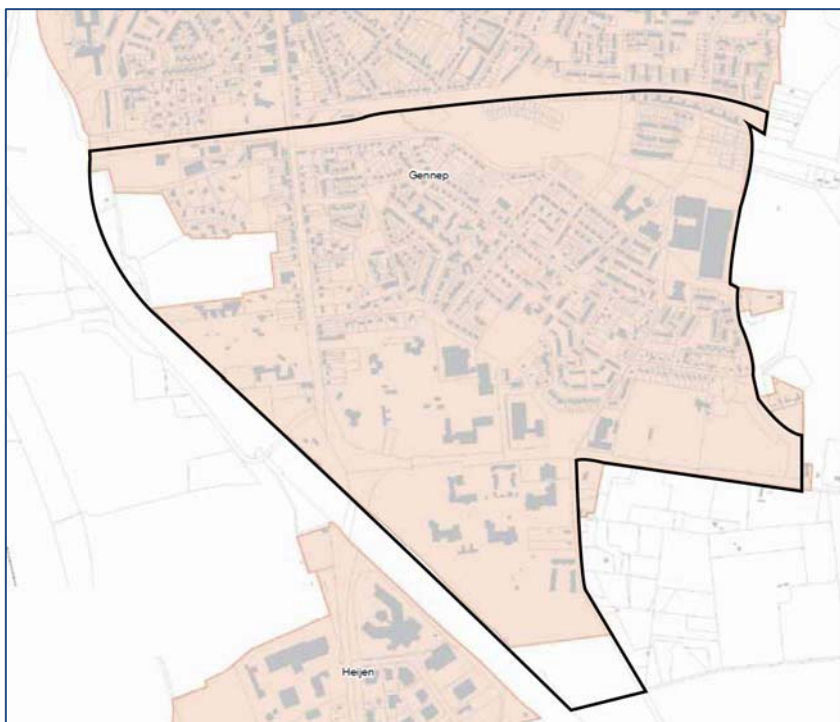
In de grotere kernen, waaronder Gennep, is ruimte voor vestiging van kantoren met zowel een lokale als regionale verzorgende functie. Kantoren in dorpen moeten binnen de bebouwde kom worden gesitueerd, bij voorkeur in of aansluitend aan het winkel-/voorzieningsgebied en passend binnen de bestaande bebouwing.

De provincie wil nadrukkelijk ruimte bieden aan vestiging van kleinschalige zakelijke dienstverlening (advocaat, architect e.d.) in vrijkomende agrarische bebouwing. Hier is het contourenbeleid van toepassing. Alle kernen op het platteland kunnen ruimte bieden aan

kleinschalige detailhandel (winkels tot 1.000 m² v.v.o.) met een lokaal of regionaal verzorgende functie. Supermarkten mogen eventueel een grotere omvang aannemen indien ruimtelijk inpasbaar. Alle overige grootschalige detailhandel (winkels >1.000 m² v.v.o.) is alleen toegestaan in een aantal grotere kernen, waaronder Gennepe. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe voorzieningen mogelijk.

Contourenbeleid

In 2010 hebben Gedeputeerde Staten de contourenatlassen voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg vastgesteld. In deze atlassen is rond alle plattelandskernen een contour getrokken.



Afbeelding: contour rondom Gennepe. In zwart de globale ligging van het plangebied.

De gronden binnen de contour worden beschouwd als (bestaand) stedelijk gebied, waarbinnen gemeenten de vrijheid hebben om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Op de gronden buiten de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt grotendeels binnen de contour van Gennepe. Uitzondering zijn de onbebouwde gronden in het zuiden van het plangebied en de gronden in het noordwesten, waar wel een bouwtitel geldt voor woningbouw ("Logterberge"). Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het kader van de woningbouwlocatie Logterberge geldt dat deze tegenprestatie reeds is verzekerd middels de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Het voorliggend

bestemmingsplan biedt geen nieuwe bouwmogelijkheden en continueert slechts de reeds verleende bouwtitel.

In de uiterste zuidpunt van het plangebied staat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toe.

Groene waarden

Volgens de POL-kaart 'Groene waarden' zijn in het meest zuidelijk deel van het plangebied waardevolle groene elementen aanwezig. Een deel is aangewezen als bos- en natuurgebied en is onderdeel van de EHS. Grenzend aan dat gebied is een klein deel van het plangebied aangeduid als 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG). Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast, aan delen van het plangebied die op POL-kaart zijn aangeduid als 'groene waarden' zijn de bestemmingen "Bos" en "Agrarisch met waarden – Natuur en landschap" toegekend.

Blauwe waarden

Ter bescherming van de watersystemen in Limburg is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Op de POL-kaart 'Blauwe waarden' is alleen het meest zuidelijk deel van het plangebied aangeduid als 'EHS en POG-gebied' (zie ook 'Groene waarden'). Buiten deze aanduiding zijn er in het plangebied geen uitgesproken waardevolle blauwe waarden aanwezig.

Kristallen waarden

Op de POL-kaart 'Kristallen waarden' is alleen de eerder genoemde EHS aangegeven. Er zijn geen kristallen waarden in het plangebied aanwezig.

Provinciale woonvisie

Op 1 februari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van de woonvisie is om te bereiken dat de juiste woningen op de juiste locatie en op het juiste moment beschikbaar komen. Het streven is een goed functionerende woningmarkt, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien. De woonvisie behandelt met name de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling, zowel uit kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt. Belangrijke aandachtspunten zijn herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Nadere concretisering van de provinciale woonvisie vindt op regionaal niveau plaats in regionale woonvisies.

Om de lange termijn doelstellingen te kunnen realiseren, wordt op kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. In de woonvisie is aandacht voor de verwachte afname van de woningbehoefte (in Zuid-Limburg vanaf 2014, in Noord- en Midden-Limburg vanaf 2025/2029) en de daarmee samenhangende problematiek van herstructurering en noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt daarom dat binnen de nog resterende groeimogelijkheden maximaal moet worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te worden geconcentreerd binnen het bestaand stedelijke gebied. Voor plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar grenzend aan, de contour.

Ook hier heeft inbreiding overigens de voorkeur boven uitbreiding. Voor Noord-Limburg geldt voor de periode 2010-2030 een verwachte ontwikkeling in de woningvoorraad van circa 8.000

woningen. Hiervan wordt circa 47% gerealiseerd in de stadsregio's Venlo en Venray en circa 53% in de plattelandskernen.

2.3 Regionaal kader

Regionale visie op woningen en voorzieningen

Op 6 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gennep, samen met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, de 'Regionale visie op woningen en voorzieningen' vastgesteld.

De belangrijkste basisfactor voor de visie op wonen en leefbaarheid is de ontwikkeling van de bevolking, in omvang en samenstelling. Deze is de basis voor de ontwikkeling van de huishoudens en het draagvlak voor de voorzieningen. Naar verwachting zal de bevolking in de regio Maasduinen afnemen. Hierbij zijn per leeftijdscategorie zeer grote verschillen te constateren. De hogere leeftijdscategorieën nemen in omvang toe. In het jongere en middelbare segment daalt het aantal. Vergrijzing en ontgroening zijn een landelijk verschijnsel, maar door de afnemende bevolking in Maasduinen komen die algemene ontwikkelingen extra pregnant naar voren. Daling van het aantal inwoners leidt niet navenant tot een daling van het aantal huishoudens. Door de gezinsverdunding blijft het aantal huishoudens tot 2025 nog groeien.

De demografische processen zullen in de komende decennia zorgen voor veranderingen in het samen wonen en samen leven in de regio. Woonmilieus zullen veranderen. Uitgangspunt van de woonvisie is hierop in te spelen en tot op heden vaak onbenutte kansen te pakken. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert geen concrete veranderingen.

In de regio zitten al de nodige specialistische zorginstellingen, waardoor er een cultuur is ontstaan van een gastvrij en respectvol onthalen van bijzondere groepen. Bij een versterking van de zorg denkt de regiovisie aan onderscheidende, kleinschalige en gebiedsvriendelijke zorgcentra. Aan 'zorg op een menselijke maat' is toenemend behoefte, en daarin kan de regio een bovenregionale functie bekleden. In Gennep-Zuid is Stichting Dichterbij gevestigd. Het terrein van Dichterbij beslaat een fors deel van het plangebied en is in ontwikkeling. Daarbij vindt onder meer nieuwbouw van (zorg)woningen plaats teneinde de zorgfunctie verder te versterken. Dit bestemmingsplan continueert de reeds verkregen bouwtitels.

Gennep heeft een redelijk winkel- en horeca-aanbod. De gemeente is een werkgelegenheidsgemeente waarin industrie, gezondheids- en welzijnszorg een belangrijke plaats innemen. Gennep is een centrumkern, waar de omvang van de bevolking en het voorzieningenniveau waarschijnlijk gewaarborgd blijven. De woningbouwproductie vindt bij voorkeur plaats in de centrumkern en wordt afgestemd op de vraag. De lokale behoefte, met daaraan gekoppeld de afzetmogelijkheden in de markt zijn het uitgangspunt voor de woningbouw. In de centrumkernen (Gennep, Bergen en Mook/Molenhoek) is ruimte voor alle vormen van woningbouw, inclusief diverse vormen van wonen met zorg. Dit bestemmingsplan voorziet daarin door reeds bestaande bouwtitels te continueren voor percelen die tot op heden (gedeeltelijk) onbebouwd zijn en onderdeel uitmaken van reeds aangewezen woningbouwlocaties, zoals het Pagepark (in totaal 326 woningen, waarvan er al 249 gebouwd zijn en er dus nog 77 gebouwd kunnen worden), Logterberge en de Israëlstraat. Particuliere bouwkvavels voor één woning die een directe bouwtitel hebben in het vigerend bestemmingsplan komen te vervallen. Aangezien deze gedurende lange tijd niet genut zijn en mogelijk niet benut worden, heeft dit geen negatieve invloed op woningbouwplannen elders in de gemeente.

Het combineren van wonen met diverse vormen van zorg- en dienstverlening is een van de kernopgaven binnen de regionale visie. De verwachting is dat de behoefte van de categorie

'mensen met een psychische beperking' die verblijven in kleinschalige woonvormen licht zal groeien, ondanks de verwachte daling van de bevolking. De totale vraag in de regio stijgt van 99 plaatsen in 2009 naar 156 plaatsen in 2020.

Nog te bouwen woningen

Hoewel dit bestemmingsplan in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zullen er de komende jaren wel nieuwe woningen aan de bestaande voorraad worden toegevoegd als gevolg van invulling van reeds verleende bouwtitels. Het gaat daarbij zowel om grondgebonden als om gestapelde woningen. Het gaat om de volgende aantallen:

- Boomheide fase 1: 15 woonzorg-eenheden;
- Kantoor Dichterbij: ongeveer 20 appartementen¹;
- Pagepark: in deze wijk kunnen in totaal 326 woningen gebouwd worden. Daarvan is een groot deel reeds gebouwd: momenteel zijn er 249 woningen gerealiseerd. Het overige deel – nog (326 min 249 =) 77 woningen – zal de komende jaren ontwikkeld worden;
- Israëlstraat: 3 vrijstaande woningen;
- Logterberge: 20 woningen waarvan er inmiddels twee gebouwd zijn;
- Vlaaienbakkersterrein (Pagepark): mogelijk 2 woningen (via wijziging).

Dit bestemmingsplan geeft beperkt sturing aan het type woningen door middel van bouwaanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aanééngebouwd'. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde woningen.

De regionale woonvisie heeft een uitwerking gekregen op gemeenteniveau: de nota "Gennep Vitale Huisvesting". Deze uitwerkingsnota is in mei 2011 door de raad vastgesteld en ziet de regionale woonvisie als basis voor de beleidskeuzes die in de nota "Gennep Vitale Huisvesting" zijn gemaakt. Op grond van de uitwerkingsnota "Gennep Vitale Huisvesting" is geconstateerd dat de ontwikkeling van de hierboven genoemde nog te bouwen woningen kwalitatief en kwantitatief past binnen een gezond (regionaal) volkshuisvestingsbeleid. Omdat de regionale visie de basis vormt voor het gemeentelijk huisvestingsbeleid, is regionale afstemming hiermee gewaarborgd.

Vervallen bouwmogelijkheden

Vijf particuliere bouw kavels voor een nieuwe woning die een directe bouwtitel hadden op basis van het voorgaande bestemmingsplan, zijn komen te vervallen. Aangezien deze bouwrechten gedurende lange tijd niet zijn benut en mogelijk niet meer benut worden, heeft dit negatieve invloed op woningbouwplannen elders in de gemeente.

Nieuw gemeentelijk beleid voor inbreidingslocaties

De gemeenteraad van Gennep heeft op 29 oktober 2012 nieuw beleid vastgesteld: "Woningbouw op inbreidingslocaties". Deze beleidsnotitie is een nadere uitwerking van de afspraak die in de gemeenteraad in mei 2012 werd gemaakt, om een proactieve houding aan te nemen tegenover particuliere initiatieven.

In de nieuwe beleidsnotitie is inhoudelijk voortgeborduurd op de regeling die in Gennep van 2007 tot 2009 gold. De regeling gaat er vanuit dat de gemeente medewerking geeft aan de

¹ In het voorgaande bestemmingsplan is voor dit perceel geen maximum aantal woningen genoemd. Deze regeling is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Uitgaande van de feitelijke situatie (de bouw van een kantoor) en het gedeelte van het bouwvlak dat overblijft, (circa 400 m²) in combinatie met de toegestane bouwhoogte (vier lagen) kan worden gesteld dat hier ongeveer 20 appartementen kunnen worden ondergebracht.

realisatie van maximaal 5 woningen op particuliere bouwkvavels per jaar. Verzoeken worden behandeld in de gemeentelijke Regiekamer, waarbij wordt getoetst of de woning qua type of doelgroep goed aansluit bij de behoefte vanuit volkshuisvesting in de gemeente Gennep en of de realisatie van de woning een grote stedenbouwkundige meerwaarde heeft. Op die manier kunnen individuele initiatieven mogelijk doorgang vinden.

Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar

In juni 2011 heeft de raad van de gemeente Gennep, samen met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, de 'Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar' vastgesteld.

De Strategische Regiovisie is richtinggevend voor het beleid van de drie gemeenten. Het doel is om de regio beter tot haar recht te laten komen en een perspectief voor het geheel te garanderen. Hiertoe zijn zeven programma's benoemd: wonen, zorg, toerisme en recreatie, landbouw, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en verbindingen en netwerken. Daarnaast zijn sleutelprojecten benoemd, die met voorrang worden uitgevoerd. Hierdoor moet een kwaliteitsslag plaatsvinden, die nodig is om de leefbaarheid in de regio te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen. Het motto is 'keuren, kiezen en onderscheiden'. De thema's luiden als volgt (cursief is aangegeven hoe hierop in het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012" wordt ingespeeld):

- Wonen: Het programma wonen richt zich op het op orde brengen van de basis, waarbij het aanbod aansluit op de behoefte. Kwaliteit gaat voor kwantiteit en er wordt ingezet op excellent wonen: kleinschalig en met respect voor het landschap. *Hieraan wordt in dit bestemmingsplan tegemoet gekomen.*
- Zorg: Binnen de regio is plaats voor een excellent en onderscheidend zorgaanbod. Als gastvrije regio wordt nadrukkelijk gekozen voor het bieden van onderdak aan bijzondere zorgbehoevende groepen. *Ook hieraan wordt in dit bestemmingsplan tegemoet gekomen.* Zorg kan zelfs fungeren als een economische motor.
- Toerisme en recreatie: Toerisme en recreatie zijn belangrijke economische dragers van de regio. Deze dragers zijn direct gerelateerd aan het bijzondere landschap in de regio. Natuur, water, kleinschaligheid en rust zijn bijzondere kwaliteiten. *Waar deze in Gennep-Zuid aanwezig zijn, zijn ze specifiek bestemd en waar nodig voorzien van een beschermende regeling.*
- Landbouw: Voor landbouw gelden de kernbegrippen kleinschaligheid, duurzaam en gebiedseigen. De agrarische sector moet vanuit een ander perspectief worden bekeken: minder uitsluitend economisch en meer gericht op het in stand houden van het landschap en in relatie tot pure, eerlijke, milieuvriendelijke en regionale voedselproductie. Initiatieven voor verbreding van de sector worden in dat kader ondersteund. *In Gennep-Zuid is geen landbouw aanwezig.*
- Veiligheid: In het kader van de veiligheid dient ruimte te worden gegeven aan de Maas. Voor de ontwikkeling van de regio is het van belang dat de projecten rond de rivier in onderlinge samenhang worden gezien en toekomstbestendig worden opgepakt. Niet alleen de watertechnische aspecten, maar ook de recreatieve beleving van het Maasdal verdient de aandacht. *In Gennep-Zuid liggen geen gronden die onderdeel uitmaken van het waterbergend en stroomvoerend regime van de Maas.*
- Ruimtelijke kwaliteit: De landschappelijke kwaliteit van de regio is hoog en onderscheidend. In de huidige situatie steekt de kwaliteit van de bebouwde omgeving scherp af tegen het hoge kwaliteitsniveau van de omgeving. Er dient meer oog te komen voor de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwde en het onbebouwde deel van de regio. *Hiervoor wordt in het plan "Gennep Zuid 2012" niets concreets geregeld omdat het*

hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan is. De ontwikkelingen die in het plan opgenomen zijn, zijn al in een eerder plan uitgewerkt en van voldoende kwaliteit voorzien.

- **Verbindingen en netwerken:** In het kader van de ontwikkeling van een excellente regio is alzijdige ontsluiting nodig. Dit geldt zowel voor het autoverkeer als voor het openbaar vervoer en de fietsverbindingen. *Hiervoor wordt in het plan "Gennep Zuid 2012" niets concreets geregeld.*

Regionale Agenda

In het verlengde van de Strategische regiovisie is in juni 2011 ook de Regionale Agenda vastgesteld. Met deze agenda wil men de programma's en de sleutelprojecten uit de visie inhoudelijk uitdiepen en de agenda voor het vervolg bepalen. Het aangaan van samenwerkingsallianties met andere overheden, ondernemers en maatschappelijke partijen en continuïteit in de samenwerking bereiken staan hierbij voorop.

Er zijn plannen die er toe doen in de regio en een bijdrage leveren aan de doelen in de visie. Hierbij wordt onder meer het project De Heikant genoemd (Dichterbij-terrein). Het project De Heikant wordt als een bijzonder zorginitiatief in de regio aangehaald. Zoals gezegd is het terrein in ontwikkeling en worden de reeds bestaande bouwtitels in het voorliggende bestemmingsplan gecontinueerd.

Tevens wordt in Strategische regiovisie de realisatie van "Pleisterplaats Busstation Gennep" als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Sleutelproject N271 genoemd en wordt gesproken over de realisatie van een vrijliggend fietspad aan de zuidzijde van de Brabantweg (tussen rotonde Spoorstraat en rotonde Weverstraat) als onderdeel van de toekomstige kwaliteitsverbetering van de fietsverbinding over de Maas tussen Gennep en Oeffelt. In dit bestemmingsplan is niets concreets geregeld ten aanzien van deze (toekomstige) ontwikkelingen.

Visie welstandsbeleid district Noord Limburg

Met het van kracht worden van de herziene Woningwet per 1 januari 2003 is elke gemeente verplicht welstandsbeleid vast te stellen voor 1 juli 2004, anders kan er geen welstandstoezicht meer worden uitgeoefend. Dit beleid wordt verwoord in een welstandsnota. Het welstandsbeleid voor de gemeente Gennep is vastgelegd in de Visie Welstandsbeleid Noord-Limburg. Deze visie is vastgesteld in juli 2003.

Voor Gennep Zuid is specifiek welstandsbeleid geformuleerd in de welstandsnota. In de welstandsnota zijn de criteria en beoordelingsniveaus opgenomen aan de hand waarvan plannen getoetst worden. Daarin is de Heijenseweg aangeduid als 'bijzonder welstandsgebied', vanwege de herkenbare structuur en bijzondere elementen. Het beleid is erop gericht om de bestaande kwaliteiten te beschermen en kansen voor verbetering te benutten. Het feit dat een gebied als 'bijzonder gebied' wordt aangemerkt komt tot uitdrukking in het beoordelingsniveau waaraan de bouwplannen worden getoetst.

De gewenste verschijningsvorm van de bebouwing in verschillende recent ontwikkelde of nog te ontwikkelen gebieden is op sommige locaties vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. Het gaat om het Pagepark en het Dichterbij-terrein. In deze gebieden vindt de beoordeling van bouwplannen mede plaats door een supervisor die de ontwikkeling van deze gebieden begeleidt en richting geeft aan het proces om tot de gewenste beeldkwaliteit te komen. Het is van belang dat de beeldkwaliteit van deze gebieden behouden blijft na het realiseren van de bebouwing. Daarom

zijn gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld aan te wijzen als een bijzonder welstandsgebied.

Het overige deel van Gennep Zuid is aangeduid als een gebied met gemengde kwaliteit. Het reguliere welstandsniveau dat gericht is op het handhaven van een minimale kwaliteit is hier van toepassing.

Beleid Waterschap Peel en Maasvallei

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Orde in water; Water in orde', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- waterkeringen en veiligheid;
- watersysteem op orde: geschikt voor grondgebruik;
- watersysteem op orde: herstelde watersystemen.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, het voorkomen van schade als gevolg van wateroverlast en het zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Initiatieven mogen niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

2.4 Gemeentelijk kader

Milieubeleidplan 2009-2012

Met het Milieubeleidplan 2009-2012 werkt de gemeente aan een duurzaam Gennep. Dat doet zij door drie speerpunten te benoemen waarmee Gennep op haar eigen schaal bijdraagt aan oplossingen voor mondiale problemen als klimaatverandering en het schaarser worden van grondstoffen. Met deze duurzame ambities voegt Gennep een nieuw element toe aan haar milieubeleid, namelijk het denken volgens de driehoek 'people', 'planet' en 'profit'. Het belang van 'planet' is het uitgangspunt van dit milieubeleidsplan, maar dit belang mag nooit strijdig zijn met de belangen van 'people' en 'profit'. Anders gezegd: in het beleidsplan staat het belang van milieu voorop, maar waar belangen elkaar kruisen wegen de belangen van een leefbaar en welvend Gennep even zwaar. Naast de drie speerpunten beschrijft het plan ook de actualiteiten in de reguliere milieutaken en geeft een begroting van de nieuwe taken. Op deze wijze ontstaat een volledig beeld van het Gennepse milieubeleid voor de planperiode. Daarbij wordt het Gennepse milieubeleid leidend voor andere beleidsvelden op het gebied van duurzaamheid en toekomstige (economische) ontwikkelingen.

In het milieubeleidsplan zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Verduurzamen gemeentelijke organisatie;
- Duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
- Energie en klimaat.

Deze speerpunten zijn gekozen omdat hier in de Gennepse situatie de meeste winst is te behalen en het beste aansluiten bij landelijke ontwikkelingen. De speerpunten zijn niet of nauwelijks van toepassing op het bestemmingsplangebied omdat voor de ontwikkelingslocaties de stedenbouwkundige structuur al vast ligt. Wel wordt bij de nieuwbouw uiteraard voldaan aan alle wettelijke duurzaamheidsvereisten (zoals de EPC-norm).

Waterplan Gennep 2007

Het Waterplan Gennep 2007 is op 16 april 2007 door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. In het plan is invulling gegeven aan het provinciale en landelijke beleid. Met behulp van het waterplan wordt inzichtelijk gemaakt wat er speelt op het gebied van het waterbeleid en wat er wordt verwacht van de gemeente. In het waterplan wordt voornamelijk ingegaan op het stedelijk waterbeheer. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de omgang met regen- en grondwater. De kwaliteit van het stedelijk water heeft echter ook invloed op het water in het landelijk gebied. Daarom worden in het waterplan alle aspecten van het water binnen de gemeente Gennep beschouwd, met als doel het water voor het stedelijke gebied (met zijn gebruikers) te optimaliseren en daarbij de negatieve invloeden op natuur en landbouw te minimaliseren.

In het waterplan is een visie opgenomen waarmee in beeld wordt gebracht welke weg de gemeente wil bewandelen omtrent alle waterhuishoudkundige aspecten van de gemeente. De visie is uitgewerkt in vijf thema's, waarbij voor elk thema beleidsuitgangspunten en doelen zijn opgesteld. Op de thema's wordt hierna nader ingegaan.

- Ruimtelijke inrichting

De gemeente streeft naar een duurzaam watersysteem. Dit houdt in eerste instantie in dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling de procedure van de watertoets wordt doorlopen. Daarmee wordt de rol van het water als een van de ordende principes verzekerd. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkelingen geen afvoer van regenwater aangesloten op het (gemengde) rioolstelsel. Hemelwater en afvalwater (huishoudelijk, of bedrijfsafvalwater) worden dus gescheiden behandeld. Ten derde wordt het hemelwater vastgehouden, bij voorkeur daar waar het valt. Dit betekent dat het water wordt hergebruikt of geïnfiltreerd.

- Riolering en regenwater

Bij het streven naar een duurzaam watersysteem spelen tevens de riolering en de verwerking van regenwater een rol. Zoals bij de ruimtelijke inrichting al is aangegeven, wordt bij nieuwe ontwikkelingen het hemel- en afvalwater gescheiden afgevoerd. Maar ook in de bestaande situatie dient verdroging en vervuiling te worden voorkomen. In principe worden daarom alle verharde oppervlaktes die zijn aangesloten op het gemengde stelsel op den duur afgekoppeld.

- Beleving en recreatie

De recreatie langs en op het water kan verder worden versterkt. Hierbij valt te denken aan vissen, varen en zwemmen, maar ook aan fietsen, wandelen en overnachten. Voor een aantal beken in de gemeente, zoals de Tielebeek, de Kroonbeek en de Aaldonksebeek, kan de belevingswaarde verhoogd worden. Dit moet gebeuren middels een goede afstemming tussen inrichting, onderhoud en beheer van de beken.

- Grondwater

De vergunningplichtige grondwateronttrekkingen in het stedelijk gebied zijn reeds allemaal opgeheven. Wel zijn er mogelijk niet-registratieplichtige onttrekkingen (pompcapaciteit < 10 m³/uur en buiten de Provinciale Ecologische Structuur). Ook deze onttrekkingen hebben invloed op de grondwaterstand. Op enkele locaties is sprake van wateroverlast, in het waterplan zijn een aantal maatregelen genoemd om de overlast tegen te gaan.

- Waterkwaliteit en ecologie

Ten behoeve van een goede waterkwaliteit moet zorgvuldig worden omgegaan met bestrijdingsmiddelen. Bij nieuwbouw- en renovatieprojecten wordt ingezet op het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Verder wordt door het eerder genoemde beleid van afkoppelen de

invloed van overstorten van de riolering op de kwaliteit van het oppervlaktewater tot een minimum beperkt.

Gemeentelijk Rioleringsplan

In het Waterplan is onder andere beschreven welke doelen de gemeente met betrekking tot riolering, regen- en grondwater heeft gesteld om te komen tot een duurzaam watersysteem. De gemeente heeft hierbij een wettelijk vastgelegde zorgplicht voor stedelijk afvalwater, afvloeiend regenwater en grondwater. Om deze zorgplichten goed in te vullen heeft de gemeente een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2009 tot 2013 opgesteld. Op 1 december 2008 heeft de gemeenteraad het GRP vastgesteld. Voor elke zorgplicht zijn in het GRP doelstellingen vastgelegd:

- het zorg dragen voor het doelmatig inzamelen en verwerken van het stedelijk afvalwater;
- het zorg dragen voor het doelmatig inzamelen en verwerken van het regenwater (voor zover de particulier niet op eigen terrein redelijkerwijs in de verwerking ervan kan voorzien);
- zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

In de tevens in het GRP beschreven strategie is bepaald hoe met de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen moet worden omgegaan, om de hierboven beschreven doelstellingen te bereiken.

Gemeentelijk bodembeleid

Algemene bodemkwaliteit

De gemeente Gennep heeft op basis van de beschikbare actuele bodemonderzoeksgegevens in samenwerking met de buurgemeenten Bergen en Mook en Middelaar een Nota bodembeleid Regio Maasduinen d.d. 28-11-2011 en bijbehorende Regionale bodemkwaliteitskaart d.d. 09-12-2011 laten opstellen en bestuurlijk vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart (afgekort BKK) bestaat uit een ontgravings- en toepassingskaart. De ontgravingskaart geeft een indicatie van de gemiddelde diffuse bodemkwaliteit van de vaste bodem weer. De toepassingskaart geeft de kwaliteitseis weer voor toe te passen grond. Wat betreft de bodemkwaliteit worden de volgende kwaliteitsklassen onderscheiden:

- Achtergrondwaarden: dit komt overeen met "schone grond";
- Wonen: dit komt overeen met "licht verontreinigde grond";
- Industrie: dit komt overeen met "matig verontreinigde grond".

Lokale bodemverontreinigingen en verdachte locaties zijn uitgesloten van de BKK, en zijn hier geen onderdeel van. In het plangebied Gennep Zuid betreffen dit de navolgende locaties:

- 2^e Dwarsweg 81;
- Heijenseweg (ong.);
- Willem Boyeweg (ong.);
- Scott Pagepark / Alu Premetaal;
- Scott Pagepark / Kimberley-Clark (zie verder onder kopje Pagepark);
- Stiemensweg / Heijenseweg (ong.);
- Paesplasweg;
- Burgemeester Gilissenweg / 2e Dwarsweg (deellocatie A).

