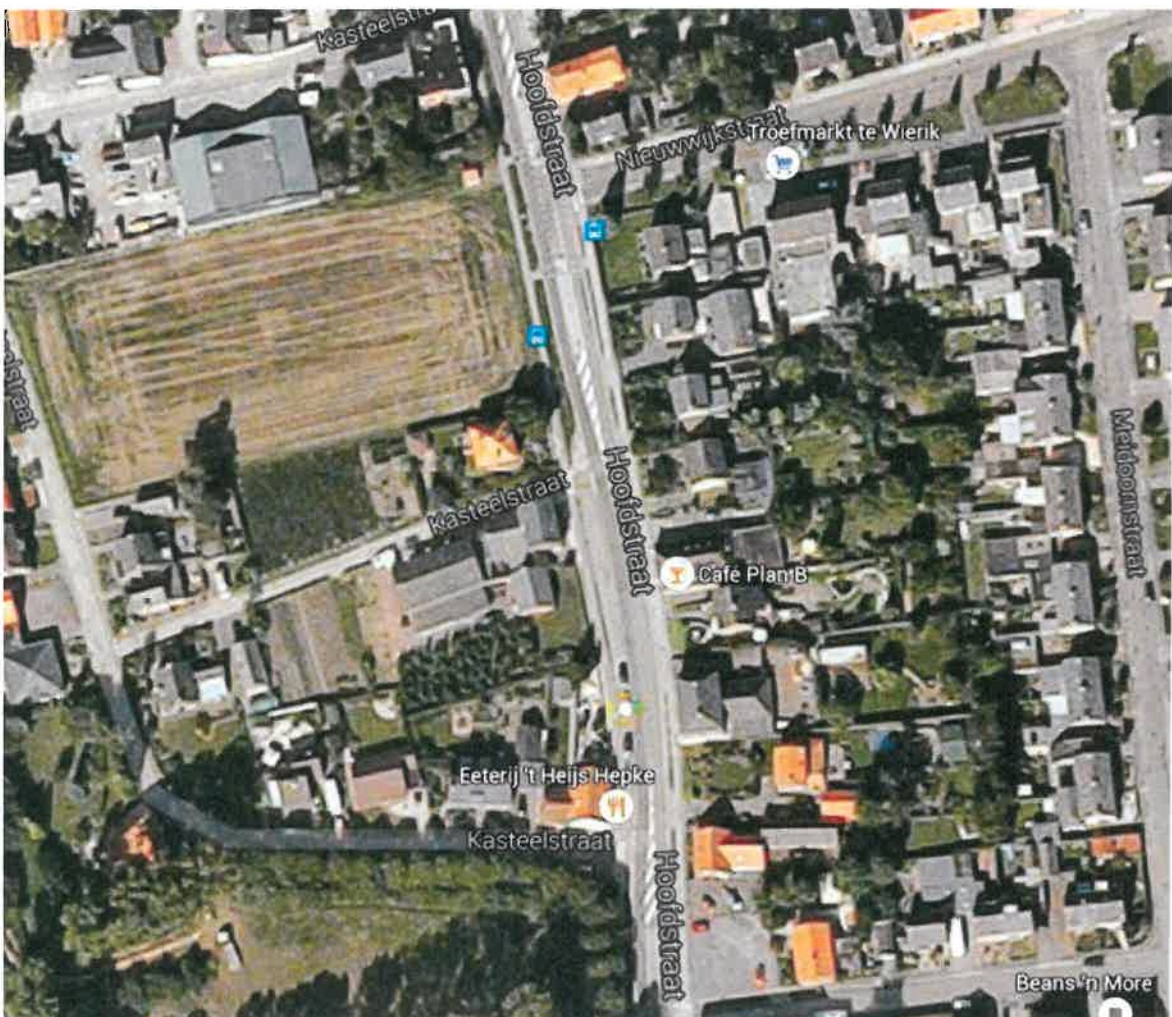


16065

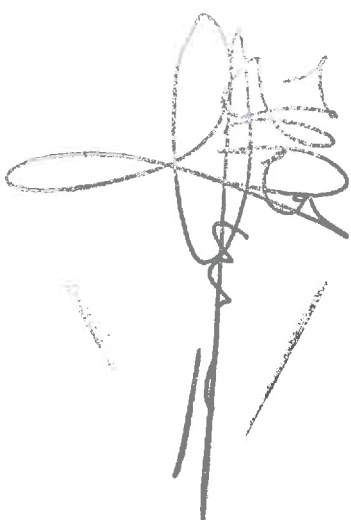
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING HOOFDSTRAAT 39 HEIJEN



Behorende bij besluit van de  
coördinator Klantcontactcentrum  
namens burgemeester en wethouders  
van de gemeente Gennep

Datum 26 JUL 2016

De coördinator Klantcontactcentrum





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54 811 554

# INHOUD

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding en doel	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	5
<b>2.</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1.	Ruimtelijke structuur	6
2.2.	Bestaande situatie	7
2.3.	Toekomstige situatie	8
2.4.	Buitenplans afwijken (kruimelgevallenregeling)	9
2.5.	Voorwaarden gemeente Gennep	9
2.6.	Voldoen aan de gestelde voorwaarden	10
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>14</b>
4.1.	Bodem	14
4.2.	Wegverkeerslawaaï	14
4.3.	Industrielawaai en hinder bedrijven	16
4.4.	Luchtkwaliteit	17
4.5.	Water	18
4.6.	Archeologie en monumenten	18
4.7.	Externe veiligheid	18
<b>5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>19</b>
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19



## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de legalisering van een bovenwoning boven een café aan de Hoofdstraat 39 te Heijen.

Het plan betreft het legaliseren van een 27 jaar durende (illegale) situatie, die zich over meerdere opeenvolgende bestemmingsplannen uitstrekt. Bovendien kent deze (illegale) situatie meerdere opeenvolgende eigenaren. Daarnaast kan de bestaande (illegale) situatie de initiatiefnemer niet volledig worden aangerekend, aangezien het pand pas in 2013 is gekocht door deze initiatiefnemer. Het legaliseren van deze (illegale) situatie is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Heijen 2007'. Het is niet mogelijk om met een binnenplanse afwijking legalisering te regelen. Om te legaliseren kan op basis van art. 4, lid 9 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) jo. Art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 afgeweken worden van het bestemmingsplan. Art. 4, lid 9 Bijlage II Bor maakt het mogelijk om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning bij het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Voor legalisering kan medewerking worden verleend door middel van deze buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (planologische kruimelgevallenregeling). Voor legalisering dient er een functiewijziging plaats te vinden voor enkel de bovenverdieping, van 'Horeca Dh' naar 'Woondoeleinden W'.

In de brief van 13 oktober 2015 van de gemeente Gennep aan de initiatiefnemer wordt het besluit gegeven met betrekking tot de Hoofdstraat 39. De gemeente deelt daarin mede dat zij heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een bovenwoning aan de Hoofdstraat 39 te Heijen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er dient een kwaliteitsbijdrage geleverd te worden op grond van de 'Structuurvisie Woningbouw in kernen – Borging kwaliteitsniveau';
- Er dient actieve communicatie plaats te vinden met omwonenden;
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden op grond van de nota parkeernormen;
- Er dient een planschadeverhaalovereenkomst gesloten te worden.

In deze toezegging door de gemeente Gennep van 13 oktober 2015 wordt ook medewerking verleend om een logiesverblijf mogelijk te maken, maar deze zal niet worden gerealiseerd.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het afwijken van het bestemmingsplan voor het legaliseren van de bovenwoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het adres 'Hoofdstraat 39' te Heijen, gemeente Gennep. De locatie is reeds bebouwd en het plan betreft de legalisering van de bestaande situatie op de bovenverdieping van het pand.



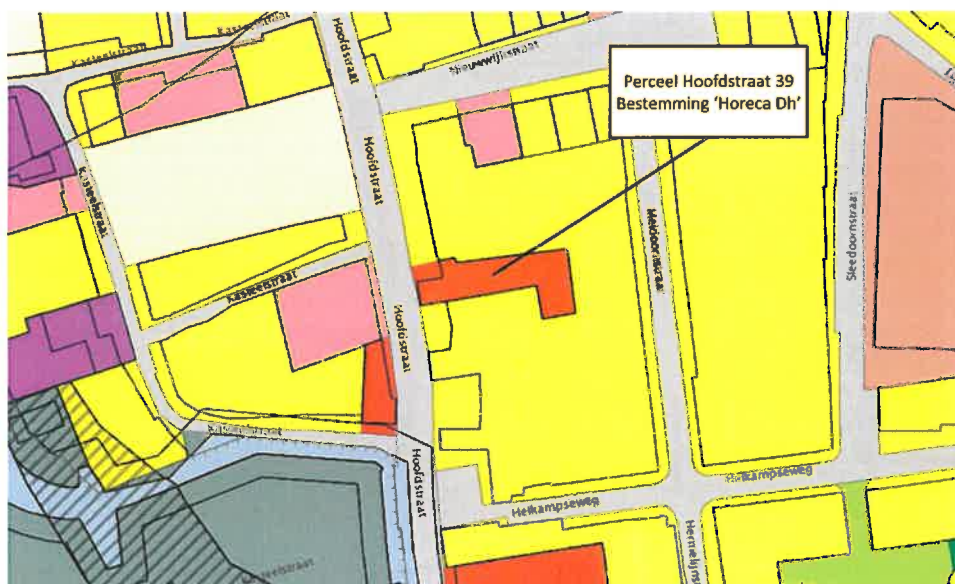
Figuur 1 Ligging plangebied 'Hoofdstraat 39' te Heijen



### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Heijen 2007' dat vastgesteld is op 3 september 2007. Op de locatie waar legalisering van de bovenwoning plaats dient te vinden is nu de bestemming 'Horeca Dh' van kracht, bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf op de begane grond. Op deze gronden zijn uitsluitend toegelaten:

- Bedrijfsgebouwen;
- Één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Tuinen en erven;
- Bijbehorende voorzieningen.