Ook de zogenaamde 'witte vlekken' maken geen onderdeel uit van deze BKK. Witte vlekken zijn gebieden waarvan te weinig (onderzoeks)gegevens van de bodemkwaliteit voorhanden zijn

voor een betrouwbare bepaling van de bodemkwaliteit in deze gebieden. Het bedrijventerrein Gennep West ('Moutstraat'), gelegen aan de Brabantweg is zo'n witte vlek. Behoudens dit bedrijventerrein en bovengenoemde uitgesloten locaties voldoet in de geldende BKK de gemiddelde diffuse bodemkwaliteit in het plangebied Gennep Zuid aan de achtergrondwaarden. Dit betekent dat de bodemkwaliteit in het plangebied exclusief bedrijventerrein Gennep West en de uitgesloten locaties als schoon kan worden beschouwd, en derhalve geschikt is voor de vastgestelde bestemmingen / het bodemgebruik. Bij ontwikkelingen zoals bouwactiviteiten ter plaatse van de uitgesloten locaties en bedrijventerrein Gennep West is vooraf bodemonderzoek en eventueel bodemsanering vereist.

Toepassen van grond

Daarnaast heeft de gemeente Gennep een Bodemfunctieklassenkaart (afgekort Bfk) vastgesteld. Op deze Bfk is het beheersgebied van de gemeente Gennep ingedeeld in deelgebieden met de bodemfunctieklassen Wonen en Industrie. De niet ingedeelde deelgebieden vallen onder de bodemgebruiksfunctie natuur / landbouw, waarvoor de achtergrondwaarden als bodemkwaliteit gelden. Voor de bodemfunctieklassen Wonen en Industrie gelden de bodemkwaliteitsklassen Wonen respectievelijk Industrie.

In de geldende Bfk is het plangebied Gennep Zuid ter plaatse van de geconcentreerde bedrijfsbestemmingen ter plaatse van Gennep West en Willem Boyeweg ingedeeld in de bodemfunctieklasse Industrie. De overige bedrijfsbestemmingen in het plangebied en de bestemmingen groen, verkeer en wonen zijn ingedeeld in de bodemfunctieklasse Wonen, behoudens het Dichterbij-terrein zuidoostelijk van de Stiemensweg en Hezeland, en het bosgebied op de Logterberge. Deze laatste gebieden zijn niet ingedeeld, en hiervoor gelden derhalve de achtergrondwaarden als bodemkwaliteit.

De Nota bodembeleid Regio Maasduinen en de BKK in samenhang met de Bfk bevatten de kaders voor het duurzaam beheer van de bodem waaronder het toepassen van grond.

Pagepark

Op de locatie van het Pagepark zijn de afgelopen jaren verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van de geconstateerde verontreiniging is een sanering uitgevoerd. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3. van deze toelichting.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Op 10 december 2012 heeft de gemeenteraad het GVVP vastgesteld. Hierin is het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid voor de jaren 2013 – 2017 vastgelegd. De gemeente Gennep heeft de laatste jaren veel geïnvesteerd in bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Met het nieuwe verkeersbeleid wil de gemeente er aan bijdragen het unieke karakter van Gennep verder uit te bouwen. De bereikbaarheid voor de auto is in grote lijnen op orde en daarom niet meer het belangrijkste thema. Om het vitale en groene karakter te versterken zal de komende jaren vooral worden ingezet op betere fietsbereikbaarheid en beter openbaar vervoer. Vooral de verbinding over de Maas moet worden verbeterd. Ook blijft er aandacht voor verkeersveiligheid en is er een focus op kwaliteit.

Specifiek binnen (of in de nabijheid van) het plangebied Gennep Zuid beschrijft het Uitvoeringsplan bij het GVVP de volgende maatregelen:

- Realisatie fietspad Brabantweg tussen de rotondes (sterproject);

- Experiment gedragsbeïnvloeding: op de fiets naar school (basisschool De Ratel) (sterproject);

Het fietspad is waarschijnlijk mogelijk binnen de bestemming “Verkeer” in het geldende plan “Gennep Noord”. Het gedragsbeïnvloedingsproject heeft geen betrekking op bestemmingsplangerelateerde aspecten.

Groenbeleidsplan

Bij het opstellen van het gemeentelijke groenbeleidsplan (2007) hebben beleidsuitgangspunten van de gemeente en de mening van de burger centraal gestaan. De speerpunten uit het gemeentelijk beleid zijn gevormd aan de hand van een aantal randvoorwaarden voor identiteit, samenhang, structuur, functionaliteit, duurzaamheid, veiligheid, comfort en aanzicht. De belangrijkste speerpunten van het gemeentebestuur met betrekking tot groen zijn:

- behoud en ontwikkeling van natuurwaarden;
- kruidenbestrijding zonder gebruik van gif;
- behoud en ontwikkeling van een waardevol bomenbestand;
- het inrichten van de buitenruimte afgestemd op beheerbaarheid en de esthetische waarde.

Vanuit de huidige kwaliteit, de beleidsuitgangspunten, de mening van de burger en het beschikbare budget is een advieskwaliteit opgesteld. Deze kwaliteit is gebaseerd op de wens van de bewoners en de wens van de commissie in relatie met de huidige kwaliteit en de beschikbare middelen. In deze advieskwaliteit wordt op het gebied van verzorging (onkruid en zwerfafval) een hoge kwaliteit geadviseerd over de hele gemeente (met uitzondering van de industriegebieden). De technische staat moet over de gehele gemeente minimaal op basisniveau zijn. In de accentgebieden wordt een hoge kwaliteit voor technische staat geadviseerd. Schoon op korte termijn en duurzaam en veilig voor de lange termijn.

Het plangebied is niet aangeduid als accentgebied. In het bestemmingsplan zijn alle groengebieden, die behoren tot de hoofdstructuur, bestemd als “Groen”. Binnen alle andere bestemmingen is een groenfunctie ook mogelijk.

Parkeerbeleidsplan Gennep

In het parkeerbeleidsplan zijn de beleidsdoelstellingen en een toekomstvisie op hoofdlijnen voor het parkeren in de gemeente Gennep opgenomen. Tevens is in het plan rekening gehouden met een aantal concrete ruimtelijke ontwikkelingen.

Het doel van het parkeerbeleidsplan is het tegengaan van de versnippering van het parkeerbeleid van de voorgaande jaren. Ook zijn met het opstellen van het Parkeerbeleidsplan diverse parkeerbeleidsstukken geactualiseerd en op elkaar afgestemd. Op 10 december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het parkeerbeleidsplan hoort een uitvoeringsprogramma, waarin onder andere de parkeernormen zijn vastgelegd. Via een algemene bepaling in de regels van het voorliggende bestemmingsplan, zijn de normen van toepassing op dit plan. In het artikel ‘uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening’ is namelijk bepaald dat de regels van de bouwverordening buiten toepassing blijven, behalve voor wat betreft het parkeren. In de bouwverordening staat dat moet worden voorzien in ‘voldoende’ parkeergelegenheid. Wat ‘voldoende’ is, wordt bepaald door de normen in het parkeerbeleidsplan.

In het parkeerbeleidsplan wordt verder gesproken van een parkeerstrook voor vrachtwagens. Deze is echter niet gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplangebied.

Het goede leven aan de Limburgse Maas, Toeristische visie Maasduinen

Op 22 april 2002 is de toeristische visie voor de regio Maasduinen vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. Deze rapportage is opgesteld in opdracht van de gemeenten Mook en Middelaar, Gennep, Bergen, Arcen en Velden, Venlo, Beesel en de provincie Limburg. De regio streeft naar een versterking van de toeristische aantrekkingskracht van de regio en de daarbij behorende economische effecten.

Uit de analyse komt naar voren dat de regio zeer divers en kleinschalig van karakter is. Daarnaast is het toeristisch achterland in de vorm van Duitsland, Nijmegen en de Maasplassen, interessant. In de regio zijn al veel toeristische voorzieningen aanwezig van een goede kwaliteit. Deze voorzieningen sluiten echter onvoldoende op elkaar aan en tegelijkertijd is er een onduidelijke relatie tussen de toeristische sector en haar omgevingskwaliteiten. Ook de naamsbekendheid en het imago van de streek is onvoldoende. In de nota is een voorkeursstrategie uitgewerkt. Er wordt naar gestreefd de belevingswaarde en het imago te vergroten door de omgeving te integreren met toeristische aanbieders en er wordt gestreefd naar een duurzame situatie waarin de omgevingskwaliteiten de basis zijn voor het toerisme. Toeristische aanbieders zijn geïntegreerd met de omgeving. Overheden en organiserend vermogen hebben een meer stimulerende en ontwikkelende rol.

De provinciale weg N271 wordt aangepast. De belevingswaarde voor de passant moet worden vergroot. De N271 wordt een 'scenic corridor'. De weg krijgt een eigen attentiewaarde. De gebruikswaarde voor de toerist/recreant wordt vergroot.

De eigen identiteit van de kernen wordt versterkt. Ook in de kernen moet de belevingswaarde voor de toerist/recreant worden vergroot. De toeristische bestedingen moeten groeien. De oriëntatie op de Maas kan versterkt worden en de inrichting van de openbare ruimte kan worden verbeterd. Andere onderdelen zijn:

- het ontwikkelen en benadrukken van de erfgoederen;
- het ontwikkelen van enkele waterfronten en dorpsgezichten;
- het verbeteren van de culturele voorzieningen en evenementen;
- het verbeteren van de aansluiting op de provinciale weg.

Ook de integratie tussen toerisme/recreatie met natuur en landschap verdient aandacht net zoals de aandacht voor renderende concepten.

Speelruimtebeleid 2009 - 2014

Elke speelruimte moet goed en veilig gebruikt kunnen worden. Naast het gebruik van de speelruimte is het wenselijk dat de speelvoorzieningen aansluiten bij de wensen van de doelgroep. In de huidige situatie in Gennep is er een goede spreiding en zijn er voldoende speelaanleidingen aanwezig. Er wordt echter een aantal knelpunten ervaren, waardoor er onnodig veel energie, tijd en geld verloren gaat aan het herstellen van deze knelpunten. Deze knelpunten zijn opgenomen in het speelruimtebeleidsplan uit 2009. Daarbij heeft de gemeente Gennep in haar Integraal Jeugdbeleid 2008 – 2011 nog een vijftal ambities genoemd. Samengevat zijn dat:

1. *Gezondheid*: kinderen en jongeren groeien gezond op in de gemeente Gennep
2. *Veiligheid*: Kinderen en jongeren groeien op in een veilige leefomgeving. Kinderen kunnen veilig op straat en buitenshuis spelen.
3. *Kinderen en jongeren zijn betrokken bij de samenleving*: Kinderen en jongeren denken zelf mee over hun omgeving.
4. *Kinderen en jongeren kunnen hun talenten ontwikkelen en plezier hebben*. Er zijn mogelijkheden om hobby's te beoefenen en er is vrijheid om te kunnen spelen.

5. *Kinderen en jongeren zijn goed voorbereid op hun toekomst.* Uiteindelijk zijn ze in staat om zelf in hun levensonderhoud te voorzien.

Het doel van het speelruimtebeleidsplan is om op interactieve wijze veilige en voldoende speelruimten te ontwikkelen, die voldoen aan de behoefte van kinderen, jongeren en andere belanghebbenden. De visie is dat er voldoende, veilige en leuke speelgelegenheden moeten zijn in de openbare ruimte. Er moet een evenredig aanbod ontstaan tussen formele en informele speelruimten in de gemeente. De 3%-norm is daarbij leidend voor alle kernen, wijken en buurten binnen de gemeente. Dat houdt in dat drie procent van de openbare ruimte ingericht moet worden als speelruimte. Bij elk nieuw bestemmingsplan moet inzicht gegeven worden in deze 3% norm.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” zijn veel bestaande speelvoorzieningen gelegen. Deze worden in dit bestemmingsplan niet specifiek bestemd, maar ze zijn mogelijk binnen diverse bestemmingen.

Nota Horecabeleid

Met de Nota Horecabeleid wordt beoogd duidelijkheid te scheppen in het door de gemeente Gennep te voeren horecabeleid. Concrete uitgangspunten van het horecabeleid zijn:

- a. Recht te doen aan:
 - De belangrijke economische en maatschappelijke functie van de horeca en;
 - Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de horeca;
- b. Te voorkomen dat:
 - Ad hoc gereageerd wordt op probleemsituaties waarmee de genomen maatregelen beperkt blijven tot de concrete problemen van dat moment en;
 - Verschillende regelingen en beleidsinstrumenten onafhankelijk van elkaar worden toegepast.

Het aantal horecavoorzieningen in Gennep ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, maar blijft achter bij het Limburgs gemiddelde. Het aantal logiesverstrekkers blijft echter fors achter. De kwaliteit van een aantal horecavoorzieningen is voor verbetering vatbaar. De gemeente streeft – waar dat binnen haar mogelijkheden ligt – naar een vereenvoudiging van de regelgeving ten aanzien van de horeca. Doelmatigheid, rechtmatigheid en handhaafbaarheid zijn daarbij kernbegrippen.

De reeds aanwezige horeca in het plangebied blijft gehandhaafd en is in het bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” als zodanig bestemd. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie horecacategorieën: lichte horeca (categorie 1), middelzware horeca (categorie 2) en zware horeca (categorie 3). Dit bestemmingsplan maakt alleen horeca mogelijk tot categorie 2, dat houdt in dat alleen lichte en middelzware horeca is toegestaan. Met lichte horeca worden bedrijven bedoeld die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals snackbars. Middelzware horeca heeft betrekking op bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals cafés. Horecabedrijven uit categorie 3 zijn niet mogelijk in dit plan. Dit betreft bedrijven die aanzienlijk verstorend kunnen werken naar de omgeving, zoals discotheken en dancings, alsook coffeeshops.

Nota verblijfsrecreatie

In de nota verblijfsrecreatie is het gemeentelijk beleid omtrent campings, hotels, bed and breakfasts en andere vormen van verblijfsrecreatie opgenomen. De nota maakt onderdeel uit

van het toeristisch beleid van de gemeente, dat is gericht op versterking van het toerisme als belangrijke economische pijler binnen de gemeente. Het beleidskader voor verblijfsrecreatie heeft verschillende functies:

- het stelt de gemeente in staat om nieuwe initiatieven te toetsen;
- het dient als beleidsuitgangspunt bij de herziening van bestemmingsplannen;
- de APV en de brandveiligheidsverordening;
- het maakt onderdeel uit van het toeristische beleid van de gemeente.

Binnen de gemeente is een uitgebreid aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Het aanbod is doorgaans van een goede kwaliteit, maar is enigszins eenzijdig. Gethematiseerde vormen van verblijf hebben zeker bestaansrecht, maar zijn nog niet of onvoldoende aanwezig. Daarnaast kunnen agro-toeristische voorzieningen het landelijk karakter van de gemeente versterken en een aanwinst voor de gehele gemeente zijn. De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande accommodatieverstrekkers zijn over het algemeen beperkt, waardoor het kritisch meedenken met ondernemers en het onderzoeken van (uitbreidings)mogelijkheden gewenst is. Voor nieuwvestiging geldt dat het beleid is gericht op differentiatie van het aanbod, goede kwaliteit en het stimuleren van originele vormen van recreatie en toerisme. In de nota zijn per categorie van verblijfsrecreatie beleidskeuzen aangegeven.

In Gennep Zuid bevinden zich geen verblijfsaccommodaties. Ten behoeve van de nieuwvestiging van bed and breakfast-voorzieningen is binnen de woonbestemmingen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Notitie GSM-antenne-opstelpunten

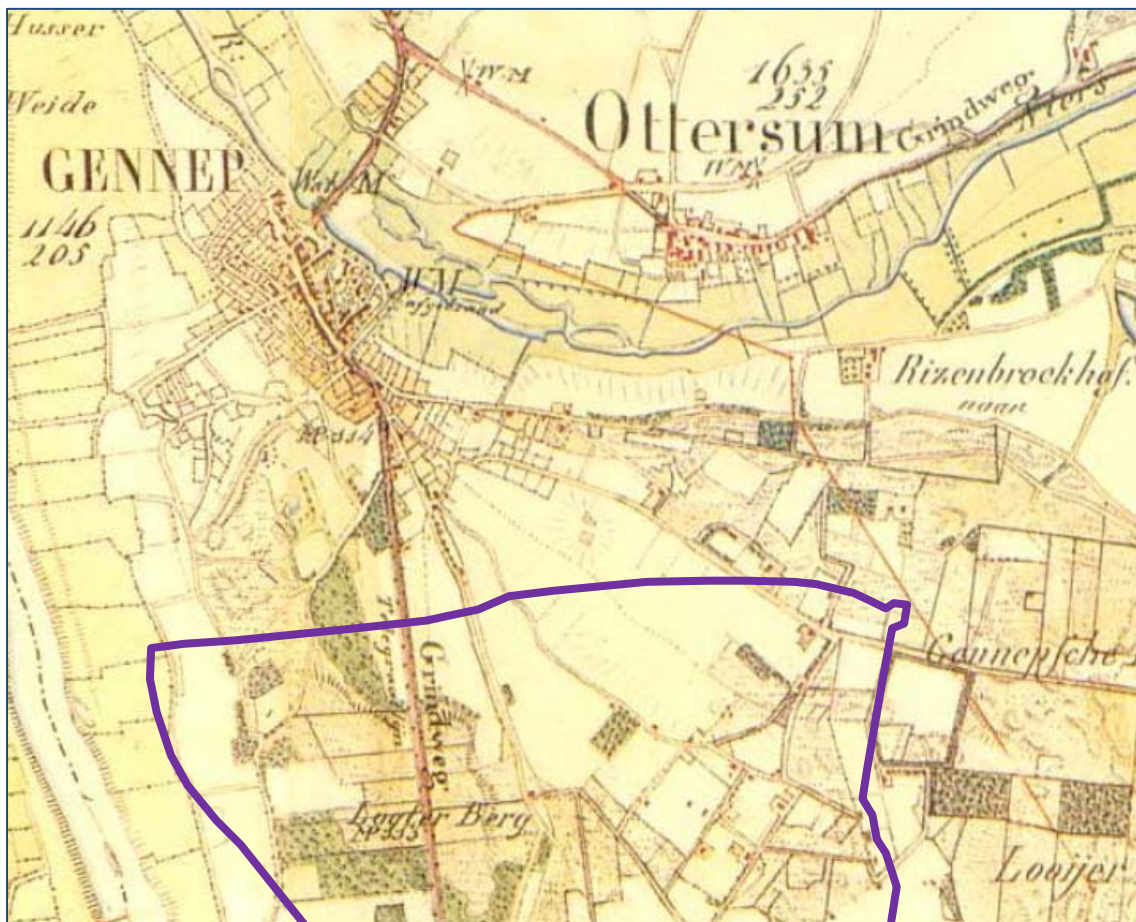
In de notitie GSM-antenne-opstelpunten wordt ingegaan op de plaatsingsmogelijkheden, inpasbaarheid binnen bestemmingsplannen, welstands- en gezondheidsaspecten, alsmede de financiële risico's van gsm-masten.

De gemeente voert geen werend beleid ten aanzien van de antenne-opstelpunten. In principe wordt medewerking verleend aan een dekkend mobiele telefonienetwerk binnen de gemeente. De gemeente wil het aantal aanvragen voor antenne-opstelpunten reguleren en het medegebruik van deze opstelpunten bevorderen. De bestaande mast nabij sportpark De Heijkuul is in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Daarnaast is, conform de gemeentelijke standaard, een afwijkingsmogelijkheid voor de realisering van nieuwe antennemasten opgenomen.

3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkelingen

Rond 1890 bestond het plangebied hoofdzakelijk uit agrarische percelen met enkele boerderijen langs de huidige Dr. Nolensstraat. De historische kern van Gennep lag een stuk noordelijker. De voormalige spoorlijn Boxmeer – Wesel (nu de Brabantweg) liep door het gebied. Deze spoorlijn heeft de van oudsher bestaande relatie van het plangebied met de Picardie (in de vorm van een aantal oude structuurlijnen zoals de Bredeweg, de Dr. Nolensstraat en de Willem Boyeweg) doorsneden. Hierdoor is de ontwikkeling binnen Gennep-Zuid een eigen leven gaan leiden, waarbij aanvankelijk naar behoefte en zonder planopzet gebouwd werd langs de reeds genoemde oude structuurlijnen, ingebed in de dalen tussen onder andere de Kellerberg en de Logterheuvel of -berg.



Afbeelding: topografische kaart Gennep en omgeving 1837-1844, inclusief de globale ligging van het bestemmingsplangebied.

In 1936 vestigde zich aan de noordzijde van het plangebied een papierfabriek, de Pagefabriek. De fabriek was gunstig gelegen doordat deze direct aan de spoorweg was gesitueerd. Inmiddels is de papierfabriek verdwenen en wordt het terrein getransformeerd naar een woonwijk, het 'Pagepark'. Begin jaren zestig van de vorige eeuw vond in Gennep-Zuid de eerste geplande woningbouw plaats: in het verlengde van de Dr. Nolensstraat werd de woonbuurt Langeweg/Dr. Poelsstraat/Anjerstraat gerealiseerd. In de periode tussen 1965 en

1975 kwam de ontwikkeling van Gennep Zuid pas goed op gang. De nieuwbouwactiviteiten in het noordoostelijke plandeel werden verder uitgebreid met woonbuurten aan de Dr. Schaepmanstraat en de Lavendelstraat. In deze periode werden tevens belangrijke verkeersdoorbraken gerealiseerd (aanleg van de N271² en de Stiemensweg) en vestigde zich bovendien de St. Augustinusstichting (thans stichting Dichterbij) in Gennep-Zuid.

Tussen 1975 en 1985 werden de nieuwbouwactiviteiten voortgezet aan de Burg. Gilissenweg, de Kellerberg, Heidehof, Van Loonstraat en de 2^e Dwarsweg/Hoekweg. Belangrijke andere ontwikkelingen in deze periode waren de realisering van de Brabantweg (op de plaats van de voormalige spoorlijn) en de aanleg van de sportvelden. In de periode van 1985 tot heden werd Gennep-Zuid 'afgebouwd' met woonbuurten aan de Logterheuvel en de Langeweg / Seringenstraat, en niet te vergeten de nieuwe woonwijk ter plaatse van de oude Pagefabriek.

3.2 Ruimtelijke structuur

Gennep Zuid heeft een enigszins onsamenhangend ruimtelijke structuur; uitbreidingen in zuidelijke richting vonden aanvankelijk vooral plaats naar behoefte en zonder enige planopzet. Duidelijk herkenbaar zijn de historische structuurwegen als de Heijenseweg, Dr. Nolensstraat en de Willem Boyeweg, die later doorsneden werden door de spoorlijn Boxtel – Wesel aan de noordzijde van het plangebied. Tot de jaren zestig zijn de open ruimten tussen de structuurwegen naar behoefte en eigen inzicht bebouwd. Pas later (vanaf de jaren zestig) vond de eerste geplande woningbouw plaats (in zuidwestelijke richting).

Opmerkelijk is dat de zuidoostelijke rand van het plangebied een zachte grens vormt met het buitengebied door de natuurlijke inbedding van bebouwing in een bosrijke omgeving. De bebouwingsdichtheid aan deze zijde van het plangebied is laag. In deze 'zachte' rand zijn hoofdzakelijk maatschappelijke functies van stichting Dichterbij gevestigd.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is het Pagepark gelegen, een transformatielocatie die uit ruimtelijke oogpunt een belangrijke schakel vormt tussen noord- en zuid-Gennep. Door de aanleg van de spoorlijn werden de woningen ten zuiden ervan afgesneden van de rest van de kern. Pas veel later, toen de spoorlijn werd vervangen door de huidige Brabantweg, werd deze barrière enigszins opgeheven. De Pagefabriek, oorspronkelijk gevestigd langs het spoor, hield de barrière echter nog altijd deels in stand en dreef de bestaande woongebieden aan beide zijden als een wig uiteen. Nu de fabriek gesloopt is en het Pageterrein herontwikkeld wordt, kan de barrière definitief geslecht worden.

De westzijde van het plangebied is bosrijk en heuvelachtig. Ook hier is een groot deel van de gronden in gebruik door stichting Dichterbij. De villawijk "Logterheuvel" neemt een bijzondere positie in in Gennep Zuid. Dit gebied heeft een karakteriserend reliëf en waardevolle houtopstanden. Geheel oostelijk bevinden zich nog enkele agrarische percelen, die niet intensief gebruikt worden. Ze vormen de 'buffer' tussen het woongebied en de N271.

² De huidige N271 is een gedeelte van de oude rijksweg Nijmegen-Maastricht. Eind jaren '70 van de vorige eeuw werd het stuk Nijmegen-Maasbracht, aan de aansluiting met de A2, N271 genoemd. Door de aanleg van de A73 (voltooid begin 2008) en A77 (jaren '80) heeft de weg nog slechts een regionale ontsluitingsfunctie, en is het beheer geleidelijk overgedragen aan de provincies en gemeenten. De naam Rijksweg is in veel gevallen bewaard gebleven als straatnaam.

3.3 Functionele structuur

De hoofdfunctie in Gennep Zuid is het wonen. Het centrum van Gennep concentreert zich nog altijd rondom de historische kern en ligt dus buiten Gennep Zuid. Verspreid in het plangebied zijn diverse voorzieningen verspreid gelegen tussen de woonbebouwing. Het betreft de volgende voorzieningen:

Detailhandel

Binnen het plangebied is een aantal verspreid liggende detailhandelsvestigingen aanwezig. Het gaat bijvoorbeeld om een supermarkt op het bedrijvencluster aan de Willem Boyeweg en een glas- en schildersbedrijf aan de Dr. Nolensstraat. Individuele detailhandelsvestigingen zijn in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming "Detailhandel".

Horeca

Er zijn twee horecagelegenheden gevestigd binnen het plangebied. Het betreft café 'De Mouter' aan de Heijenseweg 2/4 en Smulhoek 'De Hei' aan de Langeweg 158. Beide voorzieningen hebben in het plan een horecabestemming gekregen.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen nemen een belangrijke rol in in Gennep Zuid. Het omvangrijke terrein van stichting Dichterbij heeft een bestemming "Maatschappelijk". De hier aanwezige zorg-/groepswoonings zijn niet specifiek aangeduid daar deze vallen binnen de noemer 'maatschappelijke voorzieningen'. Naast de omvangrijke terreinen van stichting Dichterbij zijn ook binnen de woonwijken diverse individuele voorzieningen aanwezig. Het gaat onder andere om buurthuis 'Van Ons'; Kindercentrum, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang 'Madelief'; het Elzendaal College; het Hezeland College; SO-VSO Mikado en basisschool de Ratel. Deze voorzieningen zijn allemaal bestemd als "Maatschappelijk".

Bedrijven

Verspreid over het plangebied komen verschillende bedrijven voor. Een deel daarvan past binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep of bedrijf', het betreft onder meer een tandartspraktijk en hondentrimsalons. Het uitoefenen van deze beroepen of bedrijven is mogelijk binnen de woonbestemmingen. In Gennep Zuid komen echter ook veel bedrijven voor die niet passen binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep of bedrijf'. Deze bedrijven zijn bestemd als zelfstandig bedrijf. Naast het bedrijfscluster aan de Willem Boyeweg gaat het om onder andere een tankstation aan de Brabantweg, een autobedrijf aan de Brabantweg en aan de Heijenseweg, en een zonweringsbedrijf aan de Dr. Nolensstraat. Deze individuele bedrijven zijn voorzien van de bestemming "Bedrijf" (dan wel "Gemengd").

Sport en recreatie

Binnen het plangebied komen verschillende sport- en recreatievoorzieningen voor. Zo biedt sportpark De Heijkuul ruimte aan atletiek- en voetbalvereniging SV Vitesse '08. Daarnaast bevinden zich verspreid over het plangebied nog een aantal verspreid liggende sportieve en recreatieve voorzieningen. Het gaat onder meer om gymzaal Gennep Zuid aan de Willem Boyeweg 137, gymzaal Mikado aan de Stiemensweg 44, de ondergrondse Schietbaan aan de Langeweg 6 en een skatebaan aan de Brabantweg. Deze voorzieningen hebben in het plan allen een passende bestemming gekregen.

Groenvoorzieningen en water

Binnen het plangebied komen verschillende groenvoorzieningen voor. Deze concentreren zich voor een deel in het Pagepark en het terrein van stichting Dichterbij. Met name het terrein van

Dichterbij bevat veel groen doordat het in een zeer bosrijke omgeving is gelegen. Het vormt een 'zachte' overgang tussen het bosgebied ten zuidoosten van het plangebied en de woonwijken in Gennep Zuid. In de noordoostelijke hoek van het plangebied, direct grenzend aan het terrein van Dichterbij, is een bos gesitueerd. Ook meer centraal in het plangebied, aan de Burg. Gillessenweg, is een klein bos gelegen. Verder komen er verspreid over het plangebied tal van groenvoorzieningen voor in de vorm van speelweiden en bosschages. Deze groenvoorzieningen hebben in het plan allen een passende bestemming gekregen. Binnen het plan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Verkeer, openbaar vervoer en parkeren

De wegen binnen het plangebied zijn grotendeels ingericht als 30 km-zone. De ontsluiting geschiedt via de Heijenseweg, Stiemensweg, Brabantweg en de Randweg. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Parkeren wordt in het plangebied zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Waar parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte.