Figuur 2 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Heijen 2007'

### 1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied. Daarnaast wordt ingegaan op de manier waarop afgeweken wordt van het bestemmingsplan en hoe aan de gestelde voorwaarden vanuit de gemeente Gennep gaat worden voldaan. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 komen de randvoorwaarden voor planrealisatie aan bod, waarbij milieutechnische, natuurtechnische en cultuurhistorische aspecten worden uiteengezet. Tot slot worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld in hoofdstuk 5.

## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen langs de Hoofdstraat te Heijen. De Hoofdstraat vormt de enige, van betekenis zijnde hoofdontsluiting door het dorp Heijen. Om Heijen loopt een provinciale weg de N271. De Hoofdstraat sluit vanuit het dorp zowel in noordelijke als zuidelijke richting aan op deze N271. Naast de N271 vormt de Heijenseweg een belangrijke ontsluiting tussen de kernen Gennep en Heijen. Andere ontsluitingswegen zijn kleiner van aard. Heijen wordt ruimtelijk gezien ingesloten door de N271 aan de noord- en oostkant, de Maas aan de westkant en de A77 aan de zuidkant.

De bebouwing langs de Hoofdstraat kan omschreven worden als lintbebouwing. De Hoofdstraat is onderdeel van het historische stratenpatroon van Heijen. De N271 is de fysieke scheidslijn tussen Heijen en Gennep, waarbij de bebouwing van beide dorpen dicht tegen de provinciale weg aan liggen. Op papier liggen de kernen tegen elkaar aan.

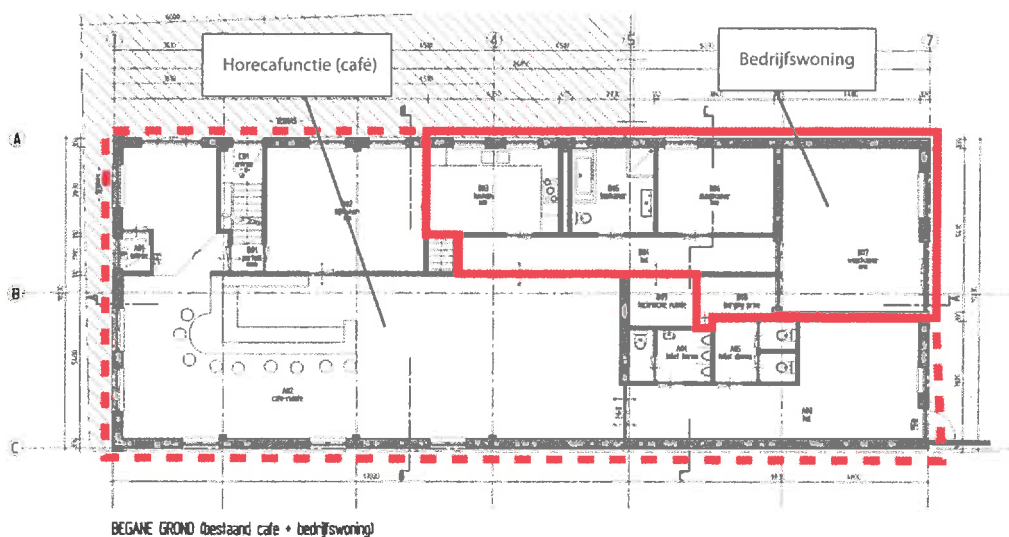
De kernen Gennep en Heijen liggen in een groenrijk gebied dat doorloopt in de bebouwde omgeving. Hierdoor is de algemene ruimtelijke structuur open van karakter met veel groen in het straatbeeld. Daarnaast zorgt de ligging van de Maas met zijn uitlopers aan de westkant van de gemeente Gennep voor een waterrijk gebied.



## 2.2. Bestaande situatie

De bestaande situatie betreft een pand aan de Hoofdstraat 39 te Heijen, waar momenteel vanuit het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Horeca Dh' is toegewezen. De begane grond van Hoofdstraat 39 wordt momenteel volgens de regels van de aangewezen bestemming gebruikt als café. Naast het café is er op de begane grond een bedrijfswoning aanwezig. De bovenverdieping van het pand wordt al gedurende 27 jaar gebruikt als woning, terwijl dit in strijd met het bestemmingsplan is. Het erf aan de zijkant van het pand wordt gebruikt als terras.

Rondom het plangebied bestaat er een mix van functies, bestemd met de functies 'Wonen', 'Detailhandel' en 'Horeca'. Daarnaast ligt schuin tegenover het plangebied een perceel met de bestemming 'Agrarische doeleinden'.



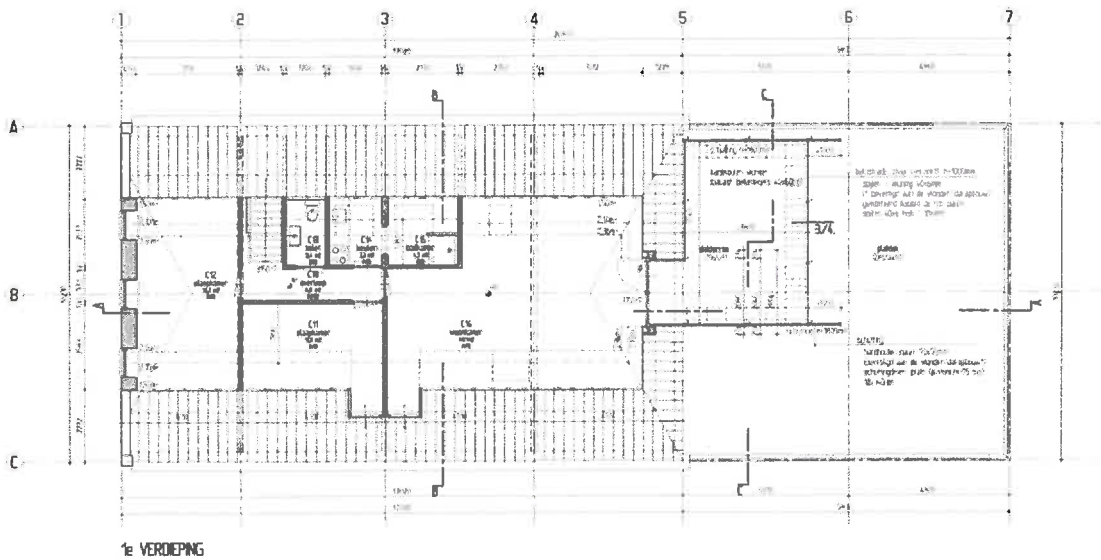
Figuur 2 Huidig gebruik begane grond Hoofdstraat 39

### 2.3. Toekomstige situatie

#### Functioneel

Voor de toekomstige situatie verandert er aan de buitenkant van het pand niets. De bovendieping van het café zal worden verbouwd tot bovenwoning. De huidige functie op de begane grond blijft ongewijzigd en is passend binnen het bestemmingsplan.

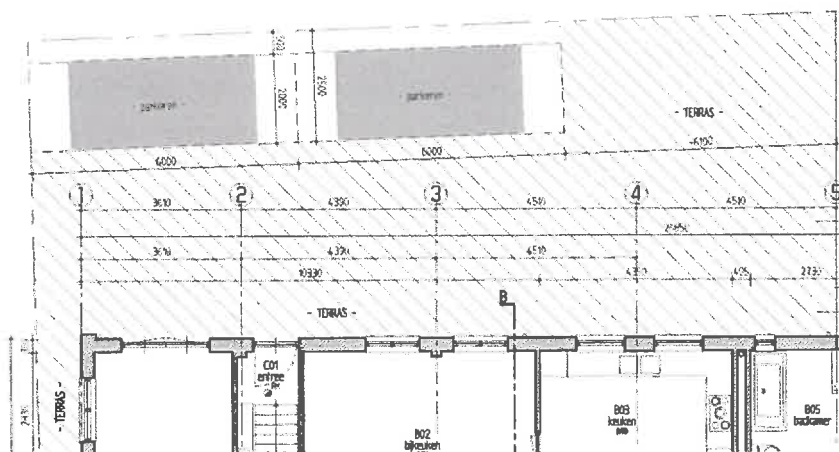
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de legalisering van deze bovenwoning. Vanuit de huidige situatie is het gebruik van de bovenverdieping als woning niet toegestaan en zijn er geen mogelijkheden voor handen om dit in te kunnen passen binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de bovenwoning te legaliseren, wordt door middel van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.



**Figuur 3 Technisch ontwerp bovenwoning (1<sup>e</sup> verdieping)**

#### Parkeren

Er worden op het eigen terrein 2 parkeerplaatsen gerealiseerd door aan de zijkant van het pand 2 (langs)parkeerplaatsen in te voegen. Dit gaat ten kosten van een gedeelte van het gebruik van dit stuk perceel als terras.



**Figuur 4 Realiseren 2 parkeerplaatsen op eigen terrein**

## 2.4. Buitenplans afwijken (kruimelgevallenregeling)

In het vigerend bestemmingsplan is er geen mogelijkheid om te legaliseren door middel van een binnenplanse afwijking. De begane grond past in het bestemmingsplan, aangezien het een horecafunctie met bedrijfswoning betreft, welke beiden zijn toegestaan binnen de bestemming. In het vigerend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 8 lid 6 Regel van het bestemmingsplan 'Kern Heijen 2007' om de bestemming 'Horeca Dh' onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden W'. Dit gaat echter niet op voor de legalisering van de bovenwoning, aangezien door middel van deze wijziging het café met bedrijfswoning niet meer toegestaan zouden zijn. De huidige situatie op de begane grond moet gehandhaafd blijven.

Op basis van art. 4, lid 9 Bijlage II Bor jo. Art. 2.12, lid 1, sub a onder 2 Wabo kan de gemeente medewerking verlenen door deze buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (planologische kruimelgevallenregeling) toe te passen. Dit is mogelijk, aangezien art. 4, lid 9 Bijlage II Bor zegt:

*“Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup>, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:*

*9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;”*

Het plan betreft een ander gebruik van de bovenverdieping dan is toegestaan in het bestemmingsplan, waarbij door de verbouwing van deze bovenverdieping geen oppervlakte of volume wordt toegevoegd. Door middel van het doorlopen van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt voor de bovenverdieping afgeweken van het in het bestemmingsplan toegestane gebruik.