Gennep Zuid wordt per openbaar vervoer ontsloten via de buslijnen 83 (Nijmegen – Venlo) en 21 (Ven-Zelderheide – Gennep). In het plangebied zijn vijf bushaltes gelegen.

3.4 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan maakt in planologische zin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk (met uitzondering van een beperkte uitbreiding van het bouwvlak van het bestaande gezondheidscentrum aan de Willem Boyeweg). Wel wordt voor een aantal ontwikkelingslocaties de reeds bestaande bouwtitels gecontinueerd, terwijl die locaties vaak nog niet geheel bebouwd zijn. Het betreft de volgende projecten:

Herontwikkeling Dichterbij-terrein (de Heikant)

Het Dichterbij-terrein, ook wel 'de Heikant', beslaat een fors deel van het plangebied. Dichterbij is een bovenregionale organisatie voor de zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke handicap. Op grond van gewijzigde wensen en beleid zijn ingrijpende beslissingen tot zorgvernieuwing en deconcentratie genomen, die het nodig maken om voor het instellingsterrein passende herontwikkelingsplannen te realiseren.

Voor de herontwikkeling van het terrein is in 1998 een ruimtelijke analyse opgesteld. Het doel van deze analyse is het weergeven van de kwalitatieve ambities en doelstellingen van zowel de Stichting Dichterbij, alsook de gemeente Gennep voor de herontwikkeling van de Dichterbij-terreinen. In de ruimtelijke analyse worden het totale terrein de ruimtelijke hoofdprincipes (groenstructuur, de verkeersstructuur en de stedenbouwkundige deelgebieden) behandeld. Tevens wordt uitvoerig ingegaan op de randvoorwaarden en uitgangspunten van de herontwikkeling. Beknopt komen de milieutechnische aspecten aan bod en wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid. Het totaalplan 'De Heikant' is opgesteld op basis van deze ruimtelijke analyse en sluit aan bij de randvoorwaarden en uitgangspunten hiervan.

Het totale gebied van het plan 'De Heikant' is verdeeld in drie deelgebieden, die doorsneden worden door de Stiemensweg en de Heijenseweg. Deel oost en zuid vormen een geheel dat bestaat uit een langgerekte groene kern, de 'Groene Long', met aan de oostzijde bebouwing aan hofjes en kleinschalige straten. Aan de westzijde ligt minder dichte bebouwing. De Groene Long wordt gevormd door bestaand (waardevol) bos. In deelgebied west blijft ook een groene ader met waardevol bos intact, met bebouwing aan weersijden. Een accent aan de Rijksweg N271 maakt het plan van grotere afstand zichtbaar.

Voor de herontwikkeling is ook een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld (juni 2010). Het beeldkwaliteitplan is opgesteld met als doel richting te geven aan de ontwikkeling van de woonbuurt op esthetisch gebied. Het bijzondere karakter van de locatie, met veel reliëf en waardevol bos, vormt de basis voor het BKP. Het behouden en versterken van deze kwaliteit binnen de nieuw te bouwen woonbuurt is één van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en het BKP.

De gemeente Gennep heeft ten behoeve van de totale herontwikkeling van het Dichterbij-terrein een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht dat in maart en april 2009 terinzage heeft gelegen. Het voorontwerp is nog niet verder in procedure gebracht. Er zijn diverse reacties ingediend en bekeken wordt op welke manier hier het beste mee om kan worden gegaan en hoe de herontwikkeling verder vorm kan worden gegeven. Het is allerminst zeker dat het bestemmingsplan 'De Heikant' voor 1 juli 2013 kan worden vastgesteld. Voor die tijd moeten alle bestemmingsplannen echter actueel zijn (maximaal 10 jaar oud). De gemeente Gennep heeft er dan ook voor gekozen om voor het Dichterbij-terrein de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan daar, te continueren in het voorliggende bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012", om zo voor 1 juli 2013 een vastgesteld en actueel bestemmingsplan te hebben. Dit staat evenwel niet in de weg dat het bestemmingsplan 'De Heikant' op een later tijdstip alsnog verder in procedure kan worden gebracht en/of kan worden vastgesteld.

Gezien de lange looptijd van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders eerder aangegeven, vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'De Heikant', in principe bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen aan enkele deelprojecten uit het bestemmingsplan 'De Heikant'. Drie projecten die onderdeel uitmaken van de herontwikkeling hebben op basis daarvan reeds een afzonderlijke procedure doorlopen. Hierbij is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. Deze projecten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Het gaat om de volgende drie projecten:

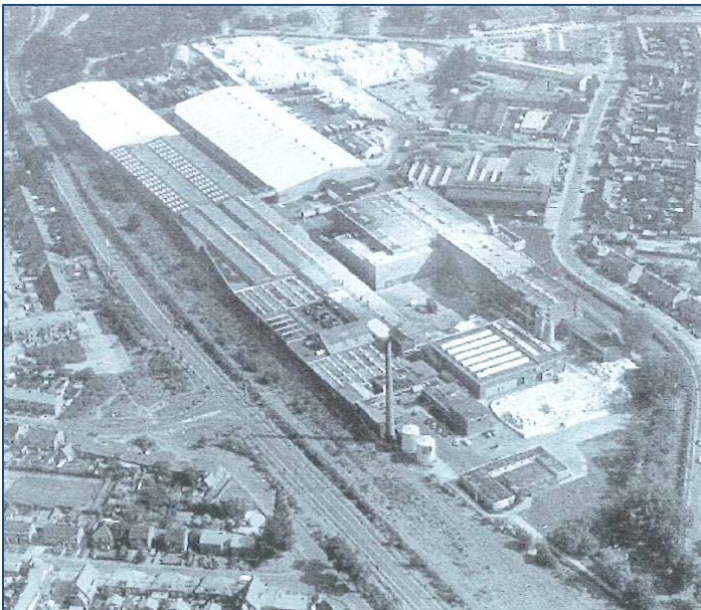
- **MFA Stiemensweg;**
Middels een projectbesluit is de bouw van de MFA (multifunctionele accommodatie) mogelijk gemaakt. Deze bouwtitel is in dit bestemmingsplan overgenomen. De MFA wordt deels in gebruik genomen door kinderdagverblijf Madelief. Het andere deel zal door stichting Dichterbij in gebruik worden genomen in de vorm van een multifunctioneel bedrijfsgebouw. Hier kunnen onder andere dagbehandelingen plaatsvinden en bevinden zich de kantoorvoorzieningen van Dichterbij voor de regio Gennep.
Het gebouw heeft eenzelfde opbouw en architectonische uitstraling als het dagactiviteitencentrum (DAC) dat aan de overzijde van de Stiemensweg is gelegen. Het toekomstige gebouw telt drie bouwlagen en zal worden afgedekt met een licht hellend lessenaarsdak.
- **Boomheide Fase I (15 woon-zorgeenheden);**
Middels een projectbesluit is de bouw van vijf woonzorggebouwen mogelijk gemaakt. De bouwtitel voor de zorgwoningen met een maatschappelijke bestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen. In de gebouwen worden in totaal vijftien woonzorg-eenheden gerealiseerd. De vijf woonzorggebouwen zijn vormgegeven als grondgebonden rijwoningen, in de vorm van drie aaneengebouwde woningen. De zorgwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap.

- **Nieuwbouw kantoor 'Dichterbij'**

Het bestemmingsplan 'Kantoor Dichterbij' maakt de bouw van een nieuw kantoor op de hoek Stiemensweg – Heijenseweg mogelijk. De bebouwing valt uiteen in twee hoofdgebouwen. De invulling van het meest noordelijk gelegen blok is nog niet bekend. Gezien de toegekende bestemming zijn er mogelijkheden voor maatschappelijke functies, kantoren en gestapeld wonen. Het zuidelijke hoofdgebouw wordt door de Stichting Dichterbij in gebruik genomen als kantoor en zal bestaan uit 3 met elkaar verbonden bouwdelen. Het noordelijk gelegen gebouw zal een maximale bouwhoogte van 12 meter krijgen en derhalve bestaan uit 3,5 bouwlaag. Het noordelijke bouwdeel van het kantoorgebouw van Dichterbij heeft eenzelfde hoogte. De twee zuidelijk gelegen bouwdelen van het kantoorgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 15,5 meter en bestaan derhalve uit 4,5 bouwlaag.

Nieuwbouw Pagepark

In 2005 is middels een bestemmingsplan de transformatie van het Pageterrein mogelijk gemaakt. De voormalige fabrieksgebouwen (zie afbeelding 'de voormalige Pagefabriek') zijn inmiddels gesloopt, maar het terrein is tot op heden nog niet geheel bebouwd. De bouwtitel voor de in totaal 326 woningen is in dit bestemmingsplan gecontinueerd. Het stedenbouwkundig plan van Pagepark (zie afbeelding 'stedenbouwkundig plan Pagepark') is opgezet aan de hand van twee lobben van bebouwing rond een centrale groene zone die kan worden gezien als een groene uitloper van het oostelijk gelegen bosgebied.

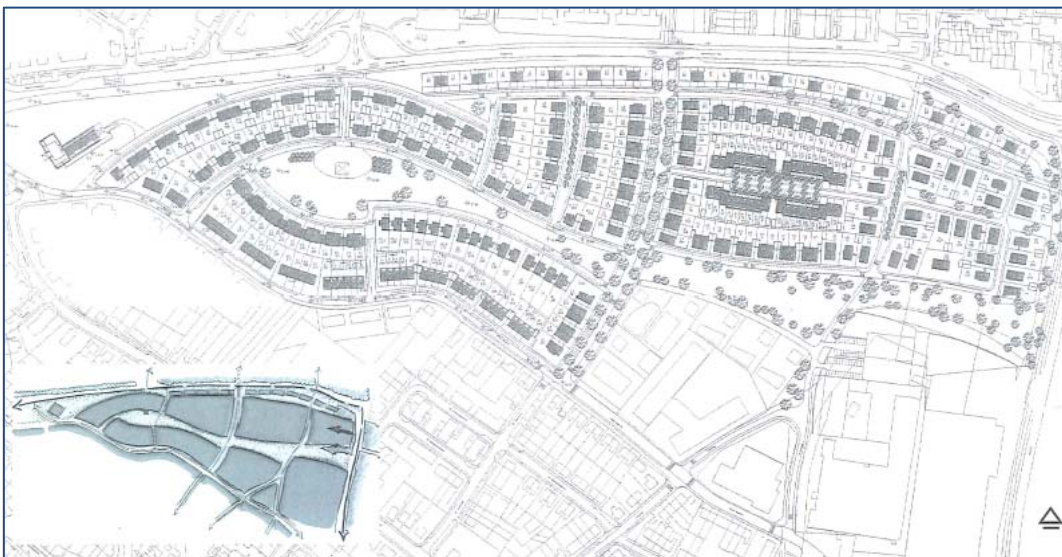


Afbeelding: de voormalige Pagefabriek, waarvan de bebouwing nu grotendeels gesloopt is. Bron: bestemmingsplan "Pagepark" (2005)

Qua bebouwing verschilt de noordelijke bebouwing in karakter van de zuidelijke bebouwing. Dit verschil komt tot uitdrukking door het aanwezige hoogteverschil en wordt versterkt door de bouwhoogte van de woningtypen en de extraverte architectuur van de bebouwing aan de noordzijde tegenover een meer bescheiden ogende, naar binnen gekeerde bebouwing aan de zuidzijde. Dit verschil in bebouwingskarakter wordt geaccentueerd door de noordelijke bebouwingsrand grenzend aan de Brabantweg. Deze uit drie delen bestaande gebogen bebouwingsrand bestaat oostelijk uit woningen op ruime erven met een dubbele oriëntatie,

zowel intern naar het plangebied als extern in de richting van de Brabantweg. Vervolgens bestaat dit gebied in het midden uit een nagenoeg gesloten bebouwingsrand bestaan uit geschakelde woningen. In het westelijke deel van het Pagepark tenslotte, gaat deze tweede rand over in een wederom gekromd hoger opgaand appartementencomplex, wat reeds gerealiseerd is. Dit gebouw vormt een duidelijk oriëntatiepunt. Mogelijk wordt in de toekomst de karakteristieke watertoren herbouwd.

De geplande bebouwing aan de zuidwestzijde is dichter en meer traditioneel gesitueerd op het eigen terrein. Naar het oosten toe komt er steeds meer ruimte tussen de bebouwing en is er meer ruimte voor groen en tuinen. In het oostelijke deel van het plangebied komt dat tot uitdrukking in een gebied waar de woningen een meer vrije ligging op het erf kunnen krijgen. Daarmee sluit het plan aan de westzijde aan op de dorpskern en vormt de oostzijde een zachte overgang naar het bosrijke gebied.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan Pagepark

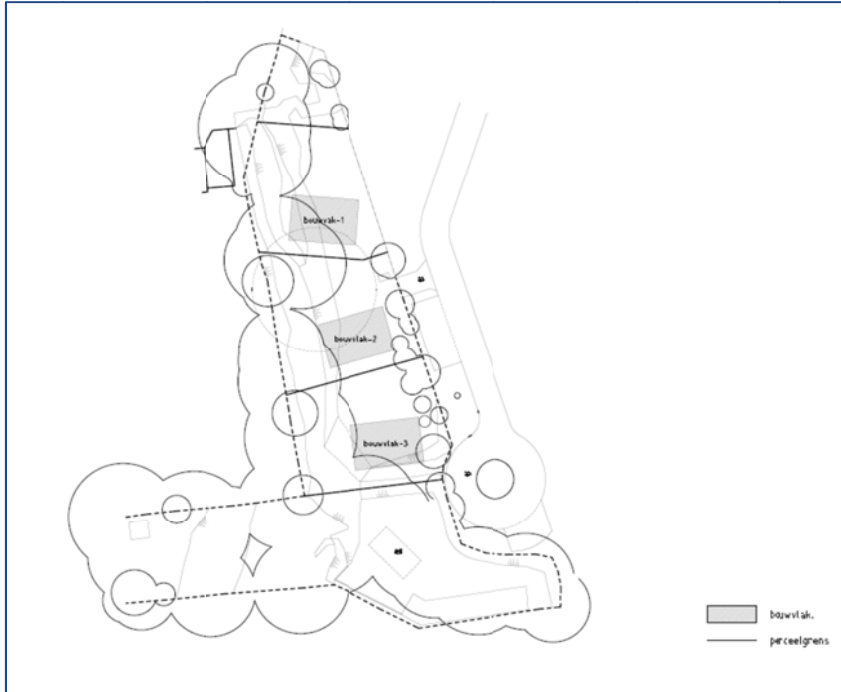
Voor de herontwikkeling van het Pagepark is een beeldkwaliteitplan³ vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Hieraan wordt getoetst bij bouwaanvragen. Bij beeldkwaliteit gaat het om de ruimtelijk-visuele aspecten van de bebouwing, de onderlinge samenhang, de inrichting van de bijbehorende terreinen en de samenhang met de openbare ruimte. Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit in het Pagepark is het centrale thema: “eigentijds optimisme gekoppeld aan de lokale identiteit”. Dit thema dient vertaald te worden in een hedendaagse, romantische architectuur geïnspireerd op de architectuur van het spoorwegverleden van de locatie, dat wil zeggen de laat 19^e-eeuwse architectuur. Voor het overige wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten voor de gebouwde omgeving en de openbare ruimte.

Wijzigingsplan Israëlstraat

Het vastgestelde wijzigingsplan aan de Israëlstraat maakt de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk op een bijzonder bosrijke locatie. Daarbij wordt de bestaande karakteristiek van het stuifduinengebied behouden (namelijk hoogteverschillen, waardevolle bomen en bosschages en landschappelijke openheid) en wordt de architectuur van de woningen op de

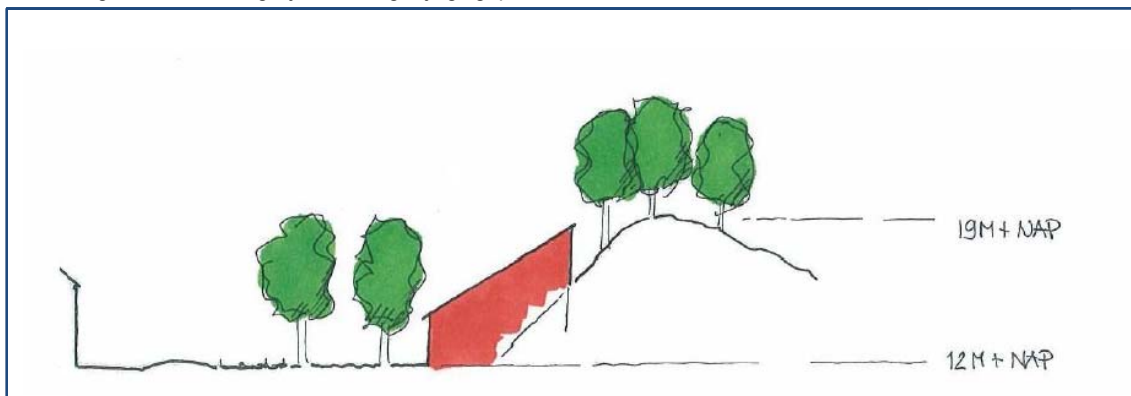
³ Beeldkwaliteitplan Pagepark, SAB Arnhem in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V., maart 2002

directe omgeving afgestemd. De bouwtitel voor de drie vrijstaande woningen is in dit bestemmingsplan overgenomen; zie afbeelding 'toekomstige invulling Israëlstraat'. De woningen dienen aan de zijde van de Israëlstraat op maaiveldniveau te worden gebouwd en aan de achterzijde te worden ingepast in de bestaande stuifduinen (zie afbeelding 'doorsnede mogelijke invulling wijzigingsplan Israëlstraat').



Afbeelding: toekomstige invulling Israëlstraat.

Afbeelding: doorsnede mogelijke invulling wijzigingsplan Israëlstraat. Bron: Bro



Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt de bouw van nieuwe grondgebonden woningen mogelijk gemaakt via een eindbestemming, wat een continuering is van een reeds bestaande bouwtitel. Het gaat om het plan "Logterberge". Logterberge krijgt het karakter van een extensief woonverblijfsgebied met een uitstraling, passend in het bestaande beeld van met name de bestaande woningen aan de weg Logterberge. Het plan voorziet in 20 ruime kavels, variërend in grootte van circa 750 tot 1.000 m² waarop vrijstaande woningen voorzien zijn. Gezien het hoogteverschil is ervoor gekozen alleen woningen in 1,5 tot 2 bouwlagen (met kap) toe te staan. De interne ontsluiting van het gebied is gericht op de bestaande ontsluitingswegen in de omgeving. Er is een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan aanvragen om

omgevingsvergunning worden getoetst. De afbeelding 'inrichtingsschets beeldkwaliteitplan Logterberge' geeft een impressie van de toekomstige situatie van het gebied.



Afbeelding: inrichtingsschets beeldkwaliteitplan Logterberge. Bron: Bro

De houtopstanden in het gebied zijn beschermd via een aanduiding 'houtwal' en het daaraan gekoppelde stelsel dat verplicht tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

Aan de Paesplasweg is recentelijk de nieuwe gemeentewerf gerealiseerd. Direct ten noorden daarvan is de nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd, die eerst beoogd was in het Pagepark.

Nieuwbouw woning Moutstraat

Voor de nieuwbouw van een woning aan de Moutstraat is een projectafwijkingbesluit genomen (een 'uitgebreide omgevingsvergunning' op grond van de Wabo voor het afwijken van een bestemmingsplan). Het bouwvlak voor de nieuwe woning is in dit bestemmingsplan opgenomen. Het nieuwe adres wordt Moutstraat 2.

Vlaaienbakkersterrein

Op de locatie 'vlaaienbakkersterrein' in het Pagepark is recentelijk een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De invulling van dit plangebied is nog niet geheel uitgekristalliseerd. Wel is bekend dat in het zuiden van de locatie een kinderdagverblijf is voorzien. Er kunnen ook andere maatschappelijke voorzieningen komen. Er is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in 'Wonen - 1', waarbij maximaal twee woningen zijn toegestaan.

Het zuidelijk deel van het plangebied mag voor maximaal 50% worden bebouwd, waarbij een maximum goot- en bouwhoogte geldt van 6 respectievelijk 10 m. In het noorden van het plangebied zijn diverse maatschappelijke functies toegestaan. Hierbij gaat het om bijzondere

woonvormen, medische en/of paramedische voorzieningen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en palliatieve zorg. Het noordelijke deel van het gebied mag voor 80% bebouwd worden. Om de geleiding van de bebouwing te laten aansluiten op de noordelijk en westelijk gelegen woningen zijn er twee bouwhoogten opgenomen van 10 respectievelijk 14 meter.

Uitbreiding bouwvlak gezondheidscentrum Willem Boyeweg

Het bestaande gezondheidscentrum aan de Willem Boyeweg krijgt via dit bestemmingsplan de mogelijkheid om aan de achterzijde van het bestaande pand in beperkte zin uit te breiden. Deze mogelijkheid komt tegemoet aan de wens die al enige tijd bestaat bij het gezondheidscentrum. Conform de bouwregels die gelden voor het al bestaande pand, is hier een bouwhoogte van maximaal 8 meter toegestaan.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten voor voorliggend bestemmingsplan verwoord. De uitgangspunten volgen uit de analyse van de bestaande situatie en het beleid ten aanzien van het plangebied. Bij elk uitgangspunt is aangegeven hoe het uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan.

4.1 Algemeen

Het plan moet voldoende flexibel zijn. De verschillende bestemmingen bieden voldoende flexibiliteit voor kleinschalige toekomstige ontwikkelingen, zonder aantasting van ruimtelijke en functionele kwaliteiten. Zo is voor alle woningen een uniforme bijgebouwenregeling opgenomen en biedt de verkeersbestemming de ruimte om ook groenvoorzieningen te realiseren. Door middel van diverse afwijkingsmogelijkheden wordt flexibiliteit geboden voor ontwikkelingen die niet zonder meer overal toelaatbaar zijn, maar die om een extra afweging vragen.

4.2 Wonen

De vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden moeten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Een uitzondering daarop is het laten vervallen van enkele individuele bouwtitels. Het gaat om vijf bouwtitels die op basis van het voorgaande bestemmingsplan 'Gennep Zuid 1998' konden worden gebouwd. Aangezien deze bouwrechten gedurende lange tijd niet zijn genut en mogelijk niet meer benut worden, heeft dit negatieve invloed op woningbouwplannen elders in de gemeente. Hierom is thans geoordeeld dat het niet meer wenselijk is om deze bouwmogelijkheden overeind te houden. In paragraaf 8.1. van deze toelichting is verwoord dat de gemeente Gennep reeds in een vroegtijdig stadium over deze keuze heeft gecommuniceerd.

Voor het overige zijn de rechten uit de voorgaande regelingen zoveel mogelijk gecontinueerd. Hierbij moest eveneens rekening worden gehouden met aanvullende beleidsregels ten aanzien van de diepte van hoofdgebouwen en de interpretatie van de definitie van bijgebouwen in bestemmingsplannen.

In Gennep Zuid vormt 'wonen' de hoofdfunctie. De meeste bebouwing heeft daarom een woonbestemming gekregen. Alle grondgebonden woningen zijn voorzien van de bestemming "Wonen – 1". Bijzondere locaties hebben een afzonderlijke woonbestemming gekregen, zoals de nieuwe woonwijk "Logterberge" en het wijzigingsplan aan de Israëlstraat ("Wonen – 4"). Verder hebben de gronden binnen het Pagepark de bestemmingen "Woongebied" (voor de nog te bouwen woningen), waar ruimere bouwvlakken gelden en waar de regeling uit het voorgaande plan zoveel mogelijk is overgenomen, en "Wonen – 5" voor de al gebouwde woningen. In de bestemming "Wonen – 5" zijn de inhoudelijke bepalingen uit het voorgaande bestemmingsplan "Pagepark" zoveel als mogelijk gecontinueerd, waarbij als extra bepaling is opgenomen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Ook zijn voor die woningen diverse afzonderlijke bouwvlakken ingetekend op basis van de gemeentelijke standaard, in plaats van de ruimere, ontwikkelingsgerichte bouwvlakken uit het voorgaande bestemmingsplan. Gestapelde woningen zijn voorzien van de standaardbestemming "Wonen – 2".

De grondgebonden woningen (bestemd als "Wonen – 1") zijn in het bestemmingsplan bestemd conform de gemeentelijke standaard. Dit houdt in dat elke woning een bouwvlak heeft gekregen, waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd. Dit bouwvlak heeft bij grondgebonden woningen vanaf de voorgevel van de woning een diepte, die is afgestemd op de diepte van het perceel. Wanneer de afstand van de voorgevel van de woning tot de

achterste perceelsgrens meer dan 22 meter bedraagt, heeft het bouwvlak een diepte van 12 meter plus die extra diepte van het perceel, met een maximum van 15 meter (zodat sprake is van een achtertuindiepte van minimaal 10 meter). Bij een afstand tussen voorgevel en achterste perceelsgrens van 22 meter of minder, is het bouwvlak 12 meter diep. Hierbij geldt dat in vergelijkbare situaties zoveel mogelijk vergelijkbare bouw mogelijkheden zijn geboden. In paragraaf 6.3. wordt hier nader op ingegaan.

Elk bouwvlak binnen de bestemming "Wonen – 1" heeft een bouwaanduiding gekregen, afhankelijk van de woningtypologie: 'aanééengebouwd', 'twee-aaneen' of 'vrijstaand'. De bouwhoogte van elke woning is in de regels bepaald op maximaal 10 meter, met een goothoogte van maximaal 6 meter. Afwijkingen zijn specifiek aangeduid.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn standaardbepalingen opgenomen in de regels. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Hierbij geldt dat maximaal 40% van het erf (= het bouwperceel minus het bouwvlak) mag worden bebouwd, met een maximale oppervlakte van 70 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 3,3 en 5 meter. Bebouwing vóór de voorgevelrooilijn is enkel toegestaan in de vorm van een erker. Hiervoor geldt dat de afstand tussen de erker en de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 meter moet bedragen. Een erker mag daarnaast over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel gebouwd worden. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (bestaande) bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn toegestaan. Hetzelfde geldt voor overkappingen voor de voorgevelrooilijn, die zijn voorzien van een 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'. Een bijzondere situatie doet zich voor bij de bergingen bij de patiowoningen aan de Van Loonstraat. Hier zijn de bijgebouwen binnen de verkeersbestemming gelegen. Om aan te geven dat deze gebouwen een woonfunctie hebben, maar dat ze enkel als bijgebouw mogen worden gebruikt, zijn ze voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1'. Bij gestapelde woningen (bestemming 'Wonen – 2') zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in beginsel niet toegestaan. Bestaande erfbebouwing is geregeld via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2'. Het bestaande grote bijgebouw aan de Langeweg 29 past niet binnen de standaard-oppervlaktebepaling. Hiervoor is een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3' opgenomen. De aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is opgenomen aan de achterzijde van de tuinen bij de woningen Heijenseweg 10 en 26. Deze gronden zijn enkele jaren geleden door de gemeente verkocht aan de bewoners van deze woningen. Op basis van de bestemming uit het voorgaande bestemmingsplan ("Verblijfsdoeleinden Vb") mochten daar geen bijgebouwen worden gebouwd en ook in de koopaktes is geen melding gemaakt van het oprichten van bijgebouwen. Omdat het oprichten van bijgebouwen mogelijk leidt tot planschade voor de woningen Willem Boyeweg 2 en Van Brederodestraat 1 t/m 11, is de strook voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Dit geldt niet voor Heijenseweg 12, omdat de gemeente met deze eigenaren hieromtrent een overeenkomst heeft gesloten waardoor voor de gemeente geen planschaderisico meer bestaat.

4.3 Bedrijven en voorzieningen

De aanwezige bedrijven en voorzieningen worden positief bestemd om het voorzieningenpeil in stand te kunnen houden. Voor het plangebied is een inventarisatie van huidige aanwezige functies uitgevoerd. In het plangebied zijn twee kleine bedrijventerreinen /-clusters gelegen. Het betreft bedrijventerrein 'De Heij' direct ten zuiden van het Pagepark en bedrijventerrein 'Moutstraat' aan de noordwestelijke zijde van het plangebied.

Bedrijven

De meeste zelfstandige bedrijven hebben de bestemming “Bedrijf” gekregen. Bebouwing is toegestaan binnen de bouwvlakken. Per bouwvlak is een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. De aanwezige bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding. Het bestaande gezondheidscentrum aan de Willem Boyeweg krijgt via dit bestemmingsplan beperkte uitbreidingsruimte.

Horeca

De horecagelegenheden zijn bestemd als “Horeca”, inclusief een aanduiding met horeca-categorie. In het plangebied is alleen sprake van categorie 1 en 2, de zogenaamde ‘lichte’ of ‘middelzware’ horeca. In de bijlage bij de regels is aangegeven welke vormen van horeca binnen deze categorieën zijn toegestaan. De aanwezige bedrijfswoning is aangeduid.