## 2.5. Voorwaarden gemeente Gennep

De gemeente Gennep heeft toegezegd om medewerking te verlenen aan de legalisering van de bovenwoning aan de Hoofdstraat 39. In deze toezegging wordt ook medewerking verleend om een logiesverblijf mogelijk te maken, maar deze zal niet worden gerealiseerd. Deze voorwaarden zijn als volgt besloten:

1. *In principe en onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen aan het realiseren van een bovenwoning .. aan de Hoofdstraat 39 in Heijen;*
  - a. *Leveren van een kwaliteitsbijdrage op grond van de 'Structuurvisie Woningbouw in kernen-Borging Kwaliteitsmenu'*
  - b. *Actieve communicatie met omwonenden*
  - c. *Parkeren op eigen terrein op grond van de nota parkeernormen*
  - d. *Sluiten van een planschadeovereenkomst*
2. *Af te wijken van het beleid om geen nieuwe woningen toe te staan, omdat er vanuit de specifieke historische situatie, sprake is van een uitzonderlijk geval.”*

In de volgende paragraaf zal beschreven worden hoe er aan de voorwaarden onder 1 voldaan zal worden. Voorwaarde 2 geldt als besluit, waarbij aangetoond dient te worden dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Dit wordt gedaan door middel van aanvullend akoestisch onderzoek, opgenomen in hoofdstuk 4 Randvoorwaarden.

## 2.6. Voldoen aan de gestelde voorwaarden

### *Voorwaarde 1: Leveren van een kwaliteitsbijdrage op grond van 'Structuurvisie Woningbouw in kernen-Borging Kwaliteitsmenu'*

#### **Kwaliteitsbijdrage vanuit structuurvisie**

Vanuit de 'Structuurvisie Woningbouw in kernen-Borging Kwaliteitsmenu' wordt het leveren van een kwaliteitsbijdrage gevraagd. Deze kwaliteitsbijdrage zal plaats moeten vinden door kwaliteitsverbeteringen op eigen terrein. Er gelden vanuit de structuurvisie aanvullende voorwaarden:

- De kwaliteitsbijdrage dient zich te richten op de verbetering van de ruimtelijke omgevingskwaliteit en leefbaarheid. Dit betekent een externe werking. Interne verbouwingen vallen hier dus in principe niet onder;
- Het dient te gaan om fysieke maatregelen die leiden tot significante kwaliteitsverbetering. Bouwtechnisch onderzoek valt hier dus in principe niet onder;
- De kwaliteitsverbetering dient additioneel te zijn. Kwaliteitsverbeteringen die tot het normale onderhoud behoren, vallen hier dus niet onder.

Als hier niet aan voldaan kan worden, dient kwaliteitsbijdrage geleverd te worden via fondsbijdragen. Voor de bouw van appartementen is de normering van de kwaliteitsbijdrage € 5.000,- per woning/appartement.

#### **Conclusie**

Aangezien het een verbouwing betreft van een bestaande (illegale) situatie is het niet of nauwelijks mogelijk om te doen aan de bovengestelde voorwaarden uit de structuurvisie met betrekking tot kwaliteitsbijdrage. Om te voldoen aan de voorwaarde van de gemeente vindt de kwaliteitsbijdrage plaats door middel van de fondsbijdrage van € 5.000,-.

### *Voorwaarde 2: Actieve communicatie met omwonenden*

De initiatiefnemer heeft aangegeven in de Regiekamer dat hij in goed overleg met de burens zal bezien wat gedaan worden om hun vrees voor overlast en hinder weg te nemen met betrekking tot de logiesfunctie. In overleg met de burens is besloten om de logiesfunctie niet te realiseren. Daarnaast is in overleg met de burens de uitvoering van het scherm rondom het dakterras bepaald. Hierdoor is geen overlast te verwachten en zal verder actieve communicatie plaatsvinden waar nodig.

### *Voorwaarde 3: Parkeren op eigen terrein op grond van de nota parkeernormen*

#### **Nota Parkeernormen Gennep 2015**

Voor het legaliseren van de bovenwoning dient voldaan te worden aan de voor 'appartement/studio rest bebouwde kom' geldende parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, dan kan er ontheffing aangevraagd worden bij het college van B&W.

In het voornemen plan worden op eigen terrein tegen de perceelgrens 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen voldoen aan de afmetingen voor (langs)parkeerplaatsen van minimaal 2 bij 6 meter. Om deze parkeerplaatsen ook te kunnen gebruiken, dient de gehele toegang richting de achterkant van het perceel vrij te blijven van terrasmeubilair en/of andere materialen, zodat de auto's ook voldoende ruimte hebben om in en uit te rijden.

### **Conclusie**

Door 2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein wordt voldaan aan de voorwaarde om te voorzien in parkeren op eigen terrein.

### ***Voorwaarde 4: Sluiten van een planschadeovereenkomst***

De planschadeovereenkomst wordt gesloten, nadat de formele aanvraag voor voorliggend plan is ingediend.

### ***Overige voorwaarden***

#### **Volkshuisvesting**

Op het gebied van volkshuisvesting heeft het college van B&W op 24 maart 2015 een besluit genomen over een reductie van de plancapaciteit en over een zeer terughoudend beleid ten aanzien van medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven (nee, tenzij principe). Het collegebesluit is na het gegeven preadvies genomen en daarom is het acceptabel dat de initiatiefnemer mocht vertrouwen op medewerking. In nieuwe situaties is medewerking aan een dergelijk geval echter niet waarschijnlijk, omdat het college beleid heeft geformuleerd dat er voordien niet was. Hiervan uitgaande en gezien de unieke situatie, is er nagenoeg geen kans op precedentwerking.

In het preadvies voorafgaand aan het besluit van 24 maart 2015 is opgenomen dat er een bewijslast rust op de bewoner wat betreft volkshuisvesting. Indien de bewoner kan aantonen dat de bovenwoning sinds lange tijd bewoond wordt, zal volkshuisvesting legalisering van het appartement niet in de weg staan mits er een garantie kan worden gegeven voor een goed woon- en leefklimaat.

De (illegale) situatie bestaat al gedurende 27 jaar en derhalve heeft de gemeente besloten af te wijken van het beleid om geen nieuwe woningen toe te staan. Er wordt afgeweken, omdat het een unieke situatie betreft, wat gedurende 27 jaar over meerdere bestemmingsplannen deze (illegale) situatie strekt en er is nagenoeg geen kans op precedentwerking.

#### **Omgevingsfactoren**

Er dient bij de legalisering rekening gehouden te worden met de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad. Er mag ten gevolge van de woonfunctie geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van andere percelen. Aangezien enkel de functie gelegaliseerd wordt en er geen uitbreiding plaats vindt, is de aantasting miniem.

#### **Groen en landschap**

Voor de legalisering binnen de bestaande bebouwing is geen beleid van toepassing op het gebied van groen en landschap.

### **Stedenbouw**

Uit het oogpunt van stedenbouw verandert er nauwelijks iets ten opzichte van de huidige situatie. Op zichzelf is het te waarderen dat een karakteristiek pand een adequate functie heeft, als dat bij kan dragen aan de instandhouding ervan.

### **Uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid milieu**

Voor de legalisering dient de uitvoerbaarheid aangetoond te worden met nadruk op de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid op het gebied van milieu. Dit betreft vooral de invloed van het café op de begane grond in relatie tot de te legaliseren bovenwoning. Hiervoor zal aangetoond moeten worden dat er geen belemmeringen liggen voor een uit milieuhygiënisch oogpunt verantwoorde woonfunctie. Er dient in de bovenwoning sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds mag de hinderveroorzakende horecafunctie (café) niet onevenredig in de gebruiksmogelijkheden worden aangetast door de hindergevoelige functie (woning).

Daarnaast dient in het kader van goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek plaats te vinden ten aanzien van wegverkeerslawaaai. Ook dit dient plaats te vinden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen vaststellen.

Het aantonen van een goed woon- en leefmilieu is opgenomen in hoofdstuk 4 'Randvoorwaarden'.



### 3. BELEIDSKADER

Voor het legaliseren van een bestaande bovenwoning binnen het bestaand stedelijk gebied van Heijen is geen specifiek landelijk, provinciaal of regionaal beleid relevant. Op grond van jurisprudentie worden minder dan 10 woningen als een kleinschalige ontwikkeling aangemerkt, waardoor dit dus niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder duurzame verstedelijking. Voor wat betreft de toetsing aan het gemeentelijk beleid is met name het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid van belang. Dit beleid is al in hoofdstuk 2 besproken.

## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1. Bodem

Voor het aspect bodem is geen specifiek beleid van toepassing op de legalisering van de bovenwoning.

### 4.2. Wegverkeerslawaai

Aangezien de Hoofdstraat, waar het plangebied aan is gelegen, een 30 km-weg betreft, is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Echter is het in het kader van goede ruimtelijke ordening wel een akoestisch onderzoek nodig om een goed woon- en leefmilieu vast te kunnen stellen. De redenering hierachter is gebaseerd op het feit dat Hoofdstraat een belangrijke ontsluiting betreft van Heijen en daardoor een redelijke hoeveelheid geluidsbelasting om de gevels wordt veroorzaakt.

#### Onderzoek wegverkeerslawaai

Er zijn in het onderzoek<sup>1</sup> naar wegverkeerslawaai twee immissiepunten gekozen, namelijk één op de voorgevel van Hoofdstraat 39 ten hoogte van de bovenverdieping en één op het aan de achterzijde van de woning te realiseren dakterras. De gemeente Gennep heeft voor dit onderzoek verkeersgegevens verstrekt (zie tabel 1).