Detailhandel

Voor het glas- en schildersbedrijf aan de Dr. Nolenstraat 1 en de keukenspecialist aan de Logterheuvel 16 is de bestemming “Detailhandel” opgenomen.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zoals de stichting Dichterbij, diverse scholen en het buurthuis, hebben de bestemming “Maatschappelijk” gekregen. Zorg- en groepswoonings vallen binnen de noemer ‘maatschappelijke voorzieningen’ en zijn dan ook niet specifiek aangeduid.

Sportvoorzieningen

Sportpark de Heijkuul is bestemd als “Sport”. Ook de schietbaan aan de Langeweg 6 heeft de bestemming ‘Sport’ gekregen met de aanduiding ‘specifieke vorm van sport – schietbaan’.

Evenementen

Het Nobertplein, gelegen centraal in het plangebied, wordt een aantal keer per jaar gebruikt als evenemententerrein. Er vinden evenementen plaats zoals de kermis, vlooiemarkt en kerstmarkt. Het plein is op de verbeelding aangeduid als ‘evenemententerrein’ binnen de bestemming “Verkeer”. In de regels is een gebruiksregeling opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat de duur van evenementen ter plaatse van deze aanduiding maximaal 15 dagen mag zijn.

De gronden met de bestemming “Verkeer” zijn algemeen bestemd voor incidentele of kortstondige evenementen. Een kortstondig evenement mag ingevolge de begripsbepaling maximaal één dag duren. Voor incidentele evenementen (evenementen die niet periodiek terugkeren) geldt een maximale duur van 5 dagen. Binnen de bestemming “Verkeer” kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend voor evenementen die langer duren dan rechtstreeks toegestaan. Daarnaast kan een omgevingsvergunning worden verleend om evenementen toe te staan binnen andere bestemmingen, tot een duur van maximaal 15 dagen per evenement.

Overig

Op een drietal locaties in het plangebied is een gemengde bestemming opgenomen. Het betreft locaties waar meerdere gelijkwaardige functies op één perceel voorkomen.

4.4 Groen en verkeer

Alle wegen in het gebied hebben de bestemming “Verkeer” gekregen. De bestaande groenstructuur is geïnteriseerd. Belangrijke groenplekken hebben de bestemming “Groen” gekregen. Hier zijn ook de speelplekken onder gerekend. Op sommige gronden met de bestemming “Groen” is daarbij ook de ‘specifieke bouwaanduiding – bouwwerken uitgesloten’ opgenomen; hier zijn dus geen bouwwerken toegestaan. Delen van het plangebied die een agrarische functie hebben of als bos zijn aan te merken, hebben de bestemming “Bos” of “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” gekregen. Ter plaatse van de villa’s in het wijkje Logterheuvel is een stelsel opgenomen dat voorziet in het verkrijgen van een omgevingsvergunning bij het vellen en/of rooien van houtgewas, om op die manier de waardevolle houtopstanden te beschermen. Tot slot zijn de houtwallen in het plan “Logterberge” specifiek aangeduid.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden diverse milieuhygiënische onderwerpen behandeld, die van invloed kunnen zijn op (ontwikkelingslocaties binnen) het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel worden enkele bouwtitels die in een eerder stadium zijn verkregen, gecontinueerd. Om de haalbaarheid van de ontwikkelingen ook in dit plan aan te tonen, wordt in het navolgende per aspect (waar mogelijk) kort gerefereerd aan de onderzoeken die in de eerder doorlopen ruimtelijke procedures zijn uitgevoerd. Dit geldt niet voor de nieuwe woning aan de Moutstraat. Deze ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat korthedshalve verwezen kan worden naar de (milieu)onderzoeken die, in het kader van de voor deze woning doorlopen procedure, zijn uitgevoerd. Dit geldt ook niet voor de ontwikkeling van het Vlaaienbakkersterrein op het Pagepark. Voor de milieuhygiënische en planologische verantwoording van deze ontwikkeling wordt verwezen naar het in februari 2013 vastgestelde postzegelbestemmingsplan "Pagepark, Vlaaienbakkersterrein". Door de recente datum van dit plan is het digitaal beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor sommige onderwerpen is nader onderzoek verricht. Indien dit aan de orde is wordt dat in het navolgende besproken. Verder wordt ook voor het conserverende gedeelte van het plangebied in het navolgende per aspect aangegeven hoe de milieuhygiënische situatie ter plaatse is.

5.1 Geluid

5.1.1 Kader

Wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. De karakteristieke geluidwering voor wegverkeerslawaaï moet zodanig zijn dat in verblijfsgebieden (gebruiksgebied of een gedeelte daarvan waar personen verblijven) de binnenwaarde niet hoger is dan 33 dB. Voor een bedgebied (verblijfsgebied waarin bedden aanwezig zijn) is de waarde van de karakteristieke geluidwering 5 dB hoger. Dit betekent dat de binnenwaarde in het bedgebied niet hoger mag zijn dan 28 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de

normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Industrielawaai

De Wgh verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein.

Tevens worden voor geluidgevoelige bestemmingen de ten hoogst toelaatbare geluidniveaus vastgesteld. Deze zogeheten MTG's mogen niet worden overschreden. Middels zonering worden enerzijds bedrijven beschermd tegen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen en anderzijds worden geluidgevoelige bestemmingen beschermd tegen eventuele uitbreidingen van de activiteiten op het industrieterrein.

Binnen de zone van een industrieterrein, dus bij een geluidsbelasting hoger van de voorkeursgrenswaarde, mogen in principe geen geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd (art. 44 Wgh).

5.1.2 Onderzoek

Ontwikkelingslocaties

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I, Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

Voor het totaalplan 'De Heikant' is in 2010 akoestisch onderzoek verricht. Voor het kantoor Dichterbij zijn hogere grenswaarden verleend. Voor de project Boomheide Fase I en MFA Stiemensweg is nader onderzoek en/of het treffen van aanvullende maatregelen in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Nieuwbouw Pagepark

In het bestemmingsplan "Pagepark" uit 2005 zijn de resultaten van uitgevoerd akoestisch onderzoek verwoord. Gebleken is dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Randweg en de Brabantweg minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, met uitzondering van de eerstelijnsbebouwing. Hier wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en is een geluidsscherm van 1,80 meter hoog opgenomen als architectuur van de nieuwe woningen aldaar. Voor diverse woningen zijn hogere grenswaarden verleend.

Gezien de datum van het onderzoek en het feit dat nog veel woningen in het Pagepark moeten worden gebouwd, was het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk dat het onderzoek werd geactualiseerd. Daartoe is in het kader van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai⁴ uitgevoerd, dat is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat voor een aantal woningen langs het Ketelhuis (in het westen van de locatie Pagepark) de voorkeurswaarde wordt overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 53 dB(A) door het verkeer op de Brabantweg/Randweg. De vastgestelde hogere waarde van 57

⁴ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai – Bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012", gemeente Gennep*, werknummer 181.300.01, Rotterdam, 4 oktober 2012

dB(A) wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen op deze locatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de cumulatieve geluidsbelastingen berekend door het verkeer op de Brabantweg/Randweg en de ontsluitende 30 km/uur-wegen van de locatie. De cumulatieve geluidsbelasting is maximaal 50 dB, een geringe overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB. Daarnaast blijkt dat iedere woning over een geluidsluwe zijde beschikt, welke in alle gevallen aan de tuinzijde is.

Ten tijde van de vergunningverlening zal uit aanvullend akoestisch onderzoek moeten blijken hoe geluidwerende maatregelen vorm moeten krijgen. Bij deze berekening moet rekening worden gehouden met de meest recente verkeersgegevens uit het Verkeersmodel Noord-Limburg.

Overigens waren in het voorgaande bestemmingsplan, "Pagepark" uit 2005, de berekende vrijeveldgeluidscontouren op de verbeelding opgenomen. In het kader van de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is de geluidsbelasting exact berekend op de grens van de woonbestemming waarbinnen de bouw van nieuwe woningen mogelijk is. Om deze reden is het niet langer noodzakelijk om de berekende geluidscontouren op de verbeelding op te nemen. Daarnaast gaven deze geluidscontouren uitsluitend inzicht in de ligging van deze contouren op het moment dat de locatie nog niet is bebouwd (zogenoemde vrijeveldcontouren); deze situatie is inmiddels veranderd.

Wijzigingsplan Israëlstraat

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden.

Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

Vanwege overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de N271 zijn voor 11 kavels hogere grenswaarden noodzakelijk, zo bleek uit onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan "Logterberge" is uitgevoerd. Ook voor deze locatie was het noodzakelijk om het eerder uitgevoerde onderzoek te actualiseren (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt het volgende: aangezien de hogere waarden voor de locatie 'Logterberge' recent zijn vastgesteld zijn de recente verkeersgegevens vergeleken met de gehanteerde verkeersgegevens uit het onderzoek van K+ adviesgroep. Uit deze vergelijking wordt geconcludeerd dat de verkeersintensiteit op de Brabantweg, ten oosten van de Weverstraat, afwijkt. Deze afwijking leidt tot een verschil in geluidsbelasting van maximaal 0,5 dB. Dat valt ruimschoots binnen de nauwkeurigheid van een akoestische berekening.

Ten tijde van de vergunningverlening zal uit aanvullend akoestisch onderzoek moeten blijken hoe geluidwerende maatregelen vorm moeten krijgen. Bij deze berekening moet rekening worden gehouden met de meest recente verkeersgegevens uit het Verkeersmodel Noord-Limburg.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

Op basis van de eisen uit de Wet geluidhinder zijn er geen beperkingen ten aanzien van de uitvoer van het plan, omdat er geen sprake is van een geluidgevoelige functie. Aan de Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit kan alleen worden voldaan als buiten de inrichting de geluidssignalering wordt geactiveerd. Ten aanzien van de conclusies van het akoestisch onderzoek inzake de geluidsemisatie geldt dat, met inachtneming van de hiervoor genoemde maatregel, voldaan wordt aan alle grenswaarden. Diverse maatregelen/voorzieningen (het

plaatsen van verkeerslichten) gaan onderdeel uitmaken van de nieuwbouw van de brandweerkazerne.

Uitbreiding bouwvlak gezondheidscentrum Willem Boyeweg

Voor de uitbreiding van het bouwvlak van het bestaande gezondheidscentrum aan de Willem Boyeweg is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking van het gezondheidscentrum, met een bijdrage van maximaal 0,4 dB op het L_{den} en maximaal 0,5 dB op het L_{etm} , slechts marginaal is.

Industrielawaai

De Heij

Het bedrijventerrein De Heij was tot voorheen een gezoneerd industrieterrein. De 'grote lawaaimakers' echter, op basis waarvan deze zonering ooit is vastgesteld, waren de voormalige Pagefabriek en het bedrijf Alu-Premetaal. Van de Pagefabriek zijn de bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. Het bedrijf Alu-Premetaal is inmiddels verplaatst. Dit gedeelte van het bedrijventerrein De Heij is (en wordt) thans omgevormd tot de woonwijk Pagepark. De overige aanwezige bedrijven zijn niet-zoneringsplichtig. Het vestigen van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, is uitgesloten in het bestemmingsplan. Hiermee vervalt de noodzaak voor zonering van het bedrijventerrein. De gemeente heeft derhalve het voornemen om met toepassing van artikel 41 Wgh, de Crisis- en herstelwet en bijbehorende jurisprudentie de vigerende zone op te heffen. De geluiduitstraling van de aanwezige bedrijven wordt vanaf dat moment gereguleerd door de vergunningsvoorschriften van de individuele bedrijven of de algemene voorschriften uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna Activiteitenbesluit).

In een notitie⁶, die is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting, is aangegeven wat de consequentie is van het opheffen van de geluidzone voor bedrijven en woningen. Voor aanwezige bedrijven gelden de geluidgrenswaarden in de vergunningcontrolepunten zoals opgenomen in de vigerende milieuvergunning. Deze voorschriften wijzigen niet bij opheffing van de zone. Bij toekomstige vergunningverlening aan vergunningsplichtige bedrijven geldt voor het stellen van geluidvoorschriften de systematiek uit de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening. Hierbij vormt het verkregen recht op het uitvoeren van activiteiten een onderdeel van de bestuurlijke afweging. Voor vergunningsplichtige bedrijven geeft het opheffen van de zone geen aanvullende beperkingen. Voor aanwezige meldingsplichtige bedrijven (Activiteitenbesluit) wijzigt het geluidvoorschrift op 50 meter van de erfgrans naar de gevel van aanwezige en geprojecteerde woningen. Op het bedrijventerrein is de realisatie van bedrijfswoningen mogelijk waarmee deze worden aangemerkt als geprojecteerde woningen. Door het opheffen van de zone komen geen geluidgevoelige bestemmingen dicht bij de inrichting. Daarnaast gelden voor de geprojecteerde bedrijfswoningen ruimere grenswaarden op basis van het Activiteitenbesluit waardoor de inrichtingen niet beperkt zullen worden door deze woningen. Voor meldingsplichtige bedrijven geeft het opheffen van de zone geen aanvullende beperkingen.

⁵ Abovo acoustics, Rapportage betreffende een akoestisch onderzoek dat dient ter ondersteuning van een ruimtelijke onderbouwing van een plan tot het realiseren van een uitbreiding van het gezondheidscentrum aan de Willem Boyeweg 120 te Gennep, rapportnummer W1544-1-GB, 1 mei 2013

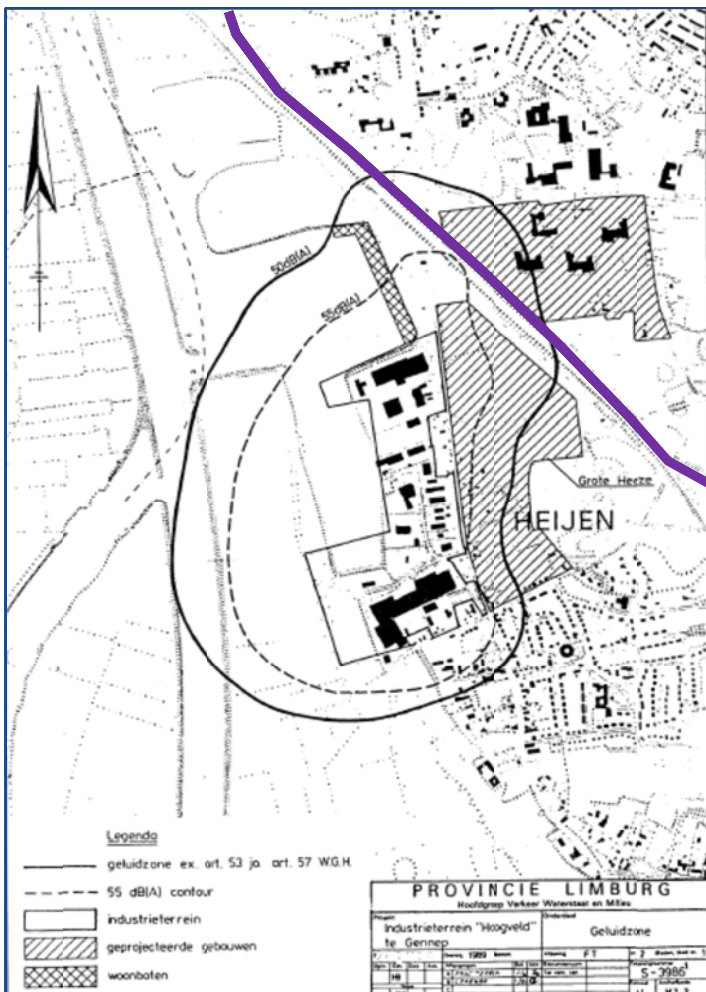
⁶ Cauberg-Huygen, *Onderbouwing ten behoeve van het opheffen van de geluidzone industrielawaai*, referentie 20120172-03, 5 maart 2012

Bij het opheffen van de geluidzone op basis van de Wgh worden de in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen maximaal toelaatbare bedrijfscategorieën met daarbij horende milieuzonering niet gewijzigd. Zowel het voorgaande als het nieuwe bestemmingsplan sluiten de vestiging van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken uit. Voor woningen wijzigt daarmee het in het voorgaande bestemmingsplan verankerde woon- en leefklimaat niet.

Hoogveld

De geluidszone van het nabijgelegen bedrijventerrein Hoogveld is relevant voor het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012". Op dit bedrijventerrein, gelegen aan de Hoofdstraat nabij de kern Heijen, zijn enkele bedrijven uit hogere milieucategorieën gevestigd.

Daarom is het bedrijventerrein gezoneerd. Bij besluit d.d. 15 oktober 1991 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg de zone rond Hoogveld vastgesteld. De ligging van de 50 dB(A)-contour, waarbuiten de geluidsbelasting door het bedrijventerrein de 50 (werkelijk of geplande) dB(A)-etmaalwaarde niet mag overschrijden, is voor een belangrijk deel bepaald door de vergunningcontour. Daarnaast is in de contour ook een beperkte akoestische ruimte gereserveerd voor nieuwe bedrijvigheid. Hiertoe is de zone aan de westzijde zo ruim mogelijk gehouden.



Afbeelding: geluidszone vanwege industrielawaai rondom bedrijventerrein Hoogveld. In paars de globale ligging van het bestemmingsplangebied

De geluidszone vanwege industrielawaai op het bedrijventerrein Hoogveld is gedeeltelijk gelegen over het bestemmingsplangebied “Gennep Zuid 2012”, zoals de afbeelding ‘geluidszone vanwege industrielawaai rondom bedrijventerrein Hoogveld’ laat zien. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Daar is geregeld dat de gronden daar mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.1.3 Conclusie

Voor de diverse ontwikkelingslocaties is in het verleden reeds onderzoek verricht en zijn diverse hogere waarden verleend.

De geluidszone vanwege industrieterrein “De Heij” komt met het vaststellen van dit bestemmingsplan te vervallen aangezien de maatgevende grote lawaaimaker (de Pagefabriek) niet meer aanwezig is. De geluidszone vanwege het nabijgelegen industrieterrein “Hoogveld” overlapt het plangebied voor een klein gedeelte. Hiervoor is een beschermende regeling opgenomen in het plan.

5.2 Water

5.2.1 Kader

Voor een overzicht van het beleid dat geldt op het gebied van de waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

5.2.2 Onderzoek

Grondwater

Grondwaterstanden en -stromingen in Gennep worden sterk beïnvloed door de Maas en de Niers. Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van de fluctuatie van het grondwater aan. Voor de omgeving van het plangebied geldt grondwatertrap VII. Dit zijn droge gebieden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 80 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 160 cm beneden maaiveld. De bebouwing en verharding in het plangebied leiden tot vermindering van aanvoer van regenwater naar het grondwater. Wat de invloed daarvan in het plangebied is op het grondwaterregime kan moeilijk worden gekwantificeerd. Pas de laatste jaren is er meer aandacht binnen het stedelijk gebied voor die problematiek. Wanneer in de toekomst werkzaamheden aan de infrastructuur of vervanging van de riolering noodzakelijk zijn, kunnen de mogelijkheden voor het infiltreren van regenwater worden onderzocht. In of rond het plangebied bevinden zich geen grondwaterbeschermingsgebieden.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten westen van Gennep stroomt de Maas en is de Paesplas gelegen. Ten noorden stroomt de kleinere Niers. Beide rivieren hebben een belangrijke rol in de waterhuishouding in het plangebied. Tevens dienen de gronden die gelegen zijn aan de Maas en Niers als overloopgebied bij hoogwater in de Maas.

In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van infiltratiegebieden of bufferzones ter bescherming van verdrogingsgevoelige gebieden.

Regen- en afvalwatersysteem

Bij de nieuwe woningen of andere ontwikkelingen dient het afval- en hemelwater gescheiden te worden afgevoerd. Wat betreft de afvoer van hemelwater sluit de gemeente Gennep aan bij de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

Ontwikkelingslocaties

In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedures, die al eerder zijn doorlopen voor het verkrijgen van bouwtitels op diverse locaties in het bestemmingsplangebied, is reeds onderzoek gedaan naar de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Hierna wordt per ontwikkelingslocatie kort ingegaan op de resultaten c.q. overwegingen.

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I en nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

Voor het totaalplan 'De Heikant' is in 2005 een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Hierna is een globaal ontwerp opgesteld voor een waterhuishoudkundig plan. In de procedures voor de drie deelprojecten op het Dichterbij-terrein wordt hieruit geput, met dien verstande dat vanuit beheersaspecten geen waterdoorlatende / waterbergende verhardingsconstructie wordt aangelegd en ook wordt geen IT-sleuf toegepast. Het hemelwater wordt per stroomgebied geïnfiltreerd in de bodem door een combinatie van infiltratievelden. Op locaties waar een bui met een herhalingskans van 1 op de 200 jaar niet kan worden geborgen, wordt gezorgd voor een overloop op het riool of het naastgelegen bos. Het waterschap heeft in september 2010 aangegeven, geen bezwaren te hebben tegen de waterhuishoudkundige plannen voor het gebied.

Nieuwbouw Pagepark

Voor de omvorming van het Pageterrein tot de woonwijk 'Pagepark' is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Het onderzoek heeft geresulteerd in een overzicht van kansen en knelpunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en welke maatregelen de mogelijkheden voor duurzaam stedelijk waterbeheer optimaal benutten. De volgende maatregelen worden voorgesteld: volledige scheiding van schoon en vuil water, het schone hemelwater afkoppelen en het hemelwater opvangen in infiltratievoorzieningen. Bij de uitwerking en verdere planvorming van de nieuwbouwwijk moet de omvang en de wijze van infiltratie worden bepaald.

Wijzigingsplan Israëlstraat

Hemelwater zal worden geïnfiltreerd in het plangebied; de samenstelling van de bodem laat dit toe. Er is nog geen keuze gemaakt voor een watersysteem, Opties zijn: een infiltratiekelder, een verticaal infiltratiesysteem of waterdoorlatende bestrating. Het vuilwater van de drie nieuwe woningen kan worden afgevoerd via de bestaande riolering. Gebruik van uitlogende materialen moet worden voorkomen.

Ruimte-voor-Ruimte-locatie Logterberge

Het aan te leggen verhard oppervlak van circa 7.000 m² zal worden geïnfiltreerd door middel van een IT-sleuf met een bergingscapaciteit van 588 m³. Daardoor kunnen ook externe buien veilig opgevangen worden. Om verontreiniging van het grondwater met bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen, chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of wegzout te voorkomen, moeten de toekomstige bewoners geïnformeerd worden over het infiltratiesysteem. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft in juni 2007 een positief wateradvies

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

Op de locatie van de nieuwe brandweerkazerne was oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een kunstmatig aangelegde vijver met een plastic/kunststof bodem. Deze vijver is gedempt. Voor wat betreft de inrichting van het afvalwatersysteem en de opvang en infiltratie van hemelwater, is aangesloten bij het systeem zoals dit is ingericht ten behoeve van de nieuwe gemeentewerf. Het regenwater van de daken en de terreinverharding wordt via een RWA-riolering afgevoerd naar de aanwezige sloot/greppel op de hoek Heijenseweg-N271.

Verdere realisatie ontwikkelingslocaties

Bij het verder realiseren van de ontwikkelingslocaties wordt rekening gehouden met de in de waterhuishoudkundige plannen gestelde voorwaarden en uitgangspunten. Omdat het hier locaties betreffen waarvoor reeds directe bouwtitels voor gelden is in feite geen sprake van nieuwe ontwikkelingen voor wat betreft het aspect water. In de stedenbouwkundige voorstellen en de deels reeds aangelegde delen van de planlocaties is rekening gehouden met de randvoorwaarden en uitgangspunten van het waterschap.

5.2.3 Overleg Waterschap Peel en Maasvallei

Bij het verder realiseren van de ontwikkelingslocaties wordt rekening gehouden met de in de waterhuishoudkundige plannen gestelde voorwaarden en uitgangspunten.

Het bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” is in het kader van het wettelijk vooroverleg verstuurd aan Waterschap Peel en Maasvallei. In de vooroverlegreactie geeft het Waterschap aan dat zich in het plangebied geen beheersobjecten bevinden van de Limburgse waterbeheerders, maar dat langs de westgrens van het plan wel een primaire waterkering aanwezig is die in beheer is bij het Waterschap. Hierbij geldt een beschermingszone die in het bestemmingsplan is voorzien van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Hier is het bouwen afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, die alleen kan worden verkregen als de waterbeheerder hiermee instemt.

5.3 Bodem

5.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies

meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

5.3.2 Onderzoek

Ontwikkelingen

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I, Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

Voor het totaalplan 'De Heikant' zijn vanaf 2008 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het gehele gebied 'De Heikant' voldoet aan de kwaliteitseisen die hieraan worden gesteld.

Nieuwbouw Pagepark

Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat dit voormalige bedrijfsterrein over een oppervlak van circa 6 ha in het verleden is opgehoogd met puin, kool- en sintelhoudende materialen. De diepte waarop het ophoogmateriaal is aangebracht varieert van 0,0 tot circa 2,5 meter beneden maaiveld. Het ophoogmateriaal is laagsgewijs vermengd met grond. Op een groot aantal plaatsen zijn de gehalten aan PAK en enkele zware metalen in het aangebrachte ophoogmateriaal verhoogd ten opzichte van de interventiewaarden. Gelet op de omvang en ernst van de verontreinigingen in het aanwezige ophoogmateriaal in de bodem was er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Op de voormalige locatie van Kimberley Clark, het zogenaamde Pagepark, is in de periode vanaf 2001 tot omstreeks 2005 de volgende gefaseerde bodemsanering uitgevoerd:

- fase 1;
- fase 2;
- fase 3 (veld 1 en 2);
- fase 3 (veld BI, veld 3 en 4) en fase 4 (veld BJ).

Het doel van deze bodemsanering was het terrein geschikt te maken voor de voorgenomen planontwikkeling waaronder de nieuwbouw van woningen en inrichting van de openbare ruimte met groen, wegen, et cetera. De uitgevoerde bodemsanering betrof een functiegerichte bodemsanering waarbij de locatie geschikt is gemaakt voor de voorgenomen bestemmingen / gebruiksfuncties zoals woondoeleinden, groenvoorziening, wegverkeer, en verblijfsdoeleinden. In het gesaneerde gebied zijn gelet op de aard en omvang van de aanwezige verontreinigingen, en afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen, de volgende saneringsmaatregelen uitgevoerd:

- verwijderen van zintuiglijke verontreinigingen zoals puin, sintels, e.d. in de bovengrond;
- verwijderen van stagnerende (ophoog)lagen tot minimaal 1 meter beneden het maaiveld;
- het creëren van een leeflaag van minimaal 1 meter dikte met schone grond;

- het aanbrengen van een signaleringslaag onder de leeflaag.

Na sanering is er binnen het gesaneerde gebied van circa 6 ha op een diepte vanaf 1 meter beneden maaiveld restverontreiniging achtergebleven. Deze restverontreiniging bestaat uit achtergebleven ophoogmateriaal van puin en sintels, wat sterk verontreinigd is met de immobiele stoffen PAK en enkele zware metalen. Vanwege het immobiele karakter zullen deze stoffen zich niet of nauwelijks via bijvoorbeeld het grondwater verspreiden.

De achtergebleven restverontreiniging is zeer goed herkenbaar in de ondergrond, namelijk aan de zwarte kleur en de afwijkende samenstelling ten opzichte van de dieper gelegen ondergrond. Tussen de aangebrachte schone leeflaag en de achtergebleven restverontreiniging is een signaleringslaag in de vorm van een weefseldoek aangebracht.

Bij besluiten van 1 maart 2005 voor fase 1, van 20 december 2005 voor fase 2, en van 3 oktober 2006 voor fase 3 (veld 1 en 2) hebben Gedeputeerde Staten van Limburg ingestemd met de betreffende saneringsfasen aan de hand van toetsing van de ingediende saneringsevaluaties. Uit deze toetsen is gebleken dat:

- a. het saneringsresultaat overeenstemt met de saneringsdoelstelling;
- b. nazorg dient plaats te vinden;
- c. gebruiksbepalingen gelden.

De noodzakelijke nazorg met de gebruiksbepalingen voor de bovengenoemde fasen is vastgelegd in de volgende twee definitieve nazorgplannen:

- Definitief Nazorgplan fase 2 met leeflaag PAGE-park Gennep, Roseboom Ede;
- Definitief Nazorgplan fase 2 voor de volledig gesaneerde percelen PAGE-park Gennep, Roseboom Ede.

De percelen waarvoor deze nazorgplicht geldt alsmede waar de leeflaag van 1 meter aanwezig is, zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding 'milieuzone – leeflaag'. Hier geldt een beschermende regeling.

Voor fase 3 (veld BI, veld 3 en 4) en fase 4 (veld BJ) van de uitgevoerde bodemsanering en de openbare ruimte in het gesaneerde gebied dient nog een definitief evaluatieverslag met nazorgplan te goedkeuring bij de provincie Limburg te worden ingediend.

Buiten het gesaneerde gebied op het voormalige Kimberley Clark terrein is aanvullend een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd.

Wijzigingsplan Israëlstraat

Uit uitgevoerd onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënische oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik (wonen) op deze locatie.

Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

Uit verkennend bodemonderzoek uit 2006 blijkt dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie en dat er geen belemmeringen zijn van milieuhygiënische aard die de voorgenomen nieuwbouw in de weg staan.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de nieuwbouw.

Uitbreiding bouwvlak gezondheidscentrum Willem Boyeweg

Voor de uitbreiding van het bouwvlak van het bestaande gezondheidscentrum aan de Willem Boyeweg is een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de geplande bouwactiviteiten.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen die de (verdere) realisatie van de ontwikkelingslocaties in het gebied in de weg staan. De leeflaag ter plaatse van de voormalige vuilstortplaats in het Pagepark is in het plan van een beschermende regeling voorzien.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Gennep heeft een eigen archeologiebeleid, vastgelegd in een archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart is opgesteld op basis van de archeologische waarden en verwachtingenkaart. Aan de hand van de verwachtingskaart is een beeld verkregen waar mogelijk archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn. Aan deze verwachtingswaarde is vervolgens een beleidsadvies gekoppeld, resulterend in de archeologische beleidskaart.

De archeologische beleidskaart is een overzichtelijke kaart, zonder archeologisch inhoudelijke informatie, die duidelijk aangeeft voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Gennep. De archeologische beleidskaart kan als instrument worden gebruikt om bij de keuze van toekomstige bouwlocaties de archeologie zoveel mogelijk te ontzien. In een oogopslag is zichtbaar waar de kans het grootst is om archeologische resten in de bodem aan te treffen.

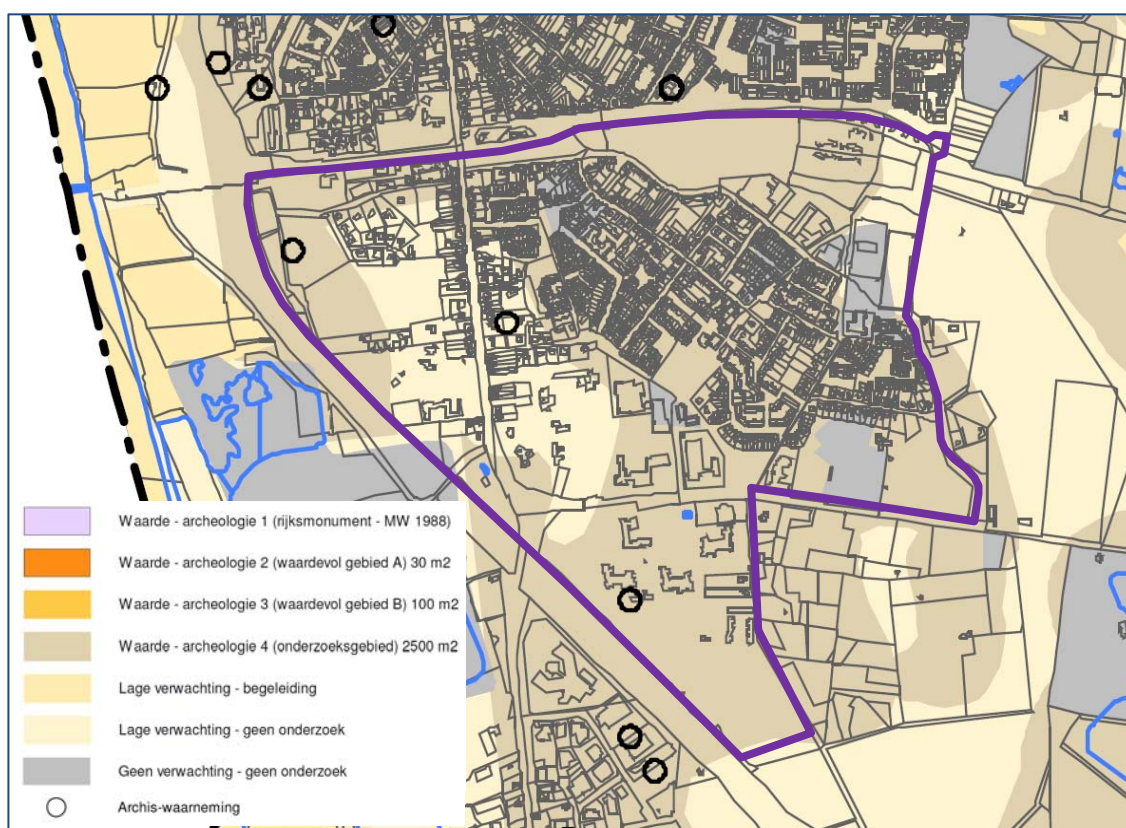
5.4.2 Onderzoek

Gemeentelijke beleidsadvieskaart

De afbeelding 'uitsnede archeologische beleidsadvieskaart' geeft een uitsnede weer van de archeologische beleidskaart van de gemeente Gennep.

⁷ Envita, Verkennend bodemonderzoek Willem Boyeweg 120 in Gennep, rapportnummer 203137-10/R01, 2 mei 2013

Uit deze beleidskaart blijkt dat een relatief klein deel van het plangebied een lage archeologische verwachting heeft; voor dit gebied is geen onderzoek noodzakelijk. Kleine delen van het plangebied zijn aangeduid als 'geen verwachting – geen onderzoek'. Het overige deel van het plangebied is aangeduid als 'Waarde – Archeologie 4'. Dat betekent dat onderzoek noodzakelijk is wanneer een ontwikkeling ter plaatse groter is dan 2500 m² en dieper reikt dan 50 cm of wanneer deze zich binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats bevindt. Tot slot geldt voor enkele verspreid liggende delen van het plangebied geen archeologische verwachting als gevolg van bodemverstoringen of eerder uitgevoerd onderzoek. De aanduiding 'Waarde – Archeologie 4' is in het plan opgenomen als dubbelbestemming. Ondanks dat voor de diverse ontwikkelingslocaties specifiek archeologisch onderzoek is uitgevoerd (zie ook de volgende subparagraaf), blijft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" overeind omdat het wenselijk is dat bij de vergunningverlening nog een toetsingsmoment bestaat. In de dubbelbestemming zijn tevens de vindplaatsen van een beschermende regeling voorzien.



Afbeelding: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart. In paars de ligging van het plangebied.

Ontwikkelingslocaties

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I, Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

Voor het totaalplan 'De Heikant' is in 2005 archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Er werd één archeologische vindplaats aangetroffen. Verder werden in 5 van de 167 boringen archeologische indicatoren waargenomen in ongestoorde bodemprofielen. Hierdoor was een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Dat is uitgevoerd in 2008. Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische sporen aangetroffen. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Nieuwbouw Pagepark

Van de aanwezige stuifduinen in het Pagepark werd verwacht dat deze mogelijk belangrijke archeologische waarden bevatten. Het is echter aannemelijk dat een groot deel van het terrein vervuild is met puin dat afkomstig is van de fabrieksbrand bij de Pagefabriek uit 1957. De zandkop nabij het hoogbouwmagazijn is daarom de enige plek waar mogelijk nog iets van archeologische waarde aangetroffen kan worden. Uit de resultaten van een veldverkenning en een booronderzoek (2003) blijkt dat er geen archeologisch waardevolle indicaties zijn aangetroffen.

Wijzigingsplan Israëlstraat

In 2008 is archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op het noordelijke puntje van de locatie mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Dat gedeelte wordt gevrijwaard van bebouwing. Hier is een afzonderlijke archeologische dubbelbestemming opgenomen, te weten "Waarde – Archeologie 3" om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hier mogen geen aanlegactiviteiten worden uitgevoerd over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Op de overige gronden gelden vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen. Hier geldt echter gedeeltelijk, op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart, de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4".

Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

In 2005 is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat het plangebied een lage verwachting heeft en dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. De onderzochte locatie heeft dan ook geen beschermende dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" meer.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

In het kader van de realisatie van de gemeentewerf is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (2005) waaruit is gebleken dat vanuit archeologisch standpunt geen nader onderzoek of vervolgacties noodzakelijk zijn.

5.4.3 Conclusie

Ten behoeve van het veiligstellen van archeologische (verwachtings)waarden is, op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart, de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" opgenomen in de bestemmingsplanregeling. Hierin zijn ook de vindplaatsen van een beschermende regeling voorzien. Archeologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk wanneer in het kader van bouwplannen versterking plaats gaat vinden. Daarnaast geldt te allen tijde overal een plicht om bij het uitvoeren van grondwerk, eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 53 lid 1.

Ondanks dat voor de diverse ontwikkelingslocaties specifiek archeologisch onderzoek is uitgevoerd, blijft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" overeind omdat het wenselijk is dat bij de vergunningverlening nog een toetsingsmoment bestaat. Op het noordelijke deel van de wijzigingslocatie aan de Israëlstraat is, op basis van de resultaten van het daar uitgevoerde onderzoek, de specifieke dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" opgenomen. Hier geldt een strenger regime dan in de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4".

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Kader

Nota Belvedere

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het Rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurhistorische waardenkaart Limburg (CHW)

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) Limburg. De inventarisatiegegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

5.5.2 Onderzoek

Monumenten en andere cultuurhistorisch waarde volle objecten

De gemeente Gennep hecht waarde aan haar karakteristieke bebouwing en waardevolle elementen. Beeldbepalende panden en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied dienen dan ook zoveel mogelijk behouden te blijven, omdat ze bijdragen aan een positieve belevingswaarde van de gemeente.

Binnen het plangebied komen twee cultuurhistorisch waardevolle monumenten voor:

- Villa Aurora aan de Heijenseweg 7 (Rijksmonument);
- “LOK ‘94” aan de Brabantweg ong. (Gemeentelijke monument)

Deze monumenten zijn in het bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling middels de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – monument’. Hier is geregeld dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het bouwwerk ter plaatse.

Verder zijn de gronden in het plan zodanig specifiek bestemd (tot “Verkeer”, “Groen” of een woonbestemming) dat het bijzondere stratenpatroon niet kan wijzigen.

Ontwikkelingslocaties

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I, Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

In het archeologisch onderzoek dat voor het Dichterbij-terrein is uitgevoerd, zijn ook diverse cultuurhistorisch waardevolle zaken benoemd. Het gaat om enkele waardevolle bospercelen, zogenaamde strubbenbossen die vroeger door de omliggende dorpen werden geëxploiteerd. Deze zijn en worden bij de herontwikkeling van het terrein zoveel mogelijk in stand gehouden.

Ruimte-voor-ruimte-locatie Logterberge

In het voor deze locatie uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt aanbevolen om de landschappelijke waarden van het gebied in te passen in de toekomstige inrichting. Het gaat om reliëf en houtwallen. Aan deze aanbeveling wordt gevolg gegeven. Waar mogelijk zijn deze elementen voorzien van een juridische regeling in dit bestemmingsplan: de aanwezige houtwal heeft de functieaanduiding 'houtwal' waar de gronden tevens bestemd zijn voor de aanleg, het behoud en/of het herstel van een houtwal. Hier geldt tevens een vergunningstelsel voor aanlegactiviteiten.

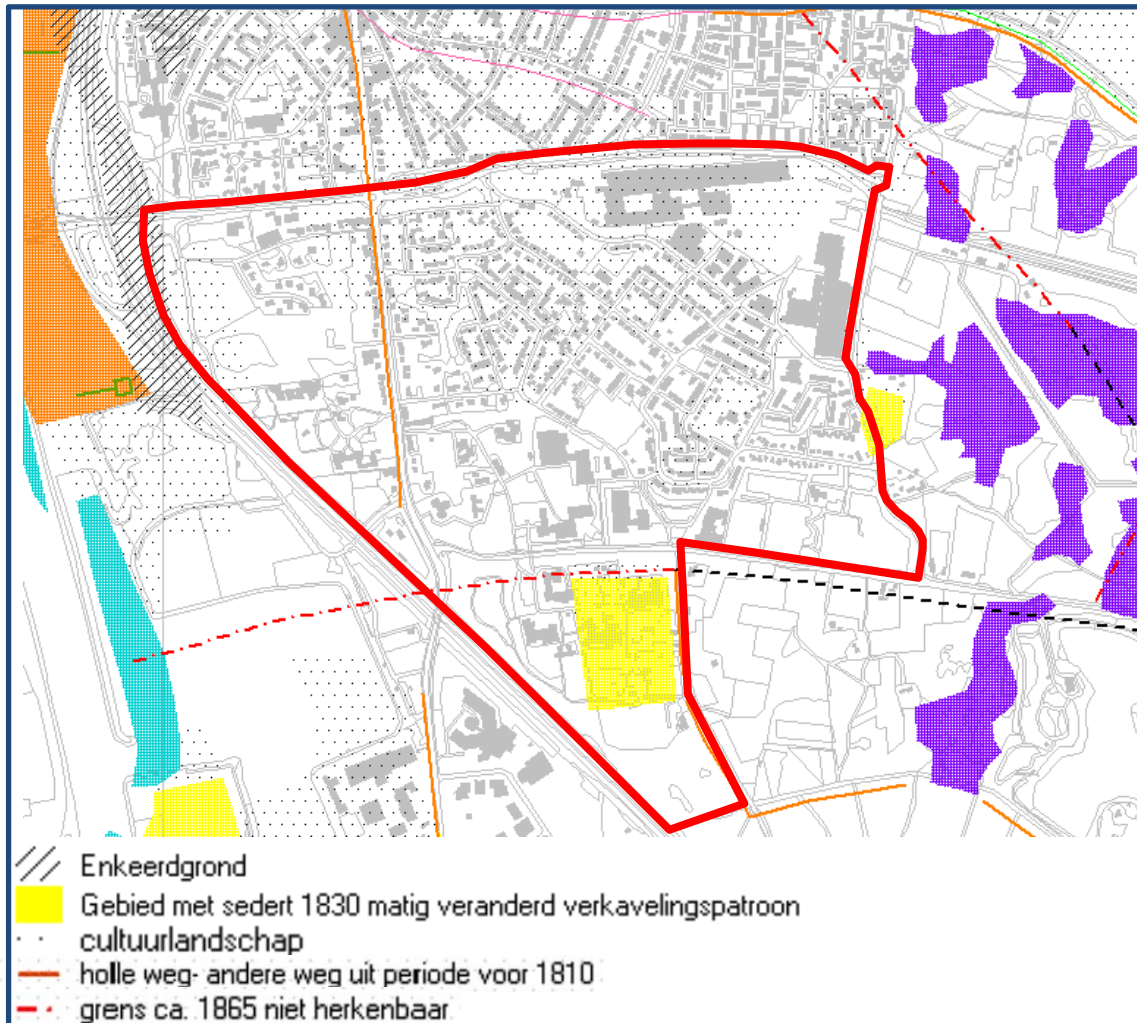
Provinciale cultuurhistorische Waardenkaart

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg heeft een groot deel van het plangebied de aanduiding 'cultuurlandschap'. Ter plaatse van deze aanduiding was voorheen een hoogstamboomgaard gesitueerd. Hoogstamboomgaarden horen al eeuwen bij het Limburgse landschap. Oorspronkelijk zijn deze boomgaarden te vinden op de huiskavels bij de boerderijen. Ook kastelen hadden boomgaarden, vaak grootschaliger van opzet. De hoogstamboomgaard in Gennep Zuid heeft tientallen jaren geleden plaatsgemaakt voor woningbouw en is derhalve niet meer fysiek aanwezig.

Naast de aanduiding 'cultuurlandschap', is een aantal gebieden aangeduid waarvan het verkavelingspatroon sinds 1830 slechts matig veranderd is. Dat betekent dat oude perceelgrenzen sindsdien redelijk in tact zijn gebleven. Dit bestemmingsplan maakt ter plaatse van deze gebieden ontwikkelingen mogelijk. Hierbij worden de historische perceelsgrenzen in acht genomen.

De gronden aan de noordwestzijde van het plangebied zijn aangeduid als enkeerdgronden. Het betreft een oude stroomrug van de Maas, die thans niet meer zichtbaar is in het landschap. Ter plaatse worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee de bestaande cultuurhistorische waarde wordt gewaarborgd.

Tot slot zijn de Heijenseweg en Hezeland aangeduid als wegen uit de periode voor 1810. Wanneer deze wegen exact zijn ontstaan is niet geheel duidelijk. Dit bestemmingsplan respecteert de historische route van deze wegen, waarmee de cultuurhistorische waarde ervan behouden blijft.



Afbeelding: uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

5.5.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan is zowel het gemeentelijk- als het Rijksmonument specifiek aangeduid op de verbeelding. Overige cultuurhistorische elementen worden, voor zover deze nog fysiek aanwezig zijn, bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk behouden.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop de Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire is gewijzigd per 31 juli 2012. In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg, Spoor en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

5.6.2 Onderzoek

Risicobronnen

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van één risicobron: de N271. Voorheen was ook de hogedruk aardgastransportleiding Z-518 van de Gasunie in het plangebied in gebruik. Deze leiding liep grotendeels onder de Willem Boyeweg. Deze gasleiding is echter niet langer in gebruik, waardoor met deze leiding in het bestemmingsplan geen rekening meer hoeft te worden gehouden. De N271 is derhalve de enige risicobron die relevant is voor het bestemmingsplan. Op het wegvak van de N271 vindt enkel vervoer plaats van de stofcategorieën LF1 en LF2. In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse

uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van LPG (GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Voor deze stoffen geldt een 1% letaliteitsafstand van 58 meter. De nog te ontwikkelen percelen waarvoor een directe bouwtitel geldt, liggen op circa 50 meter van de N271. Het gaat om de bouwkavels in het ontwikkelingsgebied Logterberge. Wat betreft de N271 is tevens bekend dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Omdat het dit bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de N271 neemt als gevolg van dit bestemmingsplan het groepsrisico niet toe. Omdat bekend is dat het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde is een verantwoording van het groepsrisico van de N271 niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd.

Maatgevende scenario

Voor transportroutes waarover enkel transport van LF1 en LF2 plaats vindt is het maatgevende scenario een plasbrand. Door een incident op de weg met een tankwagen benzine scheurt de tankwand. Een groot deel van de benzine stroomt in korte tijd uit. De brandbare vloeistof vormt een plas en ontsteekt direct. De brand is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Zelfredzaamheid

In het invloedsgebied zijn met name grondgebonden woningen gelegen, die niet specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. De minimale afstand van nieuwe kwetsbare bestemmingen in het plangebied tot de N271 bedraagt circa 200 meter. Het merendeel van de woningen is loodrecht gesitueerd op de N271. Hierdoor zijn er voldoende vluchtwegen aanwezig die in noordelijke richting uit het invloedsgebied van de N271 leiden.

Bestrijdbaarheid

Een plasbrand is het effect dat optreedt bij een ongeval met enkel brandbare vloeistoffen. Het gaat vooral om warmtestraling. De omvang van het effect wordt beïnvloed door de oppervlakte van de brand. In het algemeen geldt dat de conventionele bouwmethoden voldoende effectief zijn met betrekking tot de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een plasbrand. Uit onderzoek is gebleken dat dubbel glas tot 25 kW/m² onbeschadigd blijft. Het toepassen van dubbel glas is gangbaar bij nieuwe bebouwing en is daarom al grotendeels voldoende.

Ontwikkelingslocaties

Hieronder wordt ingegaan op de externe veiligheidsaspecten die spelen bij de diverse ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. De conclusies zijn overgenomen uit de specifieke onderzoeken die al in een eerder stadium voor deze ontwikkelingslocaties zijn uitgevoerd.

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I, Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

Er kan geconcludeerd worden dat er inzake externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de projecten.

Nieuwbouw Pagepark

In het kader van het bestemmingsplan "Pagepark" uit 2005 is het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom beoordeeld of sprake is van een, vanuit het oogpunt van externe veiligheid, aanvaardbare situatie. Gebleken is dat er geen risicobronnen in of in de nabijheid van deze locatie zijn gelegen. Er is daarom geen onderzoek en/of een afweging van het groepsrisico noodzakelijk.

Wijzigingsplan Israëlstraat

In de directe omgeving van de locatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De locatie is derhalve niet gesitueerd binnen een PR 10⁻⁶-contour van Bevi-inrichtingen. Ook ligt de locatie niet binnen een GR-invloedsgebied.

Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de nieuwbouwplannen. Er zal geen significante toename plaatsvinden van het groepsrisico en er is tevens geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico, waardoor de verantwoordingsplicht niet geldt.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

De locatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van aangewezen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes, met uitzondering van de N271. Gezien de grote mate van zelfredzaamheid van de aanwezige personen en de slechts zeer geringe toename van de personendichtheid ter plaatse, is de verwachting dat er geen significant effect op het groepsrisico ontstaat. Dat is bevestigd door de regionale brandweer.

5.6.3 Conclusie

De N271 geldt als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op grond van PGS 3 bestaan er formeel gezien geen knelpunten ten aanzien van externe veiligheid en behoeft het groepsrisico niet gekwantificeerd te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een verantwoording gegeven van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

5.7 Hinder bedrijvigheid

5.7.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

5.7.2 Onderzoek

Zoals in paragraaf 3.3 reeds beschreven is, zijn er enkele bedrijven binnen het plangebied aanwezig. Dit betreft niet-agrarische bedrijvigheid. Omdat deze bedrijven nabij burgerwoningen liggen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed voor een optimaal woon- en leefklimaat van de woningen alsook het optimaal kunnen functioneren van de bedrijven.

Momenteel worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving. Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en

Milieuozonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen en buiten de wijk. Opgemerkt dient te worden dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 geacht worden te passen binnen de woonomgeving en dus toelaatbaar zijn, mits voldaan wordt aan de relevante milieuhygiënische randvoorwaarden. Ditzelfde geldt bijvoorbeeld voor aan-huis-gebonden beroepen en ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening, welke ondergeschikt is aan de woonbestemming.

Locatie	Bedrijf	Sbi-1993	Soort bedrijf	Cat
2 ^e Dwarsweg 20	Brouwers r.t.j.	50204-a	Autoplaatwerkerijen	3.2
2 ^e Dwarsweg 50	Deenen tandtechniek	33-a	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
2 ^e Dwarsweg 52	Goedegebuure tandtechniek	33-a	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
2 ^e Dwarsweg 54	Uitvaartcentrum	9303-1	Begravenisondernemingen:- uitvaartcentra	1
2 ^e Dwarsweg 77	Basisschool de ratel	801	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
2 ^e Dwarsweg 81	Janssen/pers rotatiedruk b.v.	2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
Brabantweg 3	Handelsonderneming Gennep	519	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
Brabantweg 3a	Tinq b.v. / Roosenboom	505-2	Benzineservisestations - zonder lpg	2
Dr. Nolensstraat 1	Glas-schildersbedrijf scheepers	5246	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	1
Heijenseweg 2	Café de mouter	554	Cafés, bars, discotheken	1
Heijenseweg 31	Natuursteen Theo van de Rijt	52	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
Heijenseweg 55	Autocentrum Gennep	501	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
Heijenseweg 96	Stichting dichterbij	853	Verpleeghuizen	2
Kellerberg 28	Zopa music	921, 922	Studio's (film, tv, radio, geluid)	2
Langeweg 158	Smulhoek De Hei	553	Restaurants, cafeteria's, snackbars, ijssalons, viskramen e.d.	1
Langeweg 202	Koninklijke PTT post bv	641	Post- en koeriersdiensten	2
Langeweg 203	I.d. design	74	Overige zakelijke dienstverlening	1
Langeweg 204	Lips	93012	Chemische wasserijen en	2

	linnenmanagement Gennep		ververijen	
Logterheuvel 14	Arga service Gennep	5211	Supermarkten, warenhuizen	1
Moutstraat 23	Essent netwerk bv	40-c2	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:- 10 - 100 mva	3.1
Norbertplein 3	Buurthuis van ons	5551	Kantines	1
Randweg 3	Global supply b.v.	519	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
Seringenstraat 30	Aaliyah decoratie & catering	5552	Cateringbedrijven	2
Stiemensweg 38	Essent	40 d3	Gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Categorie a	1
Stiemensweg 38	Dichterbij	93011-a	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
Stiemensweg 40	Hezeland college	803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
Stiemensweg 44	Elzendaalcollege Gennep	803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
Stiemensweg 175	Stichting st. Augustinusschool	803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
Willem Boyeweg 116	Mareck lichttechniek b.v.	514	Grth in overige consumentenartikelen	2
Willem Boyeweg 118	Zuid markt vof	5211	Supermarkten, warenhuizen	1
Willem Boyeweg 120a	F en f tandheelkundig centrum	8513	Tandarts (praktijk)	1
Willem Boyeweg 137	Gymzaal Gennep-zuid	9262-f	Sportscholen, gymnastiekzalen	2

Ontwikkelingslocaties

Herontwikkeling Dichterbij-terrein

- *MFA Stiemensweg*

De MFA is geen geluidsgevoelige functie. Derhalve hoeft niet getoetst te worden aan geluidhinder van omliggende inrichtingen. De MFA zelf is volgens de VNG-brochure een categorie 1-inrichting. Binnen de daarbij behorende richtafstand van 10 meter zijn geen geluidsgevoelige functies aanwezig.

- *Boomheide Fase I*

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van het project.

- *Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'*

De in de omgeving gelegen (geprojecteerde) woningen vallen niet binnen de milieuzone van het nieuwe kantoorgebouw, omdat deze 0 meter bedraagt en dat de (geprojecteerde) woningen in de omgeving derhalve geen extra geluidbelasting hiervan zullen ondervinden.

Verder is er geen reden om aan te nemen dat de ontwikkelingen van het totaalplan 'De Heikant' negatieve gevolgen hebben voor de op dit moment nog te vergunnen situatie van het diervoerderbedrijf Hendrix Utd.

Nieuwbouw Pagepark

In het bestemmingsplan "Pagepark" uit 2005 is geen onderzoek gedaan naar het aspect 'bedrijven en milieuzonering'. In het kader van dit bestemmingsplan is afgewogen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zoals in de voorgaande subparagraaf is aangegeven, is dat het geval.

Wijzigingsplan Israëlstraat

Naast de locatie is een maatschappelijke voorziening in de vorm van een speelveld en skatebaan aanwezig. Een dergelijke functie is niet expliciet opgenomen in de nieuwe brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2007" van de VNG. Ruimtelijke scheiding tussen de beoogde woningbouw en het speelveld/skatebaan is echter wel noodzakelijk om enerzijds overlast voor de woningen en anderzijds belemmeringen voor de bereikbaarheid en het gebruik van het speelveld te voorkomen. In het besluit van 28 november 2006 hebben B&W dan ook als randvoorwaarde gesteld dat rechtstreekse inritten naar de woningen zo gesitueerd dienen te worden dat de aan het perceel grenzende speelveld/skatebaan niet wordt gehinderd. Verder dient een minimale afstand van 5 meter tussen de te bouwen woning en de zijdelingse perceelsgrens tussen woonperceel en speelveld/skatebaan te worden aangehouden. Door de situering van de nieuwe woning op de bij dit wijzigingsplan behorende plankaart wordt dit gegarandeerd.

Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

In de omgeving van deze projectlocatie zijn diverse inrichtingen gelegen op basis waarvan een richtafstand geldt. Alleen de milieucontour van het schakelstation van Essent valt over de locatie. Hiervoor geldt een Wet milieubeheervergunning. De beoogde ontwikkeling van Logterberge komt verder weg te liggen dan de thans dichtstbij gelegen woning. Er zijn dan ook geen belemmeringen.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

Uit onderzoek naar de geluidsuitstraling vanuit de inrichting is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de nieuwbouwplannen in relatie tot milieugevoelige functies in de omgeving. Voor de brandweerkazerne is wel een maatwerkvoorschrift van kracht welke regelt dat het akoestisch signaal van de brandweerauto's pas buiten de inrichtingsgrens mag worden geactiveerd.

5.7.3 Conclusie

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn voorzien van een passende bestemmingsregeling. Er zijn geen situaties waarin een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de orde is.

5.8 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig, die planologisch relevant zijn. Het gaat om het volgende:

- Een 150 kV-hoogspanningsverbinding en bijbehorend schakelstation aan de noordwestzijde van het plangebied met een zakelijke rechtstrook van 2 x 24 meter;
- Een drinkwatertransportleiding tegen de noordoostelijke plangrens aan, met een zakelijke rechtstrook van 2 x 4 meter.

Verder zijn er in het plangebied diverse kabels en leidingen die niet planologisch relevant zijn: onder vrijwel alle wegen lopen diverse kleinschalige aardgas-, water- en rioolleidingen. Vanwege de beperkte omvang en/of werkdruk van dergelijke leidingen is een planologische (beschermende) regeling niet noodzakelijk. Kabels en leidingen (niet zijde hogedruk aardgastransportleidingen) zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in alle bestemmingen zonder vergunning toegestaan.

Dubbelbestemmingen

De drinkwatertransportleiding en de hoogspanningsverbinding zijn voorzien van een beschermende regeling. In de dubbelbestemmingen "Leiding – Hoogspanningsverbinding" en "Leiding – Water" geldt een bouwverbod voor het bouwen volgens de bouwregels van de onderliggende bestemmingen. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken. Hier geldt ook een vergunningstelsel voor aanlegactiviteiten.

De hoogspanningsverbinding komt het plangebied aan de noordwestzijde binnen. Net iets voorbij de laatste hoogspanningsmast bevinden zich zogenaamde afspanportalen, die bij het schakelstation van de netbeheerder zijn gelegen. In overleg met TenneT is voor het laatste stuk van deze verbinding, dus vanaf de laatste hoogspanningsmast tot aan het schakelstation, nog een gedeelte van de hier aanwezige verbinding, voorzien van de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding". Deze dubbelbestemming geldt tot op het punt waar de afspanportalen zich bevinden.

Magneetveldzone

Algemeen

Bij iedere hoogspanningsverbinding speelt de magneetveldzone een rol. De magneetveldzone is een zone ter weerszijden van de verbinding waar mogelijk negatieve effecten optreden als gevolg van de verbinding. In oktober 2005 is door toenmalig Staatssecretaris Van Geel van VROM een advies uitgebracht over hoogspanningslijnen en magneetveldzones. Het advies was om zoveel als mogelijk te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0-15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond hoogspanningslijnen waar het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). Er zou namelijk mogelijk sprake zijn van een verhoogde kans op leukemie. Het gaat om woningen, scholen, crèches en kinderopvang.

Per verbinding verschilt de breedte van de 0,4 microtesla-zone. Factoren als een ondergrondse of bovengrondse ligging en de hoogte van de lijnen boven het maaiveld spelen een rol. Om de exacte breedte te kunnen bepalen is het uitvoeren van specialistisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

Concreet voor deze hoogspanningsverbinding is, in het kader van de nieuwbouwlocatie Logterberge, een onderzoek uitgevoerd naar de magneetveldzone. De rapportage⁸ hiervan is opgenomen als bijlage 6 bij dit plan.



Afbeelding: ligging hoogspanningsverbinding met mast A (mastnummer 20) en mast B (mastnummer 19).

Uit de berekeningen blijkt dat de magneetveldzone tussen mast 19 en 20, 50 meter bedraagt. De magneetveldzone tussen mast 20 en het portaal in station Gennep is 40 meter ter weerszijden van de verbinding. Deze breedte van de magneetveldzone is in het bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – magneetveldzone'. In de regels is geregeld dat hier geen nieuwe gevoelige bestemmingen zijn toegestaan. De magneetveldzone ligt niet over de ontwikkelingslocatie 'Logterberge' in dit bestemmingsplan. Er zijn daaromtrent derhalve geen belemmeringen.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste

⁸ DNV KEMA, Specifieke magneetveldzoneberekening nieuwbouwplan Logterberge te Gennep, 74104239-ETD/POL 13-0876, 11 maart 2013

zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan was uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan, is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat betekent dat het project niet significant bijdraagt aan een wezenlijke verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Hierna wordt aangegeven of (de ontwikkelingen uit) het bestemmingsplan doorgang kan (kunnen) vinden.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

Ontwikkelingslocaties

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I, Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

Voor het totale plan 'De Heikant' is in 2008 luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen met betrekking tot NO₂ blijkt dat zich geen overschrijdingen van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ voordoen en zullen voordoen. De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt zowel in de huidige als toekomstige situaties niet overschreden. De 24-uurgemiddelde concentratie van PM₁₀ is in geen van de situaties boven de norm. De norm bedraagt maximaal 35 dagen per jaar overschrijding. De planontwikkeling voldoet daarmee aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer.

Nieuwbouw Pagepark

In het bestemmingsplan “Pagepark” uit 2005 zijn de resultaten omschreven van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek. Er is een overschrijding van fijnstof berekend. Echter, omdat de achtergrondconcentraties maatgevend zijn en daarin de jaargemiddelde concentratie fijnstof niet wordt overschreden, zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het Pagepark. Van de binnen of nabij het plangebied gesitueerde bedrijven is geen geur- of stofhinder te verwachten.

Wijzigingsplan Israëlstraat

De nieuwbouw draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

De nieuwbouw draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

De nieuwbouw draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk omdat de ontwikkeling past binnen de regeling NIBM.

5.10 Flora en fauna

5.10.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het ‘nee, tenzij’-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog

maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State (ABRS)⁹.

- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State geen reden om ontheffing te verlenen¹⁰. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

De Provincie Limburg heeft in het Provinciaal Omgevingsplan (POL) een Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) aangewezen. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming, waarbij behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur. Indien van bestaande en gerealiseerde bos-, natuur- en landschapswaarden in de POG de wezenlijke kenmerken en waarden aangetast worden, is de provinciale beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van toepassing.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

⁹ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

¹⁰ Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

5.10.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Ten zuiden en ten noorden van het plangebied zijn gebieden aangewezen die deel uitmaken van de EHS en de POG.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat onder het beschermingsregime van de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de omgeving liggen echter wel twee Natura 2000-gebieden (de gebieden zijn overigens nog niet definitief als zodanig aangewezen), te weten:

- Oeffelter Meent (ten zuiden van het plangebied)
- Zeldersche Driessen (ten oosten van het plangebied)

Een negatieve externe werking op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats en de soorten waarvoor de Natura 2000-gebieden ter bescherming zijn aangewezen, dient te worden voorkomen.

Gezien de kleinschalige ontwikkeling die binnen de grenzen van het bestaande bebouwde gebied gelegen is worden geen negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Aan de hand van de "Quick scan flora en fauna Pagepark" (SAB Arnhem, mei 2005) en de "Quickscan flora en fauna Israëlstraat (ong.) te Gennep, gemeente Gennep" (Econsultancy bv, januari 2008) is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. Hoewel deze onderzoeken uitgevoerd zijn voor concrete locaties i.c. onderdelen van het plangebied, zijn deze voldoende representatief om een beeld te krijgen van de flora- en faunasituatie voor het totale plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw), waaronder egel en konijn, maar waarschijnlijk ook soort(groep)en als mol, ree, haas, vos, kleine marterachtigen en (spits)muizen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast komen echter ook drie juridisch zwaarder beschermde soorten voor, te weten: eekhoorn (tabel 2 Ffw), steenmarter (tabel 2 Ffw) en das (tabel 3 Ffw).

Vleermuizen

In het plangebied komen vleermuizen voor. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Waarschijnlijk zijn in het plangebied jachtgebieden aanwezig van vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger en daarnaast mogelijk ook van andere soorten zoals ruige dwergvleermuis, grootoorvleermuis, baardvleermuis en/of rosse vleermuis. Naast jachtgebieden zijn in het plangebied mogelijk vliegroutes en/of vaste verblijfplaatsen aanwezig. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd.

Vogels

In het plangebied broeden verschillende soorten vogels. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen

van vogels. Dit betekent dat niet met verstorende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen.

Amfibieën

In het plangebied komen algemene beschermde amfibiesoorten voor zoals bruine kikker en waarschijnlijk ook gewone pad en mogelijk middelste groene kikker (bastaardkikker) en/of kleine watersalamander (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het plangebied komt ook de juridisch zwaarder beschermde alpenwatersalamander (tabel 2 Ffw) voor en mogelijk ook de heikikker (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR).

Reptielen

In de bosrijke delen in het zuidwestelijk deel van het plangebied, grote tuinen en in de houtsingels tussen de sportvelden in de zuidoosthoek van het plangebied komt hazelworm voor (tabel 3 Ffw), een pootloze hagedis. Daarnaast komt in deze gebieden langs bosranden en in structuurrijke wegbermen mogelijk ook levendbarende hagedis voor (tabel 2 Ffw). Beide soorten zijn in de omgeving aanwezig, evenals zandhagedis (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR).

Vissen

In het plangebied is niet of nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. Beschermde vissoorten worden dan ook niet verwacht.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden juridisch zwaar beschermd (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR). De kans op het voorkomen van deze soorten in het plangebied is klein.

Vaatplanten

In het plangebied komen enkele algemene beschermde soorten voor (tabel 1 Ffw), zoals gewone vogelmelk, grasklokje en kleine maagdenpalm en mogelijk ook soorten als grote kaardenbol, aardaker en breed klokje. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast komt echter een aantal juridisch zwaarder beschermde soorten voor (tabel 2 Ffw), waaronder rapunzelklokje, steenanjer, veldsalie en mogelijk lange ereprijs.

Ontwikkelingslocaties

Herontwikkeling Dichterbij-terrein: MFA Stiemensweg, Boomheide Fase I, Nieuwbouw Kantoor 'Dichterbij'

In 2008 is voor het totaalplan 'De Heikant' ecologisch onderzoek uitgevoerd. In 2010 is de natuurcompensatieopgave berekend. Het verhardingsoppervlak en situering van de nieuwe bebouwing ter plaatse van de projectgebieden wijken niet af van de situatie op basis waarvan de onderzoeken zijn uitgevoerd; er kan derhalve geconcludeerd worden dat, met in achtneming van de ontheffingswaarden en inrichtingseisen die voor het totaalplan zijn benoemd, voldoende onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van beschermde flora- en fauna in (de omgeving van) de locaties en dat er in dat kader geen negatieve effecten ontstaan op de bestaande natuurwaarden in de omgeving of de opgestelde compensatieopgave. De nieuwe bebouwing wordt ook niet gerealiseerd ter plaatse van de aangewezen compensatiegronden.

Nieuwbouw Pagepark

In het kader van dit bestemmingsplan is een nieuw flora- en faunaonderzoek¹¹ uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Vleermuizen

Op de onderzochte percelen zijn, door het ontbreken van bebouwing en bomen met holtes, geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De huizen rondom de percelen zijn wel geschikt voor vaste verblijfplaatsen. Er wordt echter geen bebouwing gesloopt, waardoor eventueel aanwezige verblijfplaatsen in de bestaande huizen behouden blijven.

Als gevolg van de voorgenomen plannen gaat wel foerageergebied van vleermuizen verloren en kunnen vliegroutes verdwijnen. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn echter voldoende alternatieve foerageergebieden en vliegroutes aanwezig. Om deze redenen zullen de voorgenomen plannen geen nadelige effecten voor vleermuizen met zich meebrengen, waardoor vervolgonderzoek en het aanvragen van een ontheffing niet nodig zijn. Wel wordt aanbevolen om de hoeveelheid kunstmatige verlichting in de omgeving van potentiële verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden te beperken.

- Vogels met een vaste verblijfplaats

De onderzochte percelen worden niet gebruikt door vogels waarvan het nest jaarrond beschermd is. Om deze reden is geen vervolgonderzoek nodig en hoeft geen ontheffing met betrekking tot deze soortgroep aangevraagd te worden. Wel dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Tijdens deze periode (globaal van 15 maart tot en met 15 juli), maar ook daarbuiten, mogen broedende vogels, hun nesten of jongen namelijk niet verstoord worden. Aanbevolen wordt om activiteiten zoals woningbouw, bomenkap en rooien van struiken niet in deze periode uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient onderzoek door een deskundige uit te wijzen dat op het moment van de activiteit geen sprake is van broedgevallen.

- Grondgebonden zoogdieren

Als gevolg van de voorgenomen plannen zal geen (essentieel) onderdeel van het leefgebied van de Eekhoorn, de Das en de Steenmarter verloren gaan. Het nemen van maatregelen om negatieve effecten op deze strikt beschermde soorten te voorkomen of het aanvragen van een ontheffing is daarom niet nodig. Als gevolg van de voorgenomen plannen zal wel (een deel van) leefgebied van algemeen voorkomende, licht beschermde zoogdiersoorten verdwijnen. Door de aanleg van de groene zone wordt echter nieuw leefgebied voor deze soorten gecreëerd. Bovendien worden deze soorten vermeld in tabel 1 van de Flora- en faunawet, waardoor voor deze soorten een vrijstelling geldt. Om deze redenen is het niet nodig om aanvullend onderzoek uit te voeren of een ontheffing aan te vragen ten aanzien van beschermde grondgebonden zoogdieren.

- Amfibieën

Aanwezigheid van strikt beschermde amfibieënsoorten op de onderzochte percelen kan uitgesloten worden op basis van de aanwezige habitatkenmerken. Om deze reden is geen vervolgonderzoek of een ontheffing ten aanzien van deze soortgroep nodig.

- Reptielen

¹¹ Natuur-Wetenschappelijk Centrum, *Flora- en faunaonderzoek in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012", ontwikkellocatie Pagepark, W683/P12-054, Dordrecht, juli 2012*

Op basis van habitatkenmerken kan de aanwezigheid van reptielen op de onderzochte percelen uitgesloten worden. Er is daarom geen vervolgonderzoek of een ontheffing ten aanzien van deze soortgroep nodig.

- Vaatplanten

Aanwezigheid van strikt beschermde vaatplanten op de onderzochte percelen kan uitgesloten worden, waardoor het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van deze soortgroep niet nodig is.

- Overig

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht die in artikel 2 van de Flora- en faunawet voorgeschreven wordt. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door een Egel die zich op het werkterrein bevindt te verplaatsen voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden. Hiervoor is eerst een inspectie van het werkterrein nodig.

Wijzigingsplan Israëlstraat

Zie subparagraaf 'soortenbescherming'.

Ruimte-voor-ruimtelocatie Logterberge

In 2006 is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de projectlocatie en de directe omgeving van waarde zijn voor alle onderzochte soort(groepen). Er bevinden zich plekken waar planten groeien van nationaal, regionaal of lokaal belang. Deze moeten bij de planuitwerking zoveel mogelijk gespaard worden. Dit is wettelijk verplicht op en rond de groeiplaats van het Rapunzelklokje (zuidelijke paardenwei). Het bos direct grenzend aan de projectlocatie is van waarde voor bosvogels en de projectlocatie en omgeving zijn onderdeel van het leefgebied voor de Das. Wat betreft de conclusies over de aanwezigheid van dassen heerst echter enige twijfel. In 2007 is hiertoe door Stichting Das en Boom nader onderzoek verricht. Hierbij zijn, in tegenstelling tot het eerdere onderzoek, geen dassenburchten gevonden. Verder aanvullend onderzoek of een ontheffingsverzoek is niet noodzakelijk.

Nieuwbouw gemeentewerf en brandweerkazerne

In en rondom de locatie komen geen bijzondere natuurlijke waarden voor. Gezien het behoud van de bestaande bomen op het terrein zijn er wat betreft natuur en landschap geen belemmeringen voor de uitvoer van de bouwplannen. Ter voorkoming van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet met betrekking tot vogels moet rekening worden gehouden met het broedseizoen.

5.10.3 Conclusie

Gezien het grotendeels conserverende karakter van voorliggend plan, zijn er vooralsnog geen verplichtingen vanuit de Ffw. Wat betreft nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met beschermde soorten.

Wat betreft de gebiedsbescherming wordt aangenomen dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden niet (significant) worden aangetast.

5.11 Duurzaamheid

5.11.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Gemeentelijk beleid

Het huidige klimaatbeleid van de gemeente Gennepe is voornamelijk gebaseerd op het SLOK-programma (Stimuleringsregeling Lokale klimaatinitiatieven). Ook in het gemeentelijke Milieubeleidsplan 2009 – 2012 is het klimaatbeleid op hoofdlijnen verwoord. Echter, zowel SLOK als het MBP 2009-2012 eindigen eind 2012. Er komt geen nieuw klimaatbeleid, wel een nieuw Milieubeleidsplan 2013-2016. Dit wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2012 vastgesteld.

5.11.2 Afweging en conclusie

Het bestemmingsplan “Gennepe Zuid 2012” continueert de bestaande planologische rechten.

De ontwikkeling van het Pagepark is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Het plan biedt bijvoorbeeld mogelijkheden om het regenwater van het riool af te koppelen en vast te houden in het gebied. De lineaire groenzone kan gebruikt worden om het water te verzamelen en te infiltreren in de bodem. Tevens kan deze zone fungeren als ecologische verbinding. Het bestaande groen aan de noordoostzijde is ingepast in de verkaveling. Bij de vormgeving van straten en wegen is de functie en de vorm van de weg afgestemd zodat een duurzaam veilige verkeersstructuur ontstaat. Mede om deze reden is bijvoorbeeld gekozen voor slechts één aansluiting op de Brabantweg.

Verdere duurzaamheidsaspecten zijn niet of nauwelijks van toepassing op het bestemmingsplangebied omdat voor de ontwikkelingslocaties de stedenbouwkundige structuur al vast ligt. Wel wordt bij de nieuwbouw uiteraard voldaan aan alle wettelijke duurzaamheidsvereisten (zoals de EPC-norm).

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de toegestane bebouwing en voor het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Het plan voldoet aan de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het handboek van de gemeente Gennep vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

6.2 Opzet van de regels

In het kader van SVBP 2012 is een vaste volgorde en indeling van de regels aangehouden. Deze wordt hieronder toegelicht.

6.2.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.2.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige percelen. De bestaande (legale) functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. In iedere bestemming zijn binnen de bestemming passende voorzieningen toegestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

6.2.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, onderverdeeld over de volgende artikelen:

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels voor ondergronds bouwen en om bestaande afwijkingen, die als minimaal of maximaal toegestaan gelden.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt genoemd van wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden enkele bijzondere bouwbepalingen die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven, zoals voor de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein "Hoogveld". Hier mogen in beginsel geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden gerealiseerd. Ter plaatse van de magneetveldzone die hoort bij de bovengrondse hoogspanningsverbinding, mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Dit is geregeld via de aanduiding 'veiligheidszone – magneetveldzone'. Een bijzondere regeling geldt ter plaatse van het Pagepark. Daar is in het verleden bodemverontreiniging geconstateerd, welke deels is gesaneerd, maar gedeeltelijk is afgedekt met een leeflaag van een meter. Een gebiedsaanduiding 'milieuzone – leeflaag' beschermt deze leeflaag. Hier mag niet dieper dan 1 meter beneden maaiveld worden gebouwd en/of gewerkt, behalve als uit advies van de provincie Limburg (die toezicht houdt op bodemverontreiniging) blijkt dat dat niet onoverkomelijk is.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Ook geldt een afwijkingsregel voor het toestaan van evenementen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft een geringe wijziging van de bestemmingsgrens. Ook kunnen de twee archeologische dubbelbestemmingen desgewenst worden verwijderd of verplaatst.

Overige regels

In het artikel "Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening" wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Zo wordt bijvoorbeeld afgedwongen dat altijd moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de regels komen de volgende bestemmingen voor, welke hierna worden toegelicht.

“Agrarisch”

De agrarische bestemming is opgenomen voor de gronden aan de noordwestzijde van het plangebied. De bestaande gebouwtjes en paardenbak zijn specifiek aangeduid. De gronden zijn tevens bestemd voor extensieve (dag)recreatie en er is maar zeer beperkt bebouwing mogelijk.

“Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap”

Deze bestemming geldt aan de zuidzijde van het plangebied. Ook hier is maar zeer beperkt bebouwing mogelijk en geldt een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

“Bedrijf”

De bedrijfsbestemming geldt voor de aanwezige zelfstandige bedrijven. Hier is in beginsel bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 toegestaan, zoals opgenomen in de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook is ondergeschikte detailhandel bij deze bedrijvigheid toegestaan (tot maximaal 150 m²). De bestaande drukkerij aan de 2^e Dwarsweg is een categorie 3.2.-bedrijf. Dit bedrijf is dan ook specifiek aangeduid. Dit geldt ook voor het elektriciteitsdistributiebedrijf aan de Moutstraat. Ook de brandweerkazerne, bestaande bedrijfswoningen, bestaande detailhandel, de gemeentewerf, het bestaande autobedrijf aan de Heijenseweg en het tankstation aan de Brabantweg zijn specifiek aangeduid. Deze functies zijn tevens mogelijk, bovenop de algemene bedrijfsbestemming. De bestaande nutsvoorzieningen en de zend-/ontvangstinstallatie zijn ook specifiek aangeduid, maar dit zijn functies die *uitsluitend* zijn toegestaan (dus niet ook standaard bedrijvigheid). Buitenopslag is in beginsel niet toegestaan, behalve wanneer dat is aangeduid en eventueel op andere plekken via een afwijking. Op een nieuw te ontwikkelen bedrijvenstrook in het Pagepark geldt een afwijkingmogelijkheid voor de realisatie van maximaal 5 bedrijfswoningen. Voor het bedrijfsperceel aan de Heijenseweg en de 2^e Dwarsweg / Asterstraat geldt een wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen – 1”.

“Bos”

Deze bestemming geldt aan de zuidzijde van het plangebied alsook aan de noordwestzijde. Ook hier is maar zeer beperkt bebouwing mogelijk en geldt een stelsel dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten.

“Detailhandel”

De detailhandelsbestemmingen geldt voor de individuele detailhandelsbedrijven in het plan. Op twee percelen is tevens dienstverlening en een bedrijfswoning toegestaan.

“Gemengd -1”

Deze bestemming geldt ter plaatse van de nog op te richten watertoren in het Pagepark. Naast een woning is hier, op de begane grond, tevens een groot aantal andere functies toegestaan.

“Gemengd - 2”

De bestemming “Gemengd – 2” geldt ter plaatse van het nieuwe, nog te bouwen kantoor van stichting Dichterbij. Naast kantoren zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen en gestapelde woningen mogelijk. Via een nadere eisen-regeling kunnen burgemeester en wethouders desgewenst eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, waarbij zij zich kunnen baseren op het (concept)beeldkwaliteitsplan dat voor deze locatie is opgesteld.

“Gemengd - 3”

Deze bestemming geldt voor het gebouw aan de Dr. Nolensstraat 83, waar zich diverse specifieke functies bevinden. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen – 1”.

“Groen”

De groenbestemming is opgenomen voor de hoofdgroenstructuren in het gebied. Voor de houtwal in het gebied “Logterberge” is een functieaanduiding opgenomen en is tevens een stelsel van kracht dat ziet op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten. In de groenbestemming zijn paden overal mogelijk. In het Pagepark zijn en worden enkele nieuwe langzaamverkeersverbindingen aangelegd. Ter signalering en waarborging van deze verbindingen is hier een aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – langzaamverkeersverbinding’ opgenomen, welke aangeeft dat ter plaatse van deze aanduiding *in ieder geval* een fiets-/wandelpad is bestemd. De bestaande sirenemast ter plaatse van het sportpark, en de skatebaan ten zuiden van de Brabantweg zijn voorzien van een functieaanduiding en bijbehorende specifieke bouwbepalingen. Bij de rotonde aan de Brabantweg is een pleisterplaats voorzien. Een pleisterplaats is een plek waar recreanten worden uitgenodigd om de hoofdweg te verlaten en de schoonheid van het achterliggende gebied te ontdekken. Parkeren is in de groenbestemming niet mogelijk, maar wel ter plaatse van de aanduiding voor de pleisterplaats. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden desgewenst te wijzigen naar “Verkeer”.

“Horeca”

De twee horecapanden in het plan hebben de horecabestemming verkregen. Hier is horeca tot en met categorie 2 toegestaan, zoals verwoord in de Staat van horeca-activiteiten. De bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een functieaanduiding. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen – 1”.

“Maatschappelijk”

De maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn voorzien van de bestemming “Maatschappelijk”. Voor de grote terreinen van Stichting Dichterbij geldt een ruim bouwvlak met een bebouwingspercentage.

“Sport”

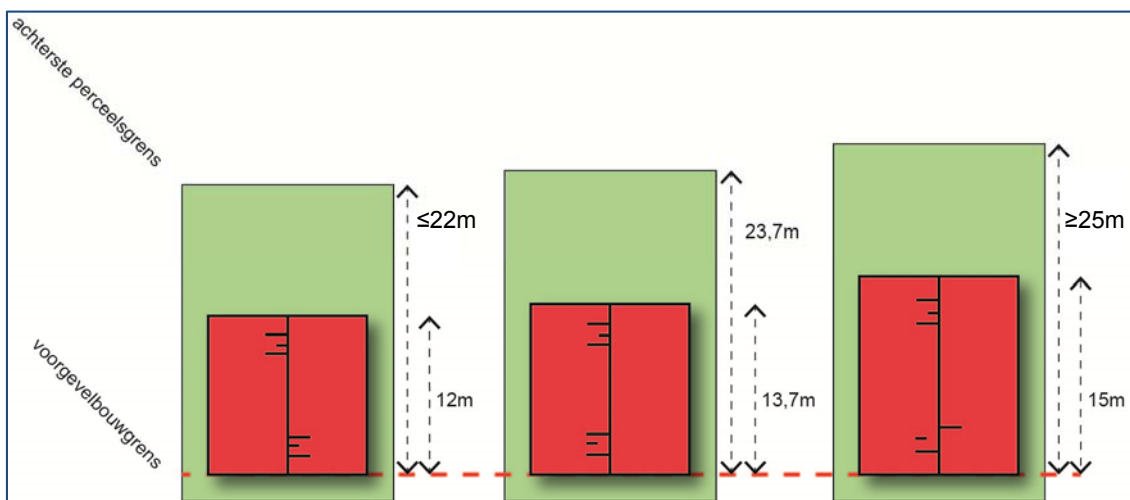
De voetbalvelden en de schietbaan zijn voorzien van de bestemming “Sport”. Ondergeschikte horeca bij de sportvoorzieningen is toegestaan, tot maximaal 250 m² b.v.o.

“Verkeer”

Alle wegen, pleinen, erven en separate parkeergelegenheden in het plangebied zijn voorzien van de verkeersbestemming. Om te voorkomen dat binnen deze brede verkeersbestemming reconstructies in de zin van de Wet geluidhinder kunnen worden gerealiseerd, is vastgelegd dat de wegen maximaal 2x1 rijstroken mogen bevatten. Incidentele of kortstondige evenementen zijn overal toegestaan. Op het Norbertplein zijn ook jaarlijks terugkerende evenementen toegestaan. Dit is geregeld via een functieaanduiding.

“Wonen -1”

De grondgebonden woningen in het plan hebben de bestemming “Wonen – 1”. De hoofdgebouwen, de woningen, zijn alleen mogelijk binnen de bouwvlakken. Voor het intekenen van de bouwvlakken is de volgende standaard aangehouden: vanaf de voorgevel is het bouwvlak 12 meter diep, behalve bij percelen waar de afstand vanaf de voorgevelbouwrens tot aan de achterste perceelsgrens meer dan 22 meter bedraagt: daar is het bouwvlak de eerder genoemde 12 meter diep plus de extra diepte ten opzichte van die 22 meter, met een maximum van 15 meter. Bijvoorbeeld: een perceel is, gemeten vanaf de voorgevelbouwrens van de woning, tot aan de achterste perceelsgrens 23,7 meter diep. Ten opzichte van de eerder genoemde 22 meter is dat 1,7 meter extra. Deze 1,7 meter mag dan worden opgeteld bij de standaarddiepte van 12 meter, dus de woning mag 13,7 meter diep worden. Onderstaande afbeeldingen lichten dit principe nader toe. Maar stel dat het perceel 26 meter diep is, dan mag de woning niet $12 + 4 = 16$, maar 15 meter diep worden. Het maximum is altijd 15 meter.



Afbeelding: uitleg principe diepte hoofdgebouw gerelateerd aan diepte kavel

Verder geldt aan de zijkant van de hoofdgebouwen een standaard uitbreidingsruimte. Dit komt de flexibiliteit van het plan ten goede. De extra ruimte is alle ruimte tussen de feitelijke zijgevel van het hoofdgebouw en 2,5 afstand van de zijdelingse perceelsgrens, maar altijd met een maximum van 3 meter.

Binnen de bouwvlakken gelden standaardbepalingen voor hoogte, erfbebouwing en gebruik. Afwijkingen zijn specifiek aangeduid. Beroep aan huis is, onder voorwaarden, bij recht toegestaan tot 50 m². Op enkele plekken is de bestaande oppervlakte groter; die situaties zijn voorzien van een functieaanduiding ‘beroep aan huis’ waar de oppervlakte is verruimd tot 70 m². Bedrijf aan huis is alleen, onder voorwaarden, via een afwijking toegestaan. Bestaande bedrijven aan huis zijn aangeduid. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – garagebox’ zijn alleen (clusters van) garageboxen toegestaan. Een bestaand kantoor, een kunstgalerie en een muziekstudio zijn voorzien van een functieaanduiding.

Er zijn diverse bouwaanduidingen opgenomen: ‘specifieke bouwaanduiding – monument’ voor het bestaande monument aan de Heijenseweg, ‘bijgebouwen’ voor de bestaande erfbebouwing op het voorerf (wat bij recht niet is toegestaan), ‘specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1’ voor de specifieke, losstaande bergingen bij de woningen aan de Van Loonstraat, ‘specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3’ voor de bestaande bijgebouwen die groter zijn dan 70 m²

(wat standaard is toegestaan) en 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' voor de bestaande overkappingen op het voorerf (wat bij recht niet is toegestaan).

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' komt alleen voor in de bestemming "Wonen – 2".

Er geldt een standaardregeling voor inwoning ten behoeve van mantelzorg en een regeling voor het exploiteren van een bed and breakfast. Deze standaardregelingen zijn ook opgenomen in de andere bestemmingen waar woningen in voorkomen.

"Wonen – 2"

De gestapelde woningen hebben de bestemming "Wonen – 2". Bestaande erfbebouwing is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2'; nieuwe erfbebouwing is niet toegestaan. De bestaande parkeergarage bij het appartementengebouw aan de Moutstraat is voorzien van een functieaanduiding.

Er geldt een standaardregeling voor inwoning ten behoeve van mantelzorg en een regeling voor het exploiteren van een bed and breakfast.

"Wonen -3"

Voor de nieuwbouwwijk "Logterberge" is een specifieke, ontwikkelingsgerichte bestemming "Wonen – 3" opgenomen. Het betreft een voortzetting van de voorgaande regeling. Waar in elk geval een ontsluiting moet komen, is een functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

"Wonen – 4"

Voor de drie nieuw te bouwen vrijstaande woningen aan de Israëlstraat geldt de bestemming "Wonen – 4". De gestelde stedenbouwkundige voorwaarden zijn vertaald naar een juridische regeling. Voor dit perceel is in de begripsbepaling een bijzondere regeling voor het begrip 'peil' opgenomen. Het perceel kent namelijk forse hoogteverschillen. Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een norm geldt van 2 plaatsen per woning. Ook geldt een vergunningstelsel voor aanlegactiviteiten.