<b>Periodeverdeling, etmaalintensiteit en toegestane snelheid Hoofdstraat</b>				
Daguur	Avonduur	Nachtuur	Etm.int.	Snelh.
6.6 %	3.75 %	0.72 %	1319 mvt.	30 km/u
<b>Voertuigverdeling Hoofdstraat</b>				
omschrijving	dag [%]	avond [%]	nacht [%]	
lichte voertuigen (lv)	84.9	84.9	84.9	
middelzware voertuigen (mv)	9.3	9.3	9.3	
zware voertuigen (zv)	5.8	5.8	5.8	

Tabel 1 Verkeersgegevens Hoofdstraat te Heijen

#### Resultaten

Uit de berekening komt een geluidsbelasting van 60 dB exclusief aftrek op de eerste verdieping. Inclusief aftrek komt deze geluidsbelasting uit op 55 dB. Uit de berekening komt een geluidsbelasting van 40 dB op het dakterras aan de achterzijde van het pand.

#### Conclusie

De geluidsbelasting op de eerste verdieping kan op basis van de door de gemeente Gennep gehanteerde waardbepalingen gekenmerkt worden als 'Matig'. Het dakterras kan als geluidsluw worden aangemerkt.

<sup>1</sup> Abovo Acoustics, akoestische notitie betreffende de berekeningen van de gevelbelasting t.g.v. wegverkeer op de gevel van het pand aan de Hoofdstraat 39 te Heijen, 22-03-2016, projectnummer: X1772-2-N)

### Binnenniveaus verblijfsruimten

#### Onderzoek binnenniveaus<sup>2</sup>

Voor het berekenen van de binnenniveaus voor de relevante verblijfsruimten in de bovenwoning, zijn enkel die ruimten onderzocht waar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai 53 dB of hoger is. Vanuit deze onderzochte gevelbelastingen zijn 7 punten naar voren gekomen waar de geluidsbelasting op de gevel 53 dB of hoger is. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Geluidsbelastingen t.b.v. toetsing binnenniveaus [dB]			
Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden
1_A	slaapkamer voorgevel	4,5	60
2_A	slaapkamer linker zijgevel	4,5	57
3_A	keuken linker zijgevel	4,5	55
4_A	woonkamer linker zijgevel	4,5	53
5_A	slaapkamer rechter zijgevel voor	4,5	56
6_A	slaapkamer rechter zijgevel midden	4,5	55
7_A	woonkamer rechter zijgevel achter	4,5	53

Tabel 2 Te onderzoeken geluidsbelasting op gevels

Vanuit de 7 punten zijn 3 relevante verblijfsruimten te definiëren waarvoor de binnenniveaus berekend dienen te worden. Dit zijn beide slaapkamers (in het technisch ontwerp aangeduid als C11 en C12) en de keuken (in het technische ontwerp aangeduid als C14).

#### Resultaten

Het maximale binnenniveau dat opgenomen is in het Bouwbesluit 2012 is vastgesteld op 33 dB.

Rekenresultaten binnenniveaus	
Ruimte	L <sub>in</sub>
Slaapkamer C12	33 dB
Keuken C14	33 dB
Slaapkamer C11	33 dB

Tabel 3 Rekenresultaten binnenniveaus relevante verblijfsruimten

#### Conclusie

Een goed woon – en leefklimaat kan worden gegarandeerd, aangezien de binnenniveaus de maximale waarde van 33 dB niet overschrijden.

<sup>2</sup> Abovo Acoustics, Akoestisch rapport betreffende de berekening van de binnenniveaus van de relevante verblijfsruimten van de bovenwoning aan de Hoofdstraat 39 te Heijen, 21-03-2016, rapportnummer: X1772a-1-GI

### 4.3. Industrielawaai en hinder bedrijven

Aangezien er een functieverandering plaatsvindt waarbij een hindergevoelige functie wordt toegevoegd in de directe nabijheid van een hinderveroorzakende functie dient te worden gemotiveerd dat:

- De hinderveroorzakende functie (café) niet onevenredig in de gebruiksmogelijkheden wordt aangetast;
- Ter plaatse van de hindergevoelige functie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### Uitgangspunten toetsing

Voor de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 is in het onderzoek<sup>3</sup> uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

In de horecagelegenheid wordt een muziekgeluidsniveau gehanteerd van ten hoogste 70 db(A). In het Activiteitenbesluit is aangegeven dat bij dit maximaal te hanteren muziekgeluidsbinnenniveau géén akoestische rapportage nodig is. Om de ‘akoestische inpasbaarheid in verband met de realisatie van een woning in de directe nabijheid (boven) van een bestaande horecagelegenheid’ aan te kunnen tonen, wordt getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 (art. 3.17).