"Wonen – 5"

Voor de 187 al gebouwde woningen in het Pagepark is de bestemming "Wonen – 5" opgenomen. Hier zijn de regels uit het voorgaande bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen, waarbij de extra bepaling is opgenomen dat hier slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan. In tegenstelling tot het voorgaande bestemmingsplan waarin een ruim bouwvlak op de gronden was opgenomen, is nu – conform de gemeentelijke standaard – per hoofdgebouw of per cluster van hoofdgebouwen een bouwvlak opgenomen met de in de gemeente gebruikelijke afmetingen.

"Wonen – 6"

Het gebied waarop de bestaande woningen ten zuiden van de Moutstraat en ten oosten van de weg Logterberge staan (de villawijk Logterheugel), kent veel hoogteverschillen en daarmee een karakteriserend reliëf, alsmede waardevolle houtopstanden. Het is niet wenselijk dat dit hoogteverschil teniet wordt gedaan en daarom is een stelsel opgenomen dat voorziet in het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren. Tevens moet een omgevingsvergunning worden verkregen wanneer houtgewas wordt geveld en/of gerooid. Op die manier wordt beoogd de bestaande waardevolle houtopstanden te beschermen. Verder geldt voor dit artikel een bijzondere

bepaling voor peil (zoals opgenomen in de begrippen): de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

“Woongebied”

Voor de 77 nog te bouwen woningen in het Pagepark geldt de bestemming “Woongebied” (waarvan één woning mag worden gebouwd in de bestemming “Gemengd – 1”). Hier zijn ruimere bouwvlakken opgenomen, maar gelden specifieke ontwikkelingsregels. Het betreft een continuering van de voorgaande regeling.

“Leiding – Hoogspanningsverbinding” (dubbelbestemming)

“Leiding – Water” (dubbelbestemming)

De drinkwatertransport- en hoogspanningsverbinding zijn voorzien van een beschermende dubbelbestemming die is gelegen over de zakelijke rechtstrook. Bouwen is hier afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, waarbij de leidingbeheerder moet worden geconsulteerd. Ook voor aanlegactiviteiten is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

“Waarde – Archeologie 3” (dubbelbestemming)

Op basis van archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd op de locatie van het wijzigingsplan aan de Israëlstraat, is het noordelijke puntje van deze locatie voorzien van de beschermende dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Bij bouw- en aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter, is een nadere afweging op het gebied van archeologie noodzakelijk.

“Waarde – Archeologie 4” (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” geldt voor de gronden waar ingevolge de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart een redelijk hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Hier is het bouwen en aanleggen afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning, waarbij een archeologisch deskundige moet worden geraadpleegd. Dit is pas aan de orde bij werkzaamheden met een oppervlakte, groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter. Binnen de bestemming zijn ook enkele archeologische vindplaatsen geregeld. Deze komen voort uit de gemeentelijke beleidsadvieskaart en zijn, in een straal van 50 meter rondom, voorzien van een gebiedsaanduiding ‘vindplaats’. In deze vindplaats geldt de ondermaat van 2.500 m² en 50 centimeter niet.

“Waterstaat – Waterkering” (dubbelbestemming)

De zones rondom de waterkering zijn voorzien van de beschermende dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Hier mag pas worden gebouwd als is aangetoond, dat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad. De bestemming komt voor langs de westzijde van het plangebied, parallel aan de N271.

6.4 De verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Exploitatieverplichting

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

In het bestemmingsplan worden, in planologische zin, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor een kostenverhaalsverplichting geldt. Bij de verdere bouw van de al bestaande bouwtitels wordt het kostenverhaal verdisconteerd in de gronduitgifte.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012" betreft een actualisering van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Gennep geen kosten in de exploitatiesfeer. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling welke gericht is op het behoud van de bestaande planologische rechten. Ontwikkelingen die in het plangebied zullen plaatsvinden, zijn in een eerdere procedure reeds van een bouwtitel voorzien. Met het oog hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), aanvullend overleg is gevoerd met instanties die belast zijn met het behartigen van belangen in het plangebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De inspraak- en overlegronde wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8 van deze toelichting.

7.3 Handhavingaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of

een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Door middel van een inventarisatie van het plangebied zijn de geldende rechten gecontroleerd en is de bestaande situatie in kaart gebracht. Op basis van deze inventarisatie zijn vervolgens keuzes gemaakt aangaande het continueren dan wel wegbestemmen van bestaande rechten. Er is dus concreet zicht op eventuele handhavingssituaties.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Vervolgens is door middel van het opnemen van diverse flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen, en dus handhavingssituaties worden voorkomen.

8 Procedure

8.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Hoewel dat in dit plan niet aan de orde is, heeft de gemeente deze vooraankondiging toch geplaatst en wel op 2 november 2011 in de Maas- en Niersbode. Dit vanwege het feit dat de gemeente voornemens is, om individuele bouwtitels voor nieuwbouwwoningen – die voortkomen uit het voorgaande plan – op diverse plaatsen te schrappen. In diezelfde Maas- en Niersbode is een uitgebreide toelichting gegeven op het nieuwe bestemmingsplan, en is al aangekondigd wat er gaat veranderen ten opzichte van de vigerende regeling.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak en Overleg, die als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op onderdelen aangepast.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Rijkswaterstaat
- Provincie Limburg;
- Waterschap Peel en Maasvallei;
- Gemeente Bergen;
- Enexis;
- Gasunie;
- Tennet.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak en Overleg. Ook naar aanleiding van de overlegreacties is het plan op onderdelen aangepast.

8.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De

aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn diverse zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage 5 bij dit plan is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast.

8.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 13 mei 2013 (gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	15
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	16
Artikel 5	Bedrijf	20
Artikel 6	Bos	24
Artikel 7	Detailhandel	26
Artikel 8	Gemengd - 1	28
Artikel 9	Gemengd - 2	30
Artikel 10	Gemengd - 3	32
Artikel 11	Groen	34
Artikel 12	Horeca	37
Artikel 13	Maatschappelijk	39
Artikel 14	Sport	41
Artikel 15	Verkeer	43
Artikel 16	Wonen - 1	44
Artikel 17	Wonen - 2	49
Artikel 18	Wonen - 3	52
Artikel 19	Wonen - 4	56
Artikel 20	Wonen - 5	62
Artikel 21	Wonen - 6	66
Artikel 22	Woongebied	71
Artikel 23	Leiding - Hoogspanningsverbinding	75
Artikel 24	Leiding - Water	77
Artikel 25	Waarde - Archeologie 3	79
Artikel 26	Waarde - Archeologie 4	82
Artikel 27	Waterstaat - Waterkering	85
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	87
Artikel 28	Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 29	Algemene bouwregels	88
Artikel 30	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 31	Algemene aanduidingsregels	90
Artikel 32	Algemene afwijkingsregels	93
Artikel 33	Algemene wijzigingsregels	94
Artikel 34	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	95
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	97
Artikel 35	Overgangsrecht	97
Artikel 36	Slotregel	99
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Parkeernormen	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Gennep Zuid 2012' met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP12023ZUIDGNP-VA01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 de verbeelding

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aan huis verbonden beroep

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

1.8 aan huis verbonden bedrijf

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

1.9 afwijking

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

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.11 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.12 andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.13 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.

1.14 archeologische monumentenzorg

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

1.15 archeologisch onderzoek

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

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bebouwing

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

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.23 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk en/of wenselijk is.

1.24 bestand

- a. 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 omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 bijgebouw

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

1.29 boomgaard

een kunstmatig beplant stuk grond waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden. De boomgaard kan zowel een esthetische als een nutsfunctie hebben.

1.30 bos

een begroeiing die voornamelijk uit bomen bestaat met de daarbij behorende ondergroei van planten en struiken. De begroeiing kan de vorm hebben van een natuurlijk bos, productiebos of recreatief bos.

1.31 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.

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwperceel

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

1.34 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak

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

1.36 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enig omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.37 bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

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

1.38 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning.

1.39 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.

1.40 dienstverlening

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

1.41 erf

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

1.42 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.43 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.

1.44 extensieve (dag)recreatie

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

1.45 gebouw

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

1.46 gebruiken

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

1.47 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.48 gemeentelijke archeologische beleidskaart

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

1.49 gevoelige bestemming (hoogspanningsverbinding):

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, waarbij geldt dat locaties waar zich wel kinderen bevinden maar waar de verblijftijd vergeleken met wonen als kort kan worden bestempeld, niet als gevoelige bestemming worden aangemerkt.

1.50 groepswoningen:

woningen die uit twee of meer leefeenheden of -ruimten bestaan, waarbij sprake is van gedeelde woonvoorzieningen; reguliere woningen (zoals bedoeld in lid 1.91) hieronder niet begrepen.

1.51 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel.

1.52 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.53 hoofdgebouw

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

1.54 horeca

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

1.55 incidenteel evenement:

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

1.56 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.

1.57 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 een omgevingsvergunning 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.

1.58 kantoor

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

1.59 kleinschalig kamperen

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen.

1.60 kortstondig evenement

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

1.61 landschapswaarden

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

1.62 maatschappelijke voorzieningen

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

1.63 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 en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.64 medische voorzieningen:

voorzieningen die met de geneeskunde samenhangen.

1.65 nachtverblijf

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

1.66 natuurwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.67 nevenactiviteit

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

1.68 opgraving

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

1.69 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.70 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.

1.71 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.72 paramedische voorzieningen:

voorzieningen die verwant zijn aan of zijdelings met de geneeskunde samenhangen, zonder er specifiek toe te behoren, bijvoorbeeld fysiotherapie, ergotherapie, logopedie, diëtetiek, mondhygiëne en dergelijke.

1.73 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vasteland;
- d. voor een hoofdgebouw, gelegen in de bestemming 'Wonen - 4': de hoogte van het terrein bij de voltooiing van de bouw ter hoogte van de bouwgrens, gelegen aan de Israëlstraat;
- e. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelegen in de bestemming 'Wonen - 4': de hoogte van het terrein bij voltooiing van de bouw;

- f. voor een hoofdgebouw en voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelegen in de bestemming 'Wonen - 6': de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

1.74 pleisterplaats:

een openbare en als zodanig ingerichte rust- en transitieplaats waar de recreant, de bezoeker of de inwoner van de Regio Maasduinen uitgenodigd wordt de hoofdweg te verlaten en de schoonheid van het achterliggende gebied te ontdekken.

1.75 prostitutie

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

1.76 rijstrook

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

1.77 schuilgelegenheid

een gebouw dat uitsluitend dient voor de beschutting van dieren tegen weersinvloeden.

1.78 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.

1.79 slopen

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

1.80 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.81 Staat van Horeca-activiteiten

een als bijlage 2 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven.

1.82 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.

1.83 uitvoeren

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

1.84 verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.85 vindplaats

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

1.86 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.

1.87 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.

1.88 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.

1.89 waterpeil

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

1.90 wijziging

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

1.91 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 overig bouwwerk, 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de oppervlakte van een overkapping

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. de hobbymatige uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- e. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandel-, fiets- en ruitersporen en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;

en tevens voor:

- f. een schuilgelegenheid voor dieren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf';
- g. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'; met bijbehorende overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf', waar gebouwen zijn toegestaan, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte is maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte is maximaal 5 m.

3.2.2 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. (sleuf)silo's, windmolens, paardenbakken en mestopslagplaatsen mogen niet worden gebouwd; behalve ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak'; waar een paardenbak is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken is maximaal:
 1. erf- en terreinafscheidingen: 1 m;
 2. andere overige bouwwerken: 2 m.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. de hobbymatige uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid van de gronden, de beplantingselementen, de geomorfologische en bodemkundige waarden en de aanwezige flora en fauna;
- d. bos- en/of natuurelementen;
- e. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- f. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- h. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten.

met bijbehorende overige bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Overige bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. (sleuf)silo's, windmolens, paardenbakken en mestopslagplaatsen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken is maximaal:
 1. erf- en terreinafscheidingen: 1 m;
 2. andere overige bouwwerken: 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 voor de bouw van nieuwe schuilgelegenheden voor vee, indien en voor zover:
 1. is aangetoond dat de schuilgelegenheid noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
 2. de omvang van het perceel, waarop de schuilgelegenheid is voorzien, niet minder bedraagt dan 2.000 m²;

3. het perceel, waarop de schuilgelegenheid is voorzien, niet grenst aan het huisperceel van de aanvrager;
 4. de schuilgelegenheid aan de rand of in een hoek van het perceel wordt gesitueerd en bij voorkeur aansluitend bij bestaande bebouwing;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de schuilgelegenheden op het perceel niet meer bedraagt dan 30 m²;
 6. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 7. de waarde van het gebied niet wordt aangetast, welke waarde tot uitdrukking komt in de openheid van de gronden, de beplantingselementen en de geomorfologische en bodemkundige waarden;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 voor de bouw van onderhouds- en beheersgebouwen en jacht- en vogelkijkhutten, indien en voor zover:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor de bouw van een paardenbak, met dien verstande dat:
1. voor wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
 - de paardenbak dient te worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel
 - de paardenbak direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel dient te worden geplaatst;
 - de afstand tussen de paardenbak en een (bedrijfs)woning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m;
 2. voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
 - per bedrijfswoning niet meer dan 1 paardenbak mag worden gerealiseerd, een paardenbak binnen het bouwvlak daarbij inbegrepen;
 - de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 1200 m² bedragen;
 3. voor wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat deze niet zijn toegestaan;
 4. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet meer dan 1,80 m mag bedragen;
 5. voor wat betreft lichtmasten bij de paardenbak geldt dat deze niet zijn toegestaan;
 6. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, waarbij sprake dient te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

4.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 4.3.1 is slechts mogelijk, mits:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme;

- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een zorgboerderij;
- f. het huisvesten van personen in de vorm van het bieden van logiesgelegenheid;
- g. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een bedrijfsgebouw dan wel (bij) een bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden;
- h. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering.

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

4.5.1 Verboden werkzaamheden

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

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakte-verhardingen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanleggen van bos of boomgaard	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het vellen en rooien van houtgewas	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanleggen van picknickplaatsen, speel- en/of ligweiden	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

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

Artikel 5 **Bedrijf**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels;
- b. ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarvan de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 150 m²;

en tevens voor:

- c. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. een brandweerkazerne, ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 400 m² b.v.o. mag bedragen;
- f. een drukkerij uit categorie 3.2 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij';
- g. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. een elektriciteitsdistributiebedrijf uit categorie 3.2. als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - elektriciteitsdistributiebedrijf';
- i. een gemeentewerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeentewerf';
- j. medische en paramedische voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – medisch en paramedisch';
- k. buitenopslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'; overeenkomstig het bepaalde in lid 5.3.2;
- l. een showroom, wasplaats, werkplaats en schadeherstel voor motorvoertuigen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf';
- m. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg; ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

maar uitsluitend voor:

- n. een nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- o. een zend-/ontvangstinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

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

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 *Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen*

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwperceel of bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage; indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;

- d. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 650 m³.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 70 m²;
- c. goothoogte is maximaal 3,3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 5 m.

5.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. zend-/ontvangstinstallaties ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': 35 m;
- b. overige bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte': 18 m;
- c. bedrijfsinstallaties en lichtmasten: 3 m;
- d. andere overige bouwwerken: 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

5.3.2 Buitenopslag

Voor buitenopslag geldt het volgende:

- a. buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
- b. de afstand van buitenopslag tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de hoogte van buitenopslag mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de afstand van buitenopslag tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor:

- a. het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen en zend-/ontvangstinstallaties, mits:

1. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels; dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. op het perceel al een bedrijfswoning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per bedrijfswoning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de bedrijfswoning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de bedrijfswoning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.
- c. het toestaan van bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied', met dien verstande, dat:
1. een bedrijfswoning uitsluitend toelaatbaar is, indien sprake is van een functionele noodzaak daartoe en in de nabijheid gelegen bedrijven hierdoor in hun bedrijfsvoering niet worden belemmerd;
 2. per bouwperceel één bedrijfswoning is toegestaan en in totaal maximaal 5 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 3. bedrijfswoningen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
 4. de voorgevel van de bedrijfswoning in of maximaal 3 m achter de bouwgrens dient te worden gebouwd;
 5. de kaphelling van een niet-inpandige bedrijfswoning minimaal 25° en maximaal 60° bedraagt;
 6. de goothoogte en bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m respectievelijk 10 m bedraagt;
 7. de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m³ bedraagt;
 8. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 20%, met dien verstande, dat de totale bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 40 m²;
 9. de hoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 3,5 m mag bedragen
- d. het toestaan van buitenopslag, buiten de aanduiding 'opslag', mits er sprake is van een uit visueel oogpunt en vanuit een oogpunt van brandveiligheid aanvaardbare opslag, gelet op:
1. de situering van de buitenopslag;
 2. de hoogte en de oppervlakte van de buitenopslag;
 3. de aard van de goederen of stoffen die worden opgeslagen;
 4. de blijvende bereikbaarheid van het bouwperceel voor de brandweer.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders:

- a. kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende woningen;
 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.
- b. kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:
 1. deze wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar na beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning wordt gebruikt;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - het aantal parkeervoorzieningen;
 - de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - het milieu;
 3. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - luchtkwaliteit;
 - parkeerbehoefte;
 - geluid;
 - bodemkwaliteit;
 - watertoets;
 - archeologie;
 - externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 - economische uitvoerbaar en kostenverhaal;
 4. het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht wordt genomen.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende overige bouwwerken, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
- b. andere overige bouwwerken: 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

6.4.1 Verboden werkzaamheden

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

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakte-verhardingen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden

watergangen	aangetast.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het vellen en rooien van houtgewas	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanleggen van picknickplaatsen, speel- en/of ligweiden	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

6.4.2 Uitzondering

Het onder 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

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

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- en tevens voor:
- b. dienstverlening en/of een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1';
- met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.1.2 Specifiek

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1' waar per aanduidingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage;
- d. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 650 m³.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 70 m²;
- c. goothoogte is maximaal 3,3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 5 m.

7.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 2 m.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

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

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. deze wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar na beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning wordt gebruikt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal;
- d. het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht wordt genomen.

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. uitsluitend op de begane grond:
 - 1. dienstverlening;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen;
 - 3. cultuur en ontspanning;
- b. wonen;

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het (gedeelte van het) bouwperceel of bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage.

8.2.2 Overige bouwwerken

Bouwhoogte overige bouwwerken maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten: 3 m;
- b. andere overige bouwwerken: 2 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangegeven aantal, met dien verstande dat het aantal woningen in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd - 1' samen niet meer mag bedragen dan 77.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;

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

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. gestapelde woningen;

en tevens voor:

- d. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage van het (gedeelte van het) bouwperceel of bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage;
- d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op het eigen bouwperceel, aansluitend bij de geldende parkeernormen zijnde:
 - 1. 1,9 parkeerplaats per woning;
 - 2. 1,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak kantoorgebouw;
 - 3. 0,3 parkeerplaats per cliënt voor maatschappelijke voorzieningen, geen zorgwoning zijnde.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen 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 onder a. en b. voldoen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

maximale goothoogte	3,3 m
maximale bouwhoogte	5 m
minimale inhoud	n.v.t.
minimale breedte	n.v.t.
maximale oppervlakte	110 m ²

maximaal bebouwingspercentage van het erf	40%
---	-----

9.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 4 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waaronder begrepen de plaatsing van dakkapellen, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

Artikel 10 Gemengd - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. een bedrijfswoning;
- d. bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten in categorie 1 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels;

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 650 m³.

10.2.2 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 2 m.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. deze wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar na beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning wordt gebruikt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;

5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal;
- d. het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht wordt genomen.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. incidentele of kortstondige evenementen;
- f. reclame-voorzieningen van overheidsinstanties in het kader van het algemeen belang;

en tevens voor:

- g. de aanleg, het behoud en/of het herstel van een houtwal, ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
- h. een sirenemast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sirenemast';
- i. een skatebaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - skatebaan';
- j. recreatief-toeristische voorzieningen in de vorm van een pleisterplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pleisterplaats';

maar in ieder geval voor:

- k. een fiets-/wandelpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer';

met bijbehorende overige bouwwerken, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

11.2.2 Overige bouwwerken

- a. Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:
 1. sirenemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sirenemast': 20 m;
 2. locomotief ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument': 5 m;
 3. skatebaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - skatebaan': 3 m;
 4. gebouwen ten behoeve van een pleisterplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pleisterplaats': 6,5 m;
 5. lichtmasten: 6 m;
 6. andere overige bouwwerken: 3 m;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten', geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan;
- c. In aanvulling van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', de gronden tevens bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het bouwwerk ter plaatse.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor parkeren, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pleisterplaats'.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakte-verhardingen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het vellen en rooien van houtgewas	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanleggen van picknickplaatsen, speel- en/of ligweiden	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

11.4.2 Uitzondering

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

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

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen in 'Verkeer', met dien verstande dat aan de volgende voorwaarden voldaan dient te worden:

- a. het gebruik voor verkeer tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan;
- b. aangetoond is dat door de wijziging de waterhuishouding en verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie niet onevenredig worden verstoord.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze regels;

en tevens voor:

- b. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage; indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- d. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 650 m³.

12.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 70 m²;
- c. goothoogte is maximaal 3,3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 5 m.

12.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten: 3 m;
- b. andere overige bouwwerken: 2 m.

12.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van een andere vorm van horeca dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;

- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- a. deze wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar na beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning wordt gebruikt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - 1. luchtkwaliteit;
 - 2. parkeerbehoefte;
 - 3. geluid;
 - 4. bodemkwaliteit;
 - 5. watertoets;
 - 6. archeologie;
 - 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 - 9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal;
- d. het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht wordt genomen.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

en tevens voor:

b. groepswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - groepswoningen';

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

13.1.2 Specifiek

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;

b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage; indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%.

13.2.2 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 2 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 sub a, met dien verstande dat:

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.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

- a. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor woningen (niet zijnde groepswoningen zoals bedoeld in lid 13.1.2 sub b);
- b. binnen het bestemmingsvlak dat grenst aan de Rijssenbeeklaan gelden voor de in artikel 13.1 genoemde functies, de parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan van de gemeente Gennep, zoals opgenomen als bijlage 3 bij deze regels.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. het bestemmingsvlak dat grenst aan de Rijssenbeeklaan wijzigen ten behoeve van het toestaan van zorgwoningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bouwregels in artikel 13.2.1 zijn van toepassing;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' in de bestemming 'Wonen - 1', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het aantal woningen bedraagt maximaal 2; in tegenstelling tot de bepaling omtrent het aantal woningen in lid 16.1;
 2. gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
 3. de bouwhoogte zoals toegestaan krachtens de regels in artikel 13.2.1 mag niet worden overschreden;
 4. de woningen passen binnen de kaders van het regionaal en gemeentelijk huisvestingsbeleid;
 5. de (milieuhygiënische) haalbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
 6. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 7. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportactiviteiten;

en tevens voor:

b. aan de onder a. bedoelde functie ondergeschikte horeca;

c. een schietbaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan';

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

14.1.2 Specifiek

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;

b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

c. bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage; indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%.

14.2.2 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

a. speelinstallaties, lichtmasten en ballenvangers: 8 m;

b. andere overige bouwwerken: 4 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross; behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan', waar een schietbaan is toegestaan.

14.3.2 Ondergeschikte horeca

Voor de in lid 14.1.1 onder b. genoemde horeca geldt, dat het bruto vloeroppervlak maximaal 250 m² bedraagt dan wel het bestaande grotere oppervlak.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde en onverharde wegen en straten met maximaal 2x1 rijstroken, wandel- en (brom)fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf, en de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tevens voor een evenemententerrein;
- c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- g. incidentele of kortstondige evenementen;
- h. reclame-voorzieningen van overheidsinstanties in het kader van het algemeen belang; met bijbehorende gebouwen en overige bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

15.2.2 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. speelvoorzieningen en kunstwerken: 5 m;
- b. lichtmasten en verkeersinstallaties: 10 m;
- c. andere overige bouwwerken: 3,5 m.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn jaarlijks terugkerende evenementen toegestaan voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 15.3 voor het houden van evenementen buiten de aanduiding 'evenemententerrein' voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement.

Artikel 16 Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bestaande aantal woningen; en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' tevens voor het aantal nieuwe woningen zoals aangegeven;

en tevens voor:

- b. aan huis verbonden beroepen tot 50 m², met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen maximaal 70 m² mag bedragen, ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis'; zie ook lid 16.4.2;
- c. aan huis verbonden bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- d. een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak van het kantoor niet meer dan 60 m² mag bedragen;
- e. een kunstgalerie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstgalerie';
- f. een muziekstudio, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekstudio';

maar uitsluitend voor:

- g. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox'; met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak; behoudens het bepaalde onder d;
- b. ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'aanééengebouwd': aanééengebouwde woningen;
 2. 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen;
 3. 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'vrijstaand': aan twee zijden minimaal 2,5 m;
 2. 'twee-aaneen': aan één zijde minimaal 2,5 m;
 3. 'aanééengebouwd': aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m met dien verstande dat indien de afstand van de voorste bouwgrens tot de achterste bouwperceelgrens meer dan 22 m bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m vermeerderd met de afstand boven deze 22 m mag bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag nooit meer dan 15 m bedragen. Indien de bepaling onder d strijdig is met het bepaalde onder a, is het bepaalde onder d leidend waarbij alsdan de grens van het bouwvlak aan de achterzijde van de woning mag worden overschreden;

- e. in aanvulling op het voorgaande zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', de gronden tevens bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het bouwwerk ter plaatse.

16.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- gebouwd binnen of buiten het bouwvlak, met dien verstande dat voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen welke zijn of worden gebouwd binnen het bouwvlak, de in dit lid opgenomen bepalingen voor wat betreft maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het erf niet van toepassing zijn. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn dan van toepassing;
- gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- In afwijking van het bepaalde onder b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- In afwijking van het bepaalde onder b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', overkappingen toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- In afwijking van het bepaalde onder b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1', bijgebouwen toegestaan;
- In afwijking van het bepaalde onder a t/m e van dit lid en het bepaalde in lid 16.2.3, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan.

16.2.3 Aanvullend

- a. In aanvulling op het bepaalde in lid 16.2.1 en 16.2.2, voldoen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

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

- b. In afwijking van het bepaalde onder a. gelden voor de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum

- bouwhoogte (m) ' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox', de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een garagebox bedraagt maximaal 15 m²;
 2. de hoogte van een garagebox bedraagt maximaal 3,2 m;
 - d. In afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3' een bijgebouw toegestaan met een grotere oppervlakte dan 70 m², waarbij de bestaande oppervlakte als maximaal toelaatbaar geldt;
 - e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d van dit lid en het bepaalde in lid 16.2.2, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan.

16.2.4 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding': 2 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
- d. andere overige bouwwerken: 5 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.2 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:

1. de oppervlakte van overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
2. de afstand van overkappingen tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
3. aan- en uitbouwen voor maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn met maximaal 2 m mag worden overschreden;
4. voor het overige het bepaalde in artikel 16.3.2 van toepassing is.

16.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 16.3.1 is slechts mogelijk, mits:

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

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Algemeen

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

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

16.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor aan huis verbonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt met uitzondering van parkeren;
- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis', maximaal 70 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 16.1 voor:

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

1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
2. op het perceel al een woning aanwezig is;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

16.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 16.5.1 is slechts mogelijk, mits:

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

Artikel 17 Wonen - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal gestapelde woningen;
en tevens voor:
- b. een gebouwde parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd; behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2', waar aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
max. goothoogte	3,3 m
max. bouwhoogte	5 m

17.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

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

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Algemeen

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen.

17.3.2 Aan huis verbonden beroepen

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

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

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

17.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1 voor:

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven wordt gebruikt;
 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan/ en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 3. er geen sprake is van een duurzame ontvracting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 8. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- b. het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat:
 1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het afwijken bestaande bebouwing;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed and breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt;
- c. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 3. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

4. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

17.4.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 17.4.1 is slechts mogelijk, mits:

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

Artikel 18 Wonen - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
- en in ieder geval voor:
- b. een inrit, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen alleen vrijstaande woningen gebouwd worden;
- b. de breedte van het bouwperceel bedraagt per woning ten minste 19 meter;
- c. de woningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, danwel tot maximaal 4 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. de breedte bedraagt per woning ten minste 6 meter en maximaal 18 meter;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- g. de inhoud bedraagt per woning ten minste 500 m³;
- h. de diepte mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- i. de woning wordt over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap afgedekt;
- j. de zijgevel wordt tenminste 5 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst;
- k. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf, waarbij inritten gesitueerd dienen te worden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

18.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ze worden geplaatst in het bouwvlak;
- b. indien het een garage betreft, mag de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 meter bedragen;
- c. ze dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd te worden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 40% van de bij de woning behorende tot 'Wonen - 3' bestemde gronden minus de oppervlakte van de woning, met dien verstande, dat de totale bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 70 m²;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3,3 meter bedragen;
- f. de afdekking van bijbehorende bouwwerken geschiedt door middel van een kap danwel een platte afdekking. Bij de afdekking via een kap is de maximale bouwhoogte afhankelijk van de feitelijke goothoogte van het bijbehorend bouwwerk;
- g. voldoende parkeergelegenheid op eigen erf of op nabijgelegen gronden gewaarborgd dient te zijn/blijven en eventuele bestaande parkeergelegenheid niet nadelig beïnvloed wordt.

18.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ze worden geplaatst in het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten, welke ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits het gestelde onder sub 2 van dit lid in acht wordt genomen;
- b. de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- c. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

18.3.1 Bouwen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens

het bepaalde in lid 18.2.1 onder c en 18.2.2 onder a, voor het uitbreiden van een woning danwel voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk per woning vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens met niet meer dan 3 meter wordt overschreden, tenzij het een carport betreft in welk geval de overschrijding 5 meter mag bedragen;
- b. indien het een garage betreft de afstand van het bijbehorend bouwwerk, tot de bestemming 'Verkeer' nergens minder bedraagt dan 5 meter;
- c. over ten minste 40% van de breedte van de voorgevel van de woning niet wordt aangebouwd;
- d. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,3 meter;
- e. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m², tenzij het een carport betreft in welk geval de oppervlakte 20 m² mag bedragen;
- f. het verkeersbelang niet wordt aangetast;
- g. door deze ontheffing bestaande gebouwen op aangrenzende percelen niet worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden danwel bereikbaarheid en er geen aantasting te verwachten is van de kwaliteit van het woonmilieu.

18.3.2 Afwijkende dakhelling

het bepaalde in lid 18.2.1 onder i, voor een ander percentage dat wordt afgedekt met een kap, mits het stedenbouwkundig beeld, gehoord de welstandscommissie, niet onevenredig wordt aangetast.

18.3.3 Goothoogte

het bepaalde in 18.2.2 onder e, voor een goothoogte gelijk aan de goothoogte van de woning, mits:

- a. het een aangebouwd bijbehorend bouwwerk betreft;
- b. het uitsluitend de goothoogte betreft van de gevel, welke tegen de woning wordt gebouwd.

18.3.4 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 18.3.1, 18.3.2 en/of 18.3.3 is slechts mogelijk, mits:

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Algemeen

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

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

18.4.2 Aan huis verbonden beroepen

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

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

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 voor:

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt;
 2. 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 bedrijf;
 3. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 8. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- b. het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat:

1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de afwijking bestaande bebouwing;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed and breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt;
- c. het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van inwoning, uitsluitend in verband met mantelzorg, mits het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² bedraagt.

18.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 18.5.1 is slechts mogelijk, mits:

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

Artikel 19 Wonen - 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
- met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de voorgevel wordt geplaatst in, dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. maximaal één hoofdgebouw (woning) per bouwvlak,
- c. breedte perceel per woning minimaal 11 m;
- d. breedte hoofdgebouw (woning) minimaal 6 m;
- e. goothoogte aan zijde Israëlstraat maximaal 3,5 m;
- f. gebouwd in maximaal twee bouwlagen;
- g. inhoud hoofdgebouw (woning) minimaal 250 m³;
- h. diepte hoofdgebouw (woning) maximaal 12 m;
- i. oppervlakte hoofdgebouw (woning) maximaal 100 m²;
- j. hoofdgebouw (woning) wordt over een oppervlakte van tenminste 70% met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling tenminste 20° en maximaal 50° bedraagt;
- k. zijgevel hoofdgebouw minimaal 2,5 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens.

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen 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. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

19.2.3 Aanvullend

In aanvulling op het bepaalde in lid 19.2.2 voldoen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
Max. goothoogte	3,3 m
Max. bouwhoogte	5 m
Min. inhoud	n.v.t.

Min. Breedte	n.v.t.
Max. oppervlakte	70 m ²
Max. bebouwingspercentage van het erf	40 %

19.2.4 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

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

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 19.2.1 onder a. voor het bouwen van een deel van de woning buiten het bouwvlak, waarbij de bouwgrens per bouwvlak aan één zijde met maximaal 5 m mag worden overschreden, met dien verstande dat:
 1. de maximale grondoppervlakte van een woning (hoofdgebouw) bedraagt exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 100 m²;
 2. het bepaalde in lid 19.6 in acht wordt genomen;
 3. voor het overige het bepaalde in artikel 19.3.2 van toepassing is;
- b. het bepaalde in lid 19.2.2 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:
 1. de oppervlakte van overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
 2. de afstand van overkappingen tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
 3. aan- en uitbouwen voor maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn met maximaal 2 m mag worden overschreden;
 4. het bepaalde in lid 19.6 in acht wordt genomen;
 5. voor het overige het bepaalde in artikel 19.3.2 van toepassing is.

19.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 19.3.1 is slechts mogelijk, mits:

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

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Algemeen

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen.

19.4.2 Parkeren

Er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op het eigen bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. een parkeernorm geldt van 2 parkeerplaatsen per woning;
- b. minimaal 1 parkeerplaats per woning inpandig dient te worden gerealiseerd.

19.4.3 Aan huis gebonden beroepen

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

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

19.4.4 Hoogteverschillen en waardevolle bomen en beplanting

De bestaande hoogteverschillen en waardevolle bomen en beplanting moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor:

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven wordt gebruikt met uitzondering van parkeren;
 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 3. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;

7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 8. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- b. het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat:
1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed and breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt;
- c. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

19.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 19.5.1 is slechts mogelijk, mits:

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

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

19.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 19.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige	Criteria voor de verlening van de
------------------------------	-----------------------------------

andere-werken	omgevingsvergunning
Het verlagen, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden mag niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en/of aangetast.
Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere verhardingen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden mag niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
Het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden mag niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
Het verwijderen van bomen of diepwortelende beplantingen	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden mag niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
Het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepploegen, ontginnen en mengen van gronden	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden mag niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
Werken en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden mag niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

19.6.2 Geen vergunning vereist

Het onder 19.6.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,3 m worden geroerd;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;

- c. het verlagen, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden met een oppervlaktebeslag van maximaal 170 m² per woning. Daarbij worden eerder verrichte werken en werkzaamheden voor de betreffende woning meegerekend.

Artikel 20 Wonen - 5

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen;

en tevens voor:

- b. aan huis verbonden bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'aanééengebouwd': aanééengebouwde woningen;
 - 2. 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen': vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. dakhelling overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum dakhelling (graden), minimum dakhelling (graden)';
- d. goot- en bouwhoogte overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen': aan één zijde minimaal 2 m;
 - 2. 'aanééengebouwd': aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m.

20.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bij een garage(box) dient de afstand van de garage(box) tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 m te bedragen;
- c. gebouwd in of minimaal 1 m uit de zijdelingse dan wel de achterste bouwperceelsgrens;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 20%, met dien verstande, dat de totale bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- e. de hoogte bedraagt maximaal 3,5 m.

20.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 20.2.2 onder d., voor een grotere oppervlakte ten behoeve van het bouwen van praktijkruimten en kantoren voor beoefenaars van aan huis gebonden beroepen, met dien verstande dat:
 - 1. de vergroting van de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² per woning;
 - 2. deze praktijkruimten naar aard en functie toelaatbaar dienen te zijn in een woonomgeving en wonen ter plaatse de hoofdfunctie zal blijven;
 - 3. de zijgevel dient te worden geplaatst op de zijdelingse bouwperceelsgrens, of tenminste 1 m daaruit;
 - 4. gezorgd dient te worden voor voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 - 5. indien ten gevolge van deze afwijking een aantasting te verwachten is van de kwaliteit van het aangrenzende woonmilieu; afwijken niet mogelijk is;
 - 6. tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven;
- b. het bepaalde in artikel 20.2.2 onder e., voor een (goot)hoogte gelijk aan de (goot)hoogte van de woning, mits:
 - 1. het een aan- of uitbouw betreft;
 - 2. het uitsluitend de (goot)hoogte betreft van de gevel, welke tegen de woning wordt gebouwd.

20.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 20.3.1 is slechts mogelijk, mits:

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Algemeen

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

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

20.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 20.1 voor:

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
1. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt met uitzondering van parkeren;
 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 3. er geen sprake is van een duurzame ontvracting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 8. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- b. het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat:
1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed and breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt;
- c. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

20.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 20.5.1 is slechts mogelijk, mits:

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

Artikel 21 Wonen - 6

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen; en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' tevens voor het aantal nieuwe woningen zoals aangegeven.

en tevens voor:

- b. aan huis verbonden beroepen tot 50 m², zie ook lid 21.4.2; met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak; behoudens het bepaalde onder d.;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
1. 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding:
1. 'vrijstaand': aan twee zijden minimaal 2,5 m;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m met dien verstande dat indien de afstand van de voorste bouwgrens tot de achterste bouwperceelsgrens meer dan 22 m bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m vermeerderd met de afstand boven deze 22 m mag bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag nooit meer dan 15 m bedragen. Indien de bepaling onder d strijdig is met het bepaalde onder a, is het bepaalde onder d leidend waarbij alsdan de grens van het bouwvlak aan de achterzijde van de woning mag worden overschreden.

21.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak, met dien verstande dat voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen welke zijn of worden gebouwd binnen het bouwvlak, de in dit lid opgenomen bepalingen voor wat betreft maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het erf niet van toepassing zijn. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn dan van toepassing;
- b. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

21.2.3 Aanvullend

- a. In aanvulling op het bepaalde in lid 21.2.1 en 21.2.2, voldoen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

	Hoofdgebouw	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en
--	--------------------	--

		overkappingen
max. goothoogte	de goothoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	3,3 m
max. bouwhoogte	de bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	5 m
min. inhoud	250 m ³	n.v.t.
min. breedte	6 m	n.v.t.
max. oppervlakte	n.v.t.	70 m ²
max. bebouwingspercentage van het erf	n.v.t.	40%

21.2.4 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 21.2.2 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:

1. de oppervlakte van overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
2. de afstand van overkappingen tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
3. aan- en uitbouwen voor maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn met maximaal 2 m mag worden overschreden;
4. voor het overige het bepaalde in artikel 21.3.2 van toepassing is.

21.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 21.3.1 is slechts mogelijk, mits:

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

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Algemeen

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

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

21.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor aan huis verbonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 21.1 voor:

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

3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt;
- c. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet behoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

21.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 21.5.1 is slechts mogelijk, mits:

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

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

21.6.1 Verboden werkzaamheden

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

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	De landschappelijke waarden in de vorm van het aanwezige hoogteverschil en reliëf mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het vellen en rooien van houtgewas	De landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

21.6.2 Uitzondering

Het onder 21.6.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

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

Artikel 22 Woongebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'aanééengebouwd': aanééengebouwde woningen;
 2. 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen': vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen;
 3. 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. voorgevel wordt in of maximaal 3 m achter de bouwgrens gebouwd;
- d. dakhelling overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'minimum dakhelling (graden)' en/of 'maximum dakhelling (graden)';
- e. goot- en bouwhoogte overeenkomstig hetgeen is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- f. verticale bouwdiepte (de diepte van de woningen) maximaal 12 m voor aanééengebouwde of twee-aaneengebouwde woningen en maximaal 15 m voor vrijstaande woningen; behalve ter plaatse van de aanduiding 'verticale bouwdiepte (m)', waar de verticale bouwdiepte maximaal zoveel bedraagt zoals aangegeven ter plaatse van die aanduiding;
- g. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand en/of twee-aaneen': aan één zijde minimaal 2 m;
 2. 'aanééengebouwd': aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m.

22.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. voorgevels worden minimaal 3 m achter de bouwgrens gebouwd, tenzij het een garage(box) betreft, in welk geval de afstand van de garage(box) tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 m bedraagt;
- c. gebouwd in of minimaal 1 m uit de zijdelingse dan wel de achterste bouwperceelsgrens;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 20%, met dien verstande, dat de totale bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- e. de hoogte bedraagt maximaal 3,5 m.

22.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

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

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 22.2.1 onder a. en c. en artikel 22.2.2 onder a. en b., voor het uitbreiden van de woning vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat:
 1. de bouwgrens met niet meer dan 3 m wordt overschreden;
 2. over tenminste 40% van de breedte van de voorgevel van de woning niet mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag bedragen;
 5. de verkeers(veiligheids)belangen niet mogen worden geschaad;
 6. bestaande gebouwen op aangrenzende percelen niet worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden dan wel bereikbaarheid, en er geen aantasting mag zijn van de kwaliteit van het woonmilieu;
- b. het bepaalde in artikel 22.2.2 onder d., voor een grotere oppervlakte ten behoeve van het bouwen van praktijkruimten en kantoren voor beoefenaars van aan huis gebonden beroepen, met dien verstande dat:
 1. de vergroting van de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² per woning;
 2. deze praktijkruimten naar aard en functie toelaatbaar dienen te zijn in een woonomgeving en wonen ter plaatse de hoofdfunctie zal blijven;
 3. de zijgevel dient te worden geplaatst op de zijdelingse bouwperceelsgrens, of tenminste 1 m daaruit;
 4. gezorgd dient te worden voor voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 5. indien ten gevolge van deze afwijking een aantasting te verwachten is van de kwaliteit van het aangrenzende woonmilieu; afwijken niet mogelijk is;
 6. tenminste 50% van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven;
- c. het bepaalde in artikel 22.2.2 onder e., voor een (goot)hoogte gelijk aan de (goot)hoogte van de woning, mits:
 1. het een aan- of uitbouw betreft;
 2. het uitsluitend de (goot)hoogte betreft van de gevel, welke tegen de woning wordt gebouwd.

22.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 22.3.1 is slechts mogelijk, mits:

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

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Algemeen

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

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

22.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

22.4.3 Aantal woningen

Het aantal woningen in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd - 1' samen mag niet meer bedragen dan 77.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 22.1 voor:

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt met uitzondering van parkeren;
 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 3. er geen sprake is van een duurzame ontvricting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 8. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- b. het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat:
 1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed and breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;

3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
4. het aantal slaapplekken maximaal 7 bedraagt;
- c. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

22.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 22.5.1 is slechts mogelijk, mits:

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

Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 150 kV ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende overige bouwwerken.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

23.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

23.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. hoogspanningsmasten: 40 m;
- b. andere overige bouwwerken: 3 m.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

23.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 23.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanbrengen van beplanting en bomen	De hoogspanningsverbinding, alsmede het beheer van de verbinding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen	De hoogspanningsverbinding, alsmede het beheer van de verbinding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het indrijven van voorwerpen in de bodem	De hoogspanningsverbinding, alsmede het beheer van de verbinding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen	De hoogspanningsverbinding, alsmede het beheer van de verbinding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het permanent opslaan van goederen	De hoogspanningsverbinding, alsmede het beheer van de verbinding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren	De hoogspanningsverbinding, alsmede het beheer van de verbinding, mogen niet onevenredig worden aangetast.

23.4.2 *Advies*

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende andere-werken niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding, en niet eerder dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

23.4.3 *Geen vergunning vereist*

Het onder 23.4.1 vervatte verbod gelde niet voor andere-werken:

- a. die verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en de belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

23.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het bepaalde in lid 23.1 te wijzigen, indien de beheerder van de hoogspanningsverbinding het voltage wil wijzigen, mits voldaan wordt aan de afwegingsverplichting op het gebied van de magneetveldzone.

Artikel 24 Leiding - Water

24.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoofdtransportwaterleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende overige bouwwerken.

24.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 voor het toestaan van de functies en de bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en), mits:

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

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

24.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 24.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.

Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen	De leiding, alsmede het beheer van de leiding, mogen niet onevenredig worden aangetast.
---	---

24.4.2 *Advies*

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

24.4.3 *Geen vergunning vereist*

Het onder 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

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

Artikel 25 Waarde - Archeologie 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, 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.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Omgevingsvergunning

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 100 m² en dieper dan 30 centimeter, of voor bouwwerken die zich bevinden binnen een vindplaats, zoals aangeduid met de gebiedsaanduiding 'vindplaats', een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

25.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 25.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

25.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 25.2.1 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 artikel 25.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

25.3.1 Andere-werken

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere-werken uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt of wanneer er zich een vindplaats bevindt; zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- 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 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- 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 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- g. het rooien van bos of boomgaard. waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats'.

25.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 25.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken welke:

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

25.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 25.3.1 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 25.3.1 genoemde andere-werken dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze andere-werken kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

25.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.4.1 Verbod

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'slopen', de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de diepte meer dan 30 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld of wanneer de bouwwerken zich bevinden binnen een vindplaats, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats'.

25.4.2 Voorwaarden

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

25.4.3 Meldingsplicht

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

25.4.4 Toelaatbaarheid

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

Artikel 26 Waarde - Archeologie 4

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, 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.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Omgevingsvergunning

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 zich bevinden binnen een vindplaats, zoals aangeduid met de gebiedsaanduiding 'vindplaats', een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

26.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 26.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

26.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 26.2.1 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 artikel 26.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

26.3.1 Andere-werken

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders 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 er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt of wanneer er zich een vindplaats bevindt; zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- 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 er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- 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 verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- 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 verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats';
- 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 er zich een vindplaats bevindt, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats'.

26.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken welke:

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

26.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 26.3.1 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 26.3.1 genoemde andere-werken dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze andere-werken kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

26.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.4.1 Verbod

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'slopen', 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 binnen een vindplaats, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vindplaats'.

26.4.2 Voorwaarden

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

26.4.3 Meldingsplicht

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

26.4.4 Toelaatbaarheid

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

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden:

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

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

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

27.3.2 Afwegingskader

Een in 27.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de beheerder van de waterkering blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de waterkering geen bezwaar bestaat.

27.3.3 Procedure

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

27.4 Omgevingsvergunning

27.4.1 Verbod

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

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
het aanleggen of verharderen van wegen,	De waterkering, alsmede het beheer van

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

27.4.2 Uitzondering

Het in 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

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

27.4.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden. Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 Anti-dubbelregel

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

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 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.

29.2 Bestaande maximale afwijkingen

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

29.3 Bestaande minimale afwijkingen

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

29.4 Afwijkingen bebouwingspercentage

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

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Geluidzone - industrie

31.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder.

31.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

31.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 31.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

31.2 Milieuzone - leeflaag

31.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - leeflaag' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van de leeflaag, zoals deze is aanwezig is van 0,0 tot 1,0 m - mv in verband met de aanwezige bodemverontreiniging.

31.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mag de verticale diepte van ondergrondse gebouwen en bouwwerken maximaal 1,0 m - mv bedragen.

31.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 31.2.2 voor een grotere verticale diepte van ondergrondse gebouwen en bouwwerken, mits:

- a. ter plaatse vanuit milieuhygiënisch oogpunt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd / behouden;
- b. advies is verkregen van de provincie Limburg.

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

Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 31.2.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze dieper reiken van 1,0 m - mv:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakte-verhardingen	De leeflaag, die is aangebracht in verband met bodemverontreiniging, mag niet onevenredig worden aangetast, zodanig dat het woon- en leefklimaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet langer aanvaardbaar is.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen	De leeflaag, die is aangebracht in verband met bodemverontreiniging, mag niet onevenredig worden aangetast, zodanig dat het woon- en leefklimaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet langer aanvaardbaar is.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	De leeflaag, die is aangebracht in verband met bodemverontreiniging, mag niet onevenredig worden aangetast, zodanig dat het woon- en leefklimaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet langer aanvaardbaar is.
Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen	De leeflaag, die is aangebracht in verband met bodemverontreiniging, mag niet onevenredig worden aangetast, zodanig dat het woon- en leefklimaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet langer aanvaardbaar is.

Advies

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

Geen vergunning vereist

Het onder de kop 'Verboden werkzaamheden' vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

- a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het plan omgevingsvergunning is verleend;

- b. die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren;
- c. die het normale beheer en onderhoud betreffen.

31.3 Veiligheidszone - magneetveldzone

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone' geldt dat geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken 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 overige bouwwerken ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

32.2 Evenementen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het houden van evenementen voor de duur van maximaal 15 dagen per evenement, inclusief op- en afbouw van voorzieningen ten behoeve van dat evenement.

32.3 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 32.1 en 32.2 is slechts mogelijk, mits:

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

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. 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:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het plan wijzigen door:
 1. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en/of '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
 2. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en/of '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.

Artikel 34 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

35.1.1 Vernieuwing of verandering

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

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

35.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 35.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel met maximaal 10%.

35.1.3 Uitzondering

Artikel 35.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

35.2 Overgangsrecht gebruik

35.2.1 Gebruik van grond en bouwwerken

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

35.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 35.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

35.2.3 Verbod na onderbreking

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 35.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

35.2.4 Uitzondering

Artikel 35.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

35.3 Overgangsrecht gebruik locatie Heijenseweg 31

In afwijking van het bepaalde in lid 35.1 en 35.2 mag gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of viel onder het algemeen overgangsrecht van het voorheen geldende bestemmingsplan op het perceel gelegen aan de Heijenseweg 31, kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie B, nummer 5845, worden voortgezet door de personen, diens rechtsopvolgers uitgesloten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bij de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) staan ingeschreven op Heijenseweg 31 te Gennep. Onder gebruik wordt hier verstaan: het gebruik van gronden en opstallen voor handelsbemiddeling tussen klant en groothandel in natuursteen en tegels met een maximale oppervlakte van 495 m².

Artikel 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Gennep Zuid 2012.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 13 mei 2013.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1:
Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:						
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:						
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:						
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:						
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	15	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELLEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
24	20	-							

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	22	-							
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100 D	3.2
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0	50	3.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
27	24	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
28	25	-							
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
32	26,33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	38	-							
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:						
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100	10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10	30	2
50	45, 47	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatswerkhuizen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:						
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
5152.2 /3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	10	50	3.1
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100	0	100	3.2
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30	0	30	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	30	100	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	10	100 D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50	10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
52									
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55									
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50 C	30	50	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	52241	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	30	200	300	30	300	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	50	300	300	50	300	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
73	72	-							

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:						
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
93	96	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						

Bijlage 2:
Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1: “Lichte horeca”

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan, zowel vanuit functionele als vanuit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks als verstorend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horeca-activiteiten. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- Automatiek;
- Broodjeszaak;
- Cafeteria;
- Crêperie;
- Croissanterie;
- Koffiebar;
- Lunchroom;
- Snackbar;
- Tearoom;
- IJssalon;

Allen met een brutovloeroppervlakte van maximaal 250 m².

1b. overige lichte horeca

- Bistro;
- Hotel/pension;
- Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2: “Middelzware horeca”

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan, zowel vanuit functionele als vanuit milieuoverwegingen aanzienlijk storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven:

- Automatiek;
- Bar;
- Horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een brutovloeroppervlakte groter dan 250 m²;
- Biljartcentrum;
- Café (openbare gelegenheid waar men dranken kan gebruiken, met daaraan ondergeschikt dansgelegenheid);
- Café-restaurant (met of zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- Dansschool;
- Proeflokaal;
- Restaurant met een bezorg- en/of afhaalservice (pizzeria, chinees, drive-in et cetera);
- Shoarma-/grillroom;
- Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3: “Zware horeca”

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan, zowel vanuit functionele als vanuit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven:

- Coffeeshop;
- Dancing (dansgelegenheid);
- Discotheek/discobar (openbare drank- en dansgelegenheid);
- Nachtclub (gelegenheid voor dansen en ander vermaak die 's nachts geopend is);
- Partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 3:
Parkeernormen

5. PARKEERNORMEN

5.1 Gennepse parkeernormen

De parkeernormen die in de huidige situatie worden gehanteerd, zijn vastgelegd in een parkeernormennotitie welke op 17-08-2004 is vastgesteld door B&W. De normen in deze notitie sluiten aan bij de landelijke parkeerkentallen van het CROW. Deze kentallen zijn opgenomen in CROW-publicatie 182¹. Niet alle kentallen zijn gemakkelijk toe te passen. Zo wordt bijvoorbeeld gesproken over "woning duur", "woning midden" en "woning goedkoop", terwijl nergens is vastgelegd wat dan duur of goedkoop is. Ook zijn geen kentallen opgenomen voor verschillende soorten detailhandel, maar alleen voor stads- en dorpscentra en grootschalige detailhandelsvoorzieningen als bouwmarkten. Daarnaast kennen de kentallen in enkele gevallen grote marges. Deze geven zijn aanleiding voor discussie, want wanneer moeten de minimum- en wanneer moeten de maximumnormen worden toegepast?

Om in de toekomst meer houvast te hebben, zijn de CROW-kentallen, waar mogelijk, geconcretiseerd en toegespitst op de Gennepse situatie. De normen worden gebruikt om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen in nieuwe bouwplannen minimaal moeten worden gerealiseerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het centrumgebied en de rest van de gemeente. De parkeernormen voor woningen zijn per type woning verschillend en dus niet langer opgesplitst naar (ongedefinieerde) prijsklassen. Daarnaast zijn de parkeernormen voor woningen hoger dan in voorgaande parkeernormen, dit in verband met het gestegen autobezit per woning. Voor detailhandel is een opsplitsing gemaakt in supermarkten, overige winkels voor dagelijkse artikelen (bakker, slager, groenteman, drogist en dergelijke) en winkels voor niet-dagelijkse artikelen (zoals modezaken, wit- en bruingoedwinkels, fietsenwinkels en reisbureaus).

Tabel 5.1 geeft de in Gennep te hanteren parkeernormen weer. Deze tabel met parkeernormen dient te worden vastgesteld middels een B&W besluit. Hierin moet tevens worden vastgelegd wanneer de normen worden toegepast; niet alleen bij nieuwbouw maar ook bij functieveranderingen. Ook zal het college moeten bepalen hoe zij wenst om te gaan met het toepassen van parkeernormen bij aan huis gebonden beroepen in woonwijken.

Indien de exacte functie niet is terug te vinden in de tabel, wordt de norm van de functie die het dichtst in buurt komt, toegepast of wordt uitgegaan van ervaringsgegevens van een identieke gebruiksfunctie. In dergelijke situaties wordt te allen tijde overleg gevoerd met een verkeerskundige medewerker van de gemeente Gennep. Afbeelding 5.1 geeft weer welk gebied onder het centrumgebied wordt verstaan.

¹ Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering, CROW, 2003

Tabel 5.1 Parkeernormen gemeente Genneep (nog vast te stellen middels B&W besluit)

Funcie	Parkeernorm centrumgebied	Parkeernorm buiten centrumgebied	per	Opmerking
Grondgebonden woning	1,7	1,9	woning	Waarvan minimaal 0,3 openbaar
Appartement	1,5	1,7	woning	Waarvan minimaal 0,3 openbaar
Seniorenwoning	1,1	1,3	woning	Waarvan minimaal 0,3 openbaar
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5	0,6	woning	
Verpleeg/ verzorgingstehuis	0,5	0,5	wooneenheid	
Dagverzorging gehandicapten	0,3	0,3	opvangplaats	
Supermarkt	3,8	4,0	100 m ² bvo	
Winkel, dagelijkse artikelen	2,8	3,0	100 m ² bvo	
Winkel, niet-dagelijkse artikelen	1,8	2,0	100 m ² bvo	
Grootschalige detailhandel	6,0	8,0	100 m ² bvo	Bouwmarkt, tuincentrum, ed.
(week)markt	3,0	3,0	100 m ² bvo	1 m ¹ = 6 m ² , indien geen parkeren achter kraam: + 1,0 pp per standhouder
(commerciële) dienstverlening/ kantoor met baliefunctie	2,4	3,0	100 m ² bvo	Bank, advocatenkantoor, ed.
Kantoor zonder baliefunctie	1,6	1,8	100 m ² bvo	
Arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven	0,5	0,5	100 m ² bvo	Loods, opslag, groothandel, transportbedrijf
Arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven	1,2	1,7	100 m ² bvo	Industrie, werkplaats
Arbeidsextensieve/ bezoekersintensieve bedrijven	1,4	1,8	100 m ² bvo	Showroom
Café/ bar/ discotheek/ cafetaria	6,0	7,0	100 m ² bvo	
Restaurant	10,0	12,0	100 m ² bvo	
Bibliotheek	0,5	0,8	100 m ² bvo	
Museum	0,7	1,2	100 m ² bvo	
Bioscoop/ theater/ schouwburg	0,2	0,3	zitplaats	
Sportthal (binnen)	2,2	2,5	100 m ² bvo	Bij wedstrijdfuncie: + 0,1 per bezoekersplaats
Sportveld (buiten)	25,0	25,0	ha. netto terrein	
Dansstudio/ sportschool	3,5	3,8	100 m ² bvo	
Squashbanen	1,5	1,5	baan	
Tennisbanen	3,0	3,0	baan	
Golfbaan		7,0	hole	
Bowlingbaan/ biljartzaal	1,5	1,5	baan/ tafel	
Zwembad	9,0	10,0	100 m ² opp. bassin	
Cultureel centrum/ wijkgebouw	2,0	2,5	100 m ² bvo	
(Tand)arts/ maatschap/ kruisgebouw/ therapeut	2,0	2,2	behandelkamer	Met een minimum van 3,0
Vorbereidend beroepsonderwijs (VWO, HAVO, VMBO)	1,0	1,0	leslokaal	
Avondonderwijs	0,7	0,7	student	
Basisonderwijs	0,8	0,8	leslokaal	Exclusief Kiss & Ride
Crèche/ peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf	0,6	0,6	arbeidsplaats	
Hotel	1,0	1,2	kamer	
Volkstuin		0,3	perceel	
Religiegebouw	0,1	0,1	zitplaats	
Begraafplaats/ crematorium	30,0	30,0	gelijktijdige begrafenis/ crematie	

VERBEELDING