Als gekeken wordt naar tabel 2 waarbij 1c (woonfunctie/andere woonfunctie) art. 3.17 lid 1, 2, 3 en 4 van toepassing zijn en tevens naar 2 (bijeenkomstfunctie) art. 3.17 lid 1, 2, 3 en 4 blijkt dat de laatste de zwaarste eisen kent. De scheidingsconstructie tussen begane grond en verdieping is overal gelijkwaardig en er wordt hierbij derhalve uitgegaan van de eisen betreffende bijeenkomstfunctie versus woonruimte.

geografische functie	leden van toepassing												grenswaarden										
	ander perceel			verschillende gebruiksfuncties op hetzelfde perceel					verbuur van dezelfde woonfunctie				ander perceel		verschillende gebruiksfuncties op hetzelfde perceel								
artikel	3.15			3.17					3.17a				3.18		3.19		3.15		3.17				
lid	1	2	3	4	1	2	3	4	5	7	1	2	3	*	*	3	4	3	4				
																				[dB]		[dB]	
1 Woonfunctie																							
a woonwagen																							
b in een woongebouw	1	2	3	4	1	2	3	4	-	5	7	1	2	3			54	59	54	59			
c andere woonfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	-	-	-	1	2	3			54	59	54	59			
2 Bijeenkomstfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
3 Celfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-			55	64	59	64			
4 Gezondheidszorgfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
5 Industriële functie																							
a lichte industriële functie																							
b andere industriële functie	1	2	3	4	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
6 Kantoorfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	5	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
7 Logiesfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	5	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
8 Ondernemingsfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	-	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
9 Sportfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	5	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
10 Winkelfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	5	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
11 Overige gebruiksfunctie	1	2	3	4	1	2	3	4	5	-	-	-	-	-			59	64	59	64			
12 Bouwwerk: geen gebouw zijnde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-			

Tabel 4 Voorschriften afdeling 3.4 Bouwbesluit

<sup>3</sup> Abavo Acoustics, Notitie i.v.m. toetsing bouwbesluit verbouw woning/bedrijfspannd Hoofdstraat 39 te Heijen, 26-04-2016, projectnummer: X1772-1-BTN

Op de eisen waarvan uit wordt gegaan, zijn lid 1 t/m 4 van art. 3.17 uit het Bouwbesluit van toepassing. Deze zijn hieronder gegeven.

*Artikel 3.17 Verschillende gebruiksfuncties op hetzelfde perceel*

1. *Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel is niet kleiner dan 52 dB.*
2. *Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel is niet kleiner dan 47 dB.*
3. *Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel is niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde. (Nb. In deze ruimtelijke onderbouwing is deze tabel opgenomen als tabel 2.)*
4. *Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel is niet groter dan de in tabel 3.15 aangegeven waarde. (Nb. In deze ruimtelijke onderbouwing is deze tabel opgenomen als tabel 2.)*

**Vereisten**

Voor de situatie van Hoofdstraat 39 zijn enkel lid 1 en 3 van toepassing, aangezien de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte op hetzelfde perceel. Het lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht volgens lid 1 dient niet kleiner dan 52 dB te zijn. Het gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht dient niet groter te zijn dan 54 dB.

**Resultaten**

Gekeken naar de constructie van het pand zijn de prestaties als volgt. Het lucht-geluidniveauverschil is kleiner of gelijk aan 57 dB. Het contact-geluidniveau is kleiner of gelijk aan 50 db(A). Met deze prestaties wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

**Conclusie**

Vanuit het onderzoek is geconcludeerd dat met de gehanteerde en beschreven plafond/vloerconstructie wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

## 4.4. Luchtkwaliteit

De legalisering van een bestaande bovenwoning draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### 4.5. Water

Voor de uitbreiding van het verharde oppervlak (dak en terras/oprit etc.) dient het hemelwater gescheiden te worden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt dit hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein, conform de eisen opgenomen in het waterplan. Hierbij is minimaal voldoende berging voor een bui met een herhalingsstijd van  $T=10$  en wordt aangetoond dat er geen overlast ontstaat bij een bui  $T=100$ . Er is bij de planontwikkeling geen sprake van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Nadere maatregelen voor de waterhuishouding zijn daardoor niet aan de orde.

#### 4.6. Archeologie en monumenten

Er is sprake van een gebied met archeologische verwachtingswaarde 3. In gebieden met een hoge archeologische verwachting stelt de gemeente de norm vast op een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,3 m. Bodemverstoringen die daaronder blijven zijn daarmee uitgesloten van een archeologische onderzoeksplicht. In dit geval is er sprake van een groter oppervlak en is er dus sprake van een archeologisch onderzoeksplicht, maar deze onderzoeksplicht vervalt aangezien met de legalisering geen grondwerk wordt uitgevoerd.

#### 4.7. Externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid is geen specifiek beleid van toepassing op de legalisering.

Brandweeradvis d.d. 02-01-2014 inzake verbouw bovenwoning met B&B Hoofdstraat 39 te Heijen (Squit XO-nummer 2014-0473 is nog steeds van kracht. In dit advies is akkoord gegeven en zijn er geen verdere opmerkingen naar voren gebracht.



## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Gennep geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Op grond van artikel 3.1.6. lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Het initiatief is een volledig particulier initiatief, waaraan voor de gemeente geen kosten verbonden. De gemeente zal de kosten voor de ambtelijke begeleiding van de procedure, op basis van de legesverordening verhalen. Kostenverhaal ten gevolge van eventuele planschadeclaims geschiedt door middel van een met de initiatiefnemer te sluiten planschadeverhaalovereenkomst.

Hiermee is de economische haalbaarheid van de voorliggend plan voldoende aangetoond.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in art. 3.10 t/m 3.14 Wabo en Afdeling 3.4 Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd.