

Zaaknummer : 407671
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Teelebeekstraat ong., Milsbeek'.

De gemeenteraad van Gennep,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 10 november 2020;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 30 november 2020;

besluit:

1. overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen de daarin genoemde wijzigingen in de toelichting op het bestemmingsplan door te voeren;
2. het bestemmingsplan 'Teelebeekstraat ong., Milsbeek' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP20102TEELBKONMIL-VA01 digitaal en in papieren vorm vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen van de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 14 december 2020.

De raad voornoemd,
De griffier,

Jos van der Knaap

De voorzitter,

Hans Teunissen

Datum : 10 november 2020

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 407671

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Teelebeekstraat ong., Milsbeek'.

Geachte raad,

Het bestemmingsplan 'Teelebeekstraat ong., Milsbeek' ziet op de bouw van één woning aan de Teelebeekstraat aan de noordzijde van de kern Milsbeek. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. De twee binnengekomen zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de toelichting op het plan. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen de daarin genoemde wijzigingen in de toelichting op het bestemmingsplan door te voeren;
2. Het bestemmingsplan 'Teelebeekstraat ong., Milsbeek' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP20102TEELBKONMIL-VA01 digitaal en in papieren vorm vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen van de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

ARGUMENTEN

Inhoud bestemmingsplan

Eerder dit jaar hebben wij het bestemmingsplan 'Teelebeekstraat ong. Milsbeek' ter inzage gelegd. Het gaat om de bouwlocatie tussen achter huisnummer 43 aan de Heiveld in Milsbeek. Het initiatief is passend op de locatie en is een waardevolle aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Milsbeek. De Regionale Werkgroep Wonen heeft geconcludeerd dat de bestaande plancapaciteit weinig inspeelt op de realisatie van levensloopbestendige koopwoningen in het hogere segment. Uit de praktijk blijkt dat er behoefte bestaat aan dit type woonsegment.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn twee zienswijzen ingediend van Rijkswaterstaat en het waterschap. Deze zienswijzen hebben tot enkele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan geleid, namelijk de bergingsnorm en de aansprakelijkheid van het Rijk voor eventuele schade. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan is niet gewijzigd. Voor een uitgebreidere weergave wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.



Geen exploitatieplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt de verplichting om bij een 'bouwplan' het kostenverhaal te regelen met een exploitatieplan. Een exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld en bekend te worden gemaakt met het bestemmingsplan. In de Wro is echter een bevoegdheid opgenomen waarmee van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet uw raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn twee zienswijzen ingediend waardoor het risico dat beroep wordt ingesteld aanwezig is. Eventuele financiële risico's (zoals planschade) zijn afgedekt in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Voor de inwoners van de gemeente Gennep betekent dit dat er na verlening van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) binnenkort een nieuwbouwwoning gebouwd kan gaan worden. Dit past goed binnen het gemeentelijk beleid om meer woningen binnen de kernen van de gemeente Gennep te realiseren.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

De wettelijke procedure is op correcte wijze doorlopen.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in de Maas- en Niersbode en is te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben kenbaar gemaakt de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep instellen tegen de gewijzigde delen van de toelichting van het bestemmingsplan. Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak.

FINANCIËN

Het bestemmingsplan is door en op kosten van de initiatiefnemer opgesteld. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle door de gemeente te maken



kosten in het kader van het bestemmingsplan zijn en worden op initiatiefnemer verhaald. Op basis van de Omgevingsvisie Genneep dient een bedrag van € 15.000,-- per woning te worden gestort in het daartoe bestemde fonds.

UITVOERING EN VERVOLG

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking of — als er beroep wordt ingesteld — volgt de beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Genneep,
De secretaris,



Jacqueline Nijland

De burgemeester,



Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Teelebeekstraat ong., Milsbeek"
2. Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Teelebeekstraat ong. te Milsbeek door de raad
3. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Teelebeekstraat ong., Milsbeek"
4. Verbeelding Teelebeekstraat ong., Milsbeek
5. t en r_Teelebeekstraat ong. Milsbeek_vastgesteld_Buro SRO_22-10-2020

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Teelebeekstraat ong., Milsbeek"

In deze nota van zienswijzen staan de aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-plan dat ter inzage heeft gelegen. De aanpassingen hebben geen betrekking op de juridisch bindende regels of verbeelding, maar uitsluitend op de niet-juridische toelichting.

Aanpassingen naar aanleiding van een zienswijze

Zienswijze waterschap

Aanpassing van de toelichting met betrekking tot de bergingsvoorziening gebaseerd op een regenbui van 84mm naar 100mm per m² verhard oppervlak.

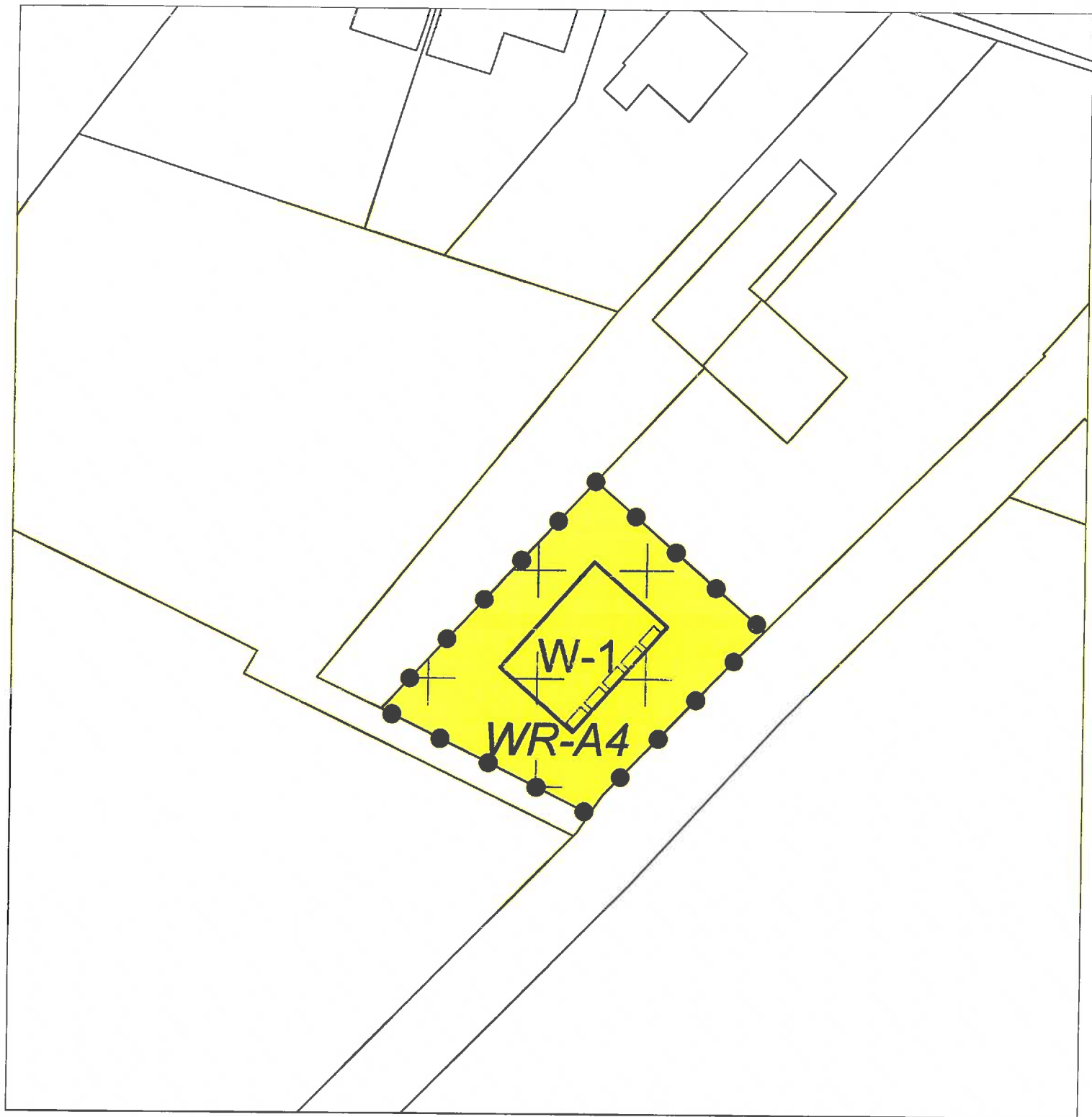
Zienswijze RWS

Aanpassing van de toelichting met betrekking tot (geen) aansprakelijkheid van het Rijk voor eventuele schade in het niet-vergunningsplichtige deel van het rivierbed.

Ambtshalve aanpassingen

Aanvulling nieuw regionaal woonbeleid

De toelichting is aangepast in verband met de inwerkingtreding van het nieuwe woonbeleid (Regionale Woonvisie 2020-2024).



LEGENDA

 plangebied

Enkelbestemmingen

 W-1 Wonen - 1

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 4

Figuren

 gevellijn

Overig

 ondergrond

0 1 2 3 4 5 10 15 20 25



Bestemmingsplan Heiveld 43, Milsbeek Gemeente Gennep

idn : NL.IMRO.0907.BP20102TEELBKONMIL-ON01
 schaal : 1:500
 formaat : A4

projectnr. : 10.30.04
 laatst gew. : 8 juni 2020
 tekenaar : RvdB
 www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem



Bestemmingsplan

Teelebeekstraat ong., Milsbeek

Gemeente Gennep



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Teelebeekstraat ong., Milsbeek
Identificatienummer:	NL.IMRO.0907.BP20102TEELBKONMIL-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	22-10-2020
Projectnummer Buro SRO:	10.30.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Familie Wagelmans
----------------	-------------------

Gegevens Buro SRO:

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

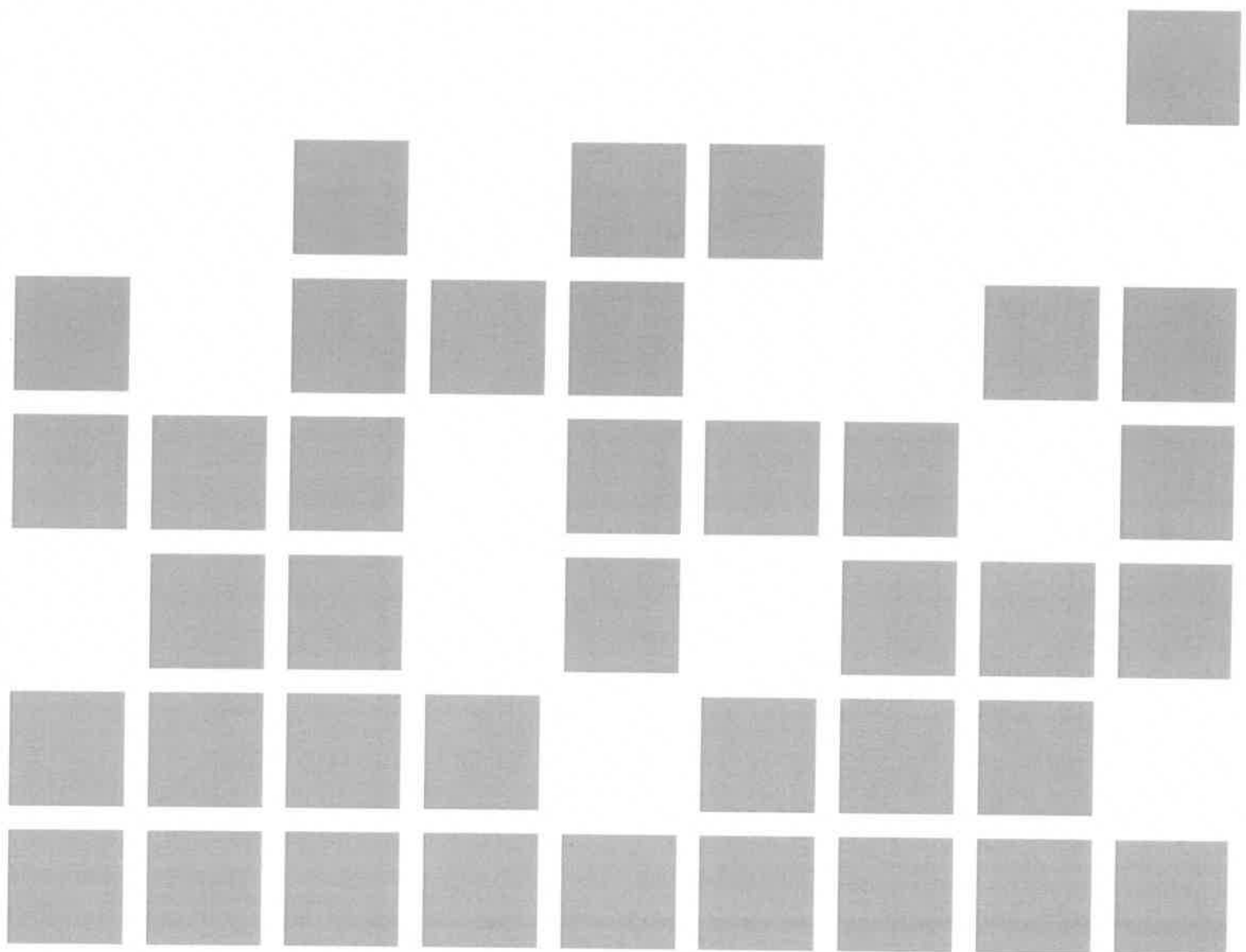


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Water	20
4.3 Ecologie	21
4.4 Verkeer	22
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.6 Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Wijze van bestemmen	25
Hoofdstuk 6 Procedure	26
6.1 Algemeen	26
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	26
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	26
6.4 Verslag zienswijzen	26
Bijlagen bij de toelichting	27
Bijlage 1 Historisch vooronderzoek bodem	29
Bijlage 2 Quickscan flora en fauna	31
Bijlage 3 Voortoets stikstof	33

Regels		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 3	Wonen - 1	43
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	45
Hoofdstuk 3	Algemene regels	48
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	48
Artikel 6	Algemene bouwregels	48
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	49
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	50
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	51
Artikel 11	Overgangsrecht	51
Artikel 12	Slotregel	51
 Bijlagen bij de regels		 53
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	55

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De eigenaren van de woning aan de Heiveld 43 willen een deel van het perceel van de woning afsplitsen en hier een nieuwe levensloopbestendige woning bouwen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Noordzijde van Milsbeek aan de kruising van de Heiveld en de Teelebeekstraat, achter de woning aan de Heiveld 43. Het plangebied grenst aan een open agrarisch gebied in het hart van Milsbeek. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied, plangebied rood omcirkelt (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Milsbeek, aan de Teelebeekstraat. Ten zuiden van het plangebied ligt een groot agrarisch gebied, omzoomd door de bebouwing van Milsbeek. Aan de zuidoostzijde van het plangebied loopt de Teelebeekstraat. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het perceel van Heiveld 43. Aan de westzijde van het plangebied ligt het perceel van Heiveld 45. Onderstaande luchtfoto geeft de huidige situatie van het plangebied weer.



luchtfoto Heiveld 43, plangebied in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

In het plan wordt een deel van het achtererf van de Heiveld 43 afgesplitst, en wordt hier een nieuwe woning gerealiseerd. Deze woning is levensloopbestendig ontworpen en zal bestaan uit een bouwlaag met kap. De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Teelebeekstraat. Er is ruimte aanwezig op het erf om twee auto's te parkeren. Daarnaast is ruimte vrijgehouden voor de toekomstige realisatie van een bijgebouw of bouwwerk. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situatie weer.



Stedenbouwkundig ontwerp plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR maar wel binnen het niet-vergunningsplichtige deel van het rivierbed uit het Barro. Bouwen geschiedt momenteel net als elders in het rivierbed voor eigen risico. Het Rijk is hier niet aansprakelijk voor eventuele schade. Recent is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstrooming.

Ladder duurzame verstedelijking

In het initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd. volgens de jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer op een woningbouwlocatie 11 of minder woningen worden gerealiseerd. In dit plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, en het toetsen aan de ladder is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

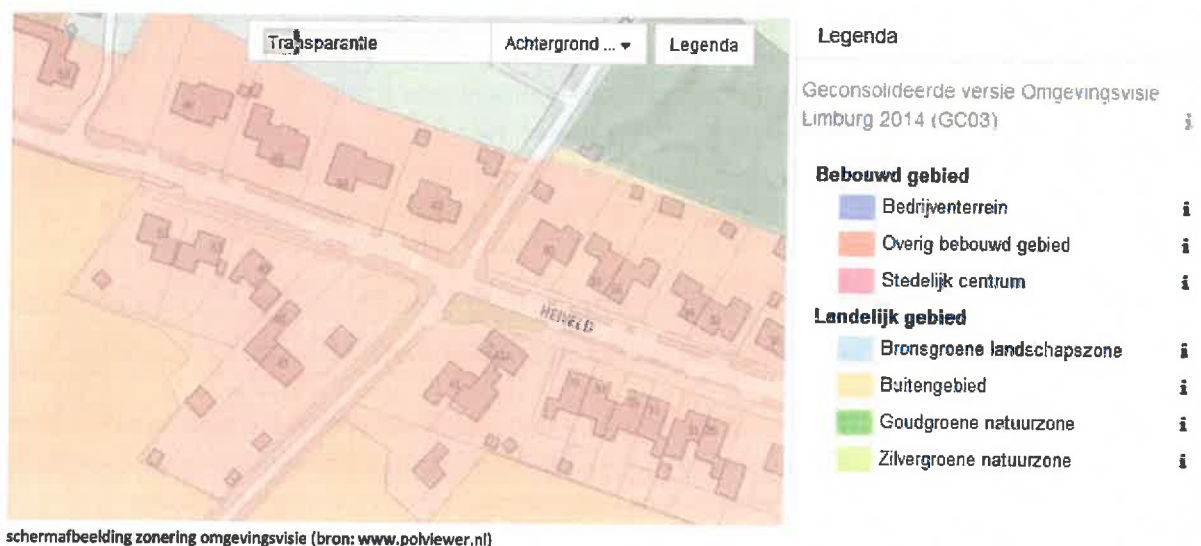
Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma vastgesteld.

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

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

Planspecifiek

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



Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Planspecifiek

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

Provinciale woonvisie

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

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

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Samen met alle partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) is de opgave voor Noord-Limburg bepaald. Ten eerste is in de visie de mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad in kaart gebracht. Daarbij wordt gestuurd op het aanpassen van de bestaande voorraad op de huidige woonvraag en nieuwbouw dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Ten tweede heeft de zoektocht om alle doelgroepen (zoals o.a. zorgdoelgroepen, internationale werknemers en woonwagenbewoners) een plek te geven binnen onze woningmarkt de aandacht.

In het uitvoeringsprogramma zijn de volgende acties opgenomen die in de komende regiovisieperiode worden opgepakt:

1. Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling:

De regionale kwalitatieve richtlijnen zijn leidend om woningbouwplannen te toetsen en deze worden lokaal uitgewerkt. Initiatieven groter dan 10 woningen worden regionaal afgestemd en er wordt gescreend op in hoeverre deze passen binnen de kwalitatieve woonbehoefte.

2. Liefde voor de bestaande voorraad:

Mogelijkheden van de transformatie van de bestaande woningvoorraad wordt onderzocht. Daarbij worden prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en wordt er bij de particuliere woningbezitter bewustwording gecreëerd over levensloopbestendigheid en duurzaamheid.

3. Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn: wat doen we na de huishoudenspiek?

Kwetsbare woningen worden op termijn uit de voorraad gehaald en tijdelijke en experimentele woonvormen worden gefaciliteerd en gestimuleerd.

4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen

Huisvesting voor woonwagenbewoners, internationale werknemers, woonurgenten, ouderen, starters, economische dak- en thuislozen en vergunninghouders krijgt extra aandacht. Bijvoorbeeld wordt voor ouderen gestimuleerd om woningen te verduurzamen of levensloopbestendig te maken en wordt lokaal voor starters nieuwbouw toegevoegd.

5. Thuis in je huis, straat, buurt en wijk

Leefbaarheid heeft de aandacht bij de gemeenten en maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de corporaties.

6. Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties

Er worden prestatieafspraken gemaakt over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad en knelpunten worden gemonitord.

7. Middenhuur

De mogelijkheden om de middenhuur te stimuleren wordt onderzocht waarbij gebruik wordt gemaakt van landelijke en provinciale regelingen en instrumenten.

8. Leefbaarheid kleine kernen

Woningbouw in kleine kernen richten we vooral op doorstroming

Planspecifiek

Dit plan maakt één nieuwe woning mogelijk aan de Heiveld in Milsbeek. Het gaat om een levensloopbestendige woning. Deze woning is passend binnen de woningbouw afspraken in de Regionale Woonvisie Noord-Limburg (*huisvesting voor specifieke doelgroepen*) en in de gemeente Gennep, zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2 en 3.3.3. De provinciale woonvisie staat het initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gennep

De gemeenteraad heeft op 23 september 2019 de omgevingsvisie 'Samen maken we Gennep' vastgesteld. In deze omgevingsvisie worden de trends en ontwikkelingen genoemd die Gennep in de nabije toekomst zullen beïnvloeden, en zijn vier speerpunten gegeven voor de ontwikkeling van Gennep in de komende jaren. Deze speerpunten zijn:

1. Samen maken we Gennep cultuurrijk
2. Samen maken we krachtige kernen en vitale werkgebieden
3. Samen maken we een hoog, droog en veilig Gennep
4. Samen maken we de samenleving en (digitale) verbindingen sterker

Daarnaast is in de omgevingsvisie het gemeentelijk kwaliteitsmenu opgenomen. Dit is een ontwikkelingskader opgesteld dat woningbouw in de kernen mogelijk maakt in ruil voor een kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage is een (financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente Gennep gewenst vindt (art. 6.24 Wro). Dit kwaliteitsmenu is overgenomen uit de 'Structuurvisie woningbouw in kernen'.

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

De kwaliteitsbijdrage kan worden behaald door kwaliteitsverbeterende maatregelen op het eigen terrein uit te voeren of via een fondsbijdrage. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

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

De ontwikkelaar die de kwaliteitsverbeterende maatregel op eigen terrein wil realiseren, kan dit doen als er sprake is van sanering van bestaande bebouwing en voldaan wordt aan de algemene voorwaarden:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar

Planspecifiek

De kwaliteitsverbetering in het voorliggend plan wordt behaald door een bijdrage van de initiatiefnemer in het fonds voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de regio te storten zoals bepaald in de structuurvisie .

3.3.2 Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021

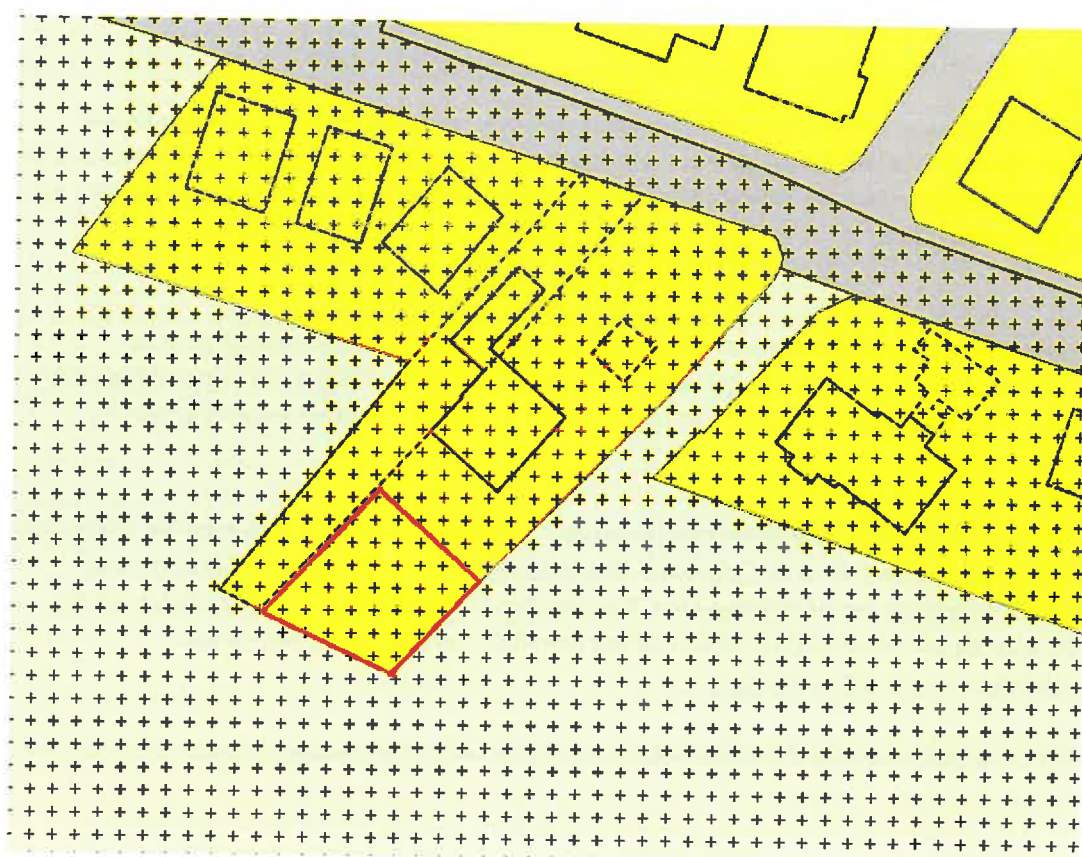
Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennep de lokale woonvisie 'Samen Sturen op Kwaliteit - lokale woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021' vastgesteld. De gemeente omschrijft de woningmarkt binnen Gennep als een gezonde woningmarkt waarbinnen vraag en aanbod voor de korte en lange termijn in balans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

Planspecifiek

In de lokale woonvisie is een weergave opgenomen van de woonbehoefte per kern. In de kern Milsbeek kunnen 60 woningen gerealiseerd worden. Ten tijde van de behandeling van de voorliggende casus zat de gemeente echter al reeds aan de 60 woningen voor Milsbeek. Derhalve is besloten om de case te toetsen bij de Regionale Werkgroep Wonen op 01 april 2019. Geconcludeerd werd dat de bestaande plancapaciteit nog weinig inspeelt op de realisatie van levensloopbestendige koopwoningen in het hogere segment. Uit de praktijk blijkt dat er behoefte bestaat aan dit type woonsegment mede om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. De gemeente Gennep heeft daarnaast meer woningbouwplannen gemeentebreed gereduceerd dan aanvankelijk de opgave was. Derhalve heeft de gemeente ruimte gecreëerd om kwalitatief wenselijke plannen aan de woningmarkt toe te voegen. Bovendien past het type ontwikkeling bij de gewenste ontwikkelingen voor de juiste doelgroep zoals opgenomen in de Voortgangsrapportage Agenda Limburgse Woningmarkt. De voorliggende woning betreft een kwalitatief wenselijke toevoeging en is ambtelijk akkoord bevonden. Voorliggende casus is ook bestuurlijk akkoord bevonden tijdens de behandeling in het Bestuurlijk Overleg Wonen op 29 mei 2019.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012', vastgesteld op 26 juli 2013. Op het hele perceel van de Heiveld 43, inclusief het plangebied, ligt de bestemming 'Wonen - 1'. Navolgende uitsnede van het bestemmingsplan geeft dit weer.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012', plangebied in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het plangebied ligt geen bouwvlak. Daarom is het bouwen van een woning niet mogelijk binnen het plangebied. Omdat het initiatief wel passend is binnen het gemeentelijk, provinciaal en Rijksbeleid is medewerking verleend voor een herziening van het bestemmingsplan op deze locatie.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Deze locatie is in het huidige bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Omdat in het plan grote bodemingrepen plaats zullen vinden is voor deze locatie een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is te lezen in bijlage 1. Uit dit onderzoek volgt dat de locatie onverdacht is voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Verder onderzoek is niet nodig voor deze locatie. Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15989979 (aan de N271 ter hoogte van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m ³)	17,5 µg/m ³	18,7 µg/m ³	11,6 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

In dit plan wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, wat gelijk staat aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied ligt aan de Teelebeekstraat en de Heiveld. Dit zijn 30 km wegen binnen de bebouwde kom. In artikel 74 lid 2 van de Wgh wordt een uitzondering gemaakt voor wegen met een 30 km-regime. Deze wegen hebben geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoekspliktig. Wel moet worden vastgesteld of deze wegen het woon- en leefklimaat in het plangebied kunnen aantasten. De woning in het plangebied wordt van de Heiveld afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het perceel van de Heiveld 43. De Teelebeekstraat heeft een zodanig beperkte verkeersdrukte dat het geluid van deze weg niet voor overlast zal zorgen. Nader onderzoek is voor deze wegen niet nodig. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

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

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

Planspecifiek

Er liggen geen veehouderijen in de nabije omgeving op een afstand waar zij het woon- en leefklimaat in het plangebied kunnen beïnvloeden. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Dit initiatief voorziet in het oprichting van een woning. Het aantal milieugevoelige objecten binnen het plangebied neemt daarmee toe. Er liggen geen milieubelastende functies op een afstand dat de nieuwe woning binnen de richtafstanden van deze functies zal vallen. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

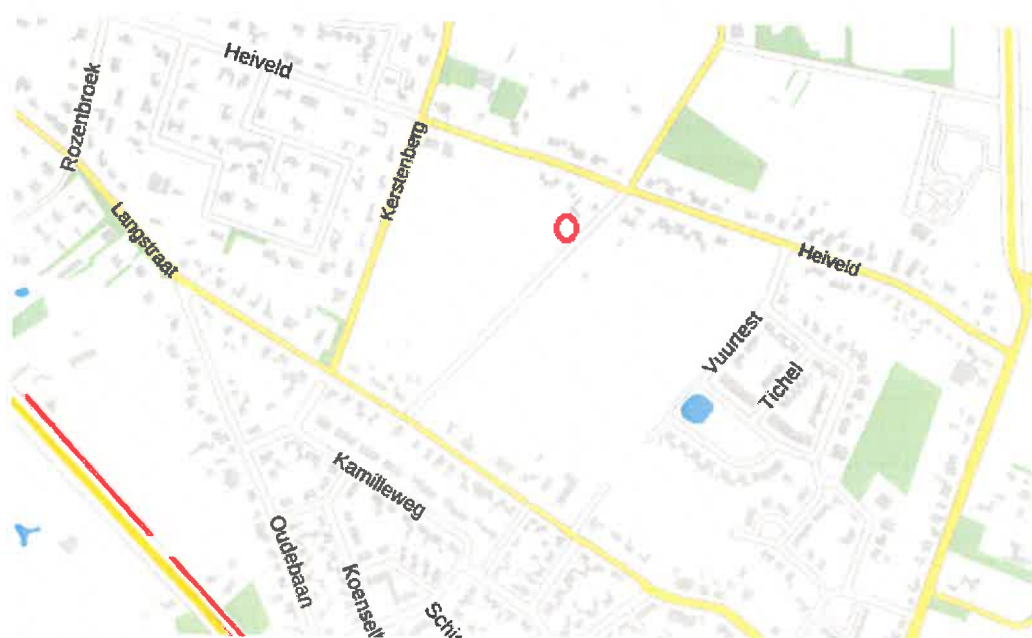
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen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

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

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

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Screenshot risicokaart.nl, plangebied rood omcirkeld

Uit voorgaande afbeelding is op te maken dat er geen inrichtingen of buisleidingen in de omgeving van plangebied liggen die een risico kunnen vormen voor de veiligheid in het gebied. De N271 ligt op ca. 550 meter afstand, hiermee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze weg. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen

over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk Rioleringsplan Gennep 2020-2024

Op 11 september 2019 heeft de gemeente Gennep het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 gepubliceerd. Het document beschrijft op hoofdlijnen hoe invulling wordt gegeven aan de rioleringszorg. Het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Voor nieuwbouwprojecten hanteert de gemeente het principe dat afvalwater en hemelwater gescheiden moeten worden ingezameld. Hemelwater dient voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden. Hierbij heeft het vasthouden van hemelwater de voorkeur, maar het bergen van hemelwater op het terrein heeft de voorkeur boven het afvoeren van water. In nieuwe gebieden met een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel (apart riool voor de inzameling en afvoer van hemelwater) moet het hemelwater op het hemelwaterstelsel aangesloten zijn. Het hemelwater wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente onder andere de volgende eisen:

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

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het mogelijk maken van een nieuwe woning binnen het plangebied. Het verhard oppervlak zal daarom toenemen. De woning zal een oppervlakte van ca. 100 m² hebben, en mogelijk zal eenzelfde oppervlak aan verharding bij de woning worden aangelegd. In lijn met het gemeentelijk rioleringsplan betekent dat dit bij een maatgevende bui met een herhalingstijd van T=100 (100 mm) rekening gehouden moet worden met het bergen van 20 m³ (200 * 0,1). Daarbij dient de berging binnen 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn en dient er op toe te worden gezien dat een bui van 100 mm geen overlast kan veroorzaken in de omgeving. Ter plaatse van de nieuwbouw kunnen waterbergingsmaatregelen genomen worden. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van grindkoffers, kratten of een greppel langs de grenzen van het terrein. Ook kan de oppervlakte aan verharding gereduceerd worden door het gebruik van bijvoorbeeld waterdoorlatende tegels. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. Tevens zal er op worden toegezien dat er geen wateroverlast wordt veroorzaakt in de omgeving. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel aan de Heiveld.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Voor dit initiatief is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is te vinden in bijlage 2. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuur Netwerk Nederland, en ligt op 600 meter van het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Voor de meeste mogelijke effecten als gevolg van de bouw van de woning geldt dat de afstand tot het gebied te groot is om invloed te hebben op het Natura 2000-gebied. Voor het bepalen van de stikstofdepositie op het gebied is een voortoets stikstofdepositie opgesteld. Deze is te lezen in bijlage 3. Uit deze voortoets blijkt dat het initiatief zowel bij de aanleg als bij het toekomstig gebruik geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van verblijfplaatsen en/of essentiële habitatonderdelen van beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk leefgebied voor niet-beschermde diersoorten. Voor deze soorten dienen enkele maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen, deze maatregelen worden beschreven in het rapport. Hiermee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan wordt ontsloten via de Teelebeekstraat. Door het toevoegen van een woning zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Deze toename is echter zodanig beperkt dat deze passen binnen de bestaande verkeerscapaciteit.

In juni 2018 heeft de gemeente Gennep een parapluplan Parkeren vastgesteld welke regelt dat nieuwe ontwikkelingen binnen gronden waarop het vigerende bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012' van toepassing is, dienen te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'.

In deze nota is voor een woonhuis binnen de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. In het plan wordt op het terrein bij de woning twee parkeerplaatsen ingericht. Hiermee wordt voldaan aan de regel in het Parapluplan. De bestaande uitrit wordt verbreed, om te voorkomen dat het verkeer door de berm rijdt bij het in- of uitrijden.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor het aspect parkeren is hiermee aangetoond.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het perceel van de Heiveld 43 in Milsbeek. Het gebied is afgeschermd van de omliggende percelen met hagen, en staat hier een bijgebouw van de woning aan de Heiveld 43. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig die van belang zijn voor het cultuurhistorisch karakter van het gebied.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Deze bestemming dient ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond, en houdt in dat voor de realisatie van bouwwerken met werkzaamheden die de bodem over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter verstoren een archeologisch onderzoek nodig is. De woning in het voorgestelde plan is kleiner dan deze grenswaarde. voor dit plan is dan ook geen onderzoek nodig

Het plan is uitvoerbaar op het gebied cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen - 1

Deze bestemming ligt over het gehele plangebied. Er ligt een bouwvlak in het plangebied, waarbinnen één woning gerealiseerd mag worden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'

Deze dubbelbestemming ligt over het gehele plangebied. met deze dubbelbestemming worden de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem beschermt.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is het voeren van vooroverleg voor voorliggend bestemmingsplan niet nodig.

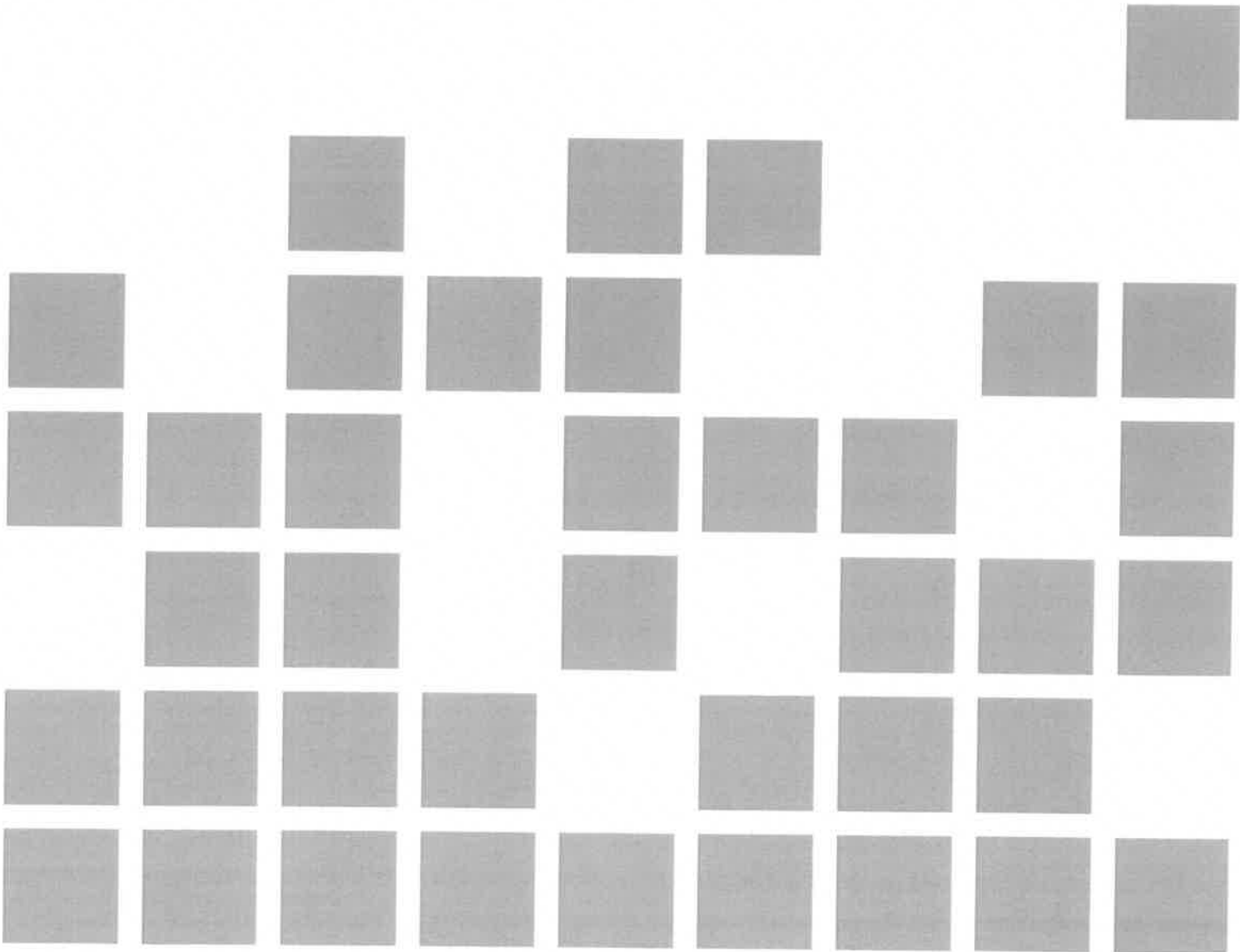
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling vindt er geen inspraakprocedure plaats.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus tot en met 17 september 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, door het waterschap Limburg en Rijkswaterstaat. Deze zienswijzen inzake het aspect water zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Historisch vooronderzoek bodem

Bijlage 2 Quicksan flora en fauna

Bijlage 3 Voortoets stikstof

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Teelebeekstraat ong., Milsbeek met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP20102TEELBKONMIL-VA01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 de verbeelding

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

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aan huis verbonden 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.

1.8 achterperceelsgrens

de perceelsgrens welke op de grootste afstand ligt van de naar de weg gekeerde bouwgrans.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 archeologisch onderzoek

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

1.12 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.

1.13 bebouwing

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

1.14 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bestaand

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

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

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

1.21 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.

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 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.

1.29 dienstverlening

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

1.30 erf

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

1.31 gebouw

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

1.32 gebruiken

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

1.33 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd.

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 horeca

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

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 mantelzorg

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

1.40 meergeneratiewoning

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

1.41 nachtverblijf

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

1.42 omgevingsvergunning

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

1.43 opgraving

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

1.44 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.

1.45 peil

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

1.46 permanente bewoning

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

1.47 prostitutie

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

1.48 recreatieve bewoning

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

1.49 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.

1.50 slopen

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

1.51 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.52 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.

1.53 uitvoeren

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

1.54 vindplaats

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

1.55 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.

1.56 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.

1.57 waterpeil

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

1.58 wijziging

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

1.59 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 planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak gerekend in graden.

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, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend.

2.5 de diepte van een gebouw

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een overkapping

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- één woning per bouwvlak;
- afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is minimaal 2,5 m;
- de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m.

3.2.2 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze op een afstand van minimaal 5 m vanaf de aangrenzende verkeersbestemming en een afstand van minimaal 5 m uit de voorste perceelsgrens worden gesitueerd;

3.2.3 Aanvullend

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.1 en 3.2.2, 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 erf	n.v.t.	40%

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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.

3.3.2 Aan huis verbonden beroep

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.
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is bewoner van de woning;
- d. er is geen detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop als onderschikte activiteit en wel in verband met die activiteit.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.3 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits;

- a. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven wordt gebruikt met uitzondering van parkeren;
- b. 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;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- g. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels;
- h. de woonfunctie gehandhaafd blijft.

3.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 3.4.1 kan slechts 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;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijken voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte waarden;

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, 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.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

4.3.1 Andere-werken

- a. 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:
- b. 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';
- c. 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';
- d. 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';
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- f. 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';
- g. 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';
- h. 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';
- i. 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';
- j. 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';
- k. 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'.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 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.

4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 4.3.1 genoemde andere-werken dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze andere-werken niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in artikel 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.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 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'.

4.4.2 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

4.4.3 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.

4.4.4 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

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

6.2 Bestaande 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.

6.3 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.

6.4 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 7 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;
- e. het gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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.

8.2 Evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning 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.

8.3 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 8.1 en 8.2 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 9 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 - 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 - 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;

- c. het plan wijzigen door de voorgevelbouwgrens op een bouwperceel binnen de bestemmingen 'Agrarisch' t/m 'Wonen - Uit te werken' maximaal 5 meter te verschuiven in de richting van het openbaar toegankelijk gebied, mits:
1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en/of toelaatbaar wordt geacht;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 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;
- d. het plan wijzigen door functie- en/of bouw- en/of gebiedsaanduidingen te wijzigen en/of geheel te verwijderen, indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en/of noodzakelijk is of indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt.

Artikel 10 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 bouwwerken 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van lid 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Gebruik van gronden 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;

11.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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;

11.2.3 Verbod na onderbreking

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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;

11.2.4 Uitzondering

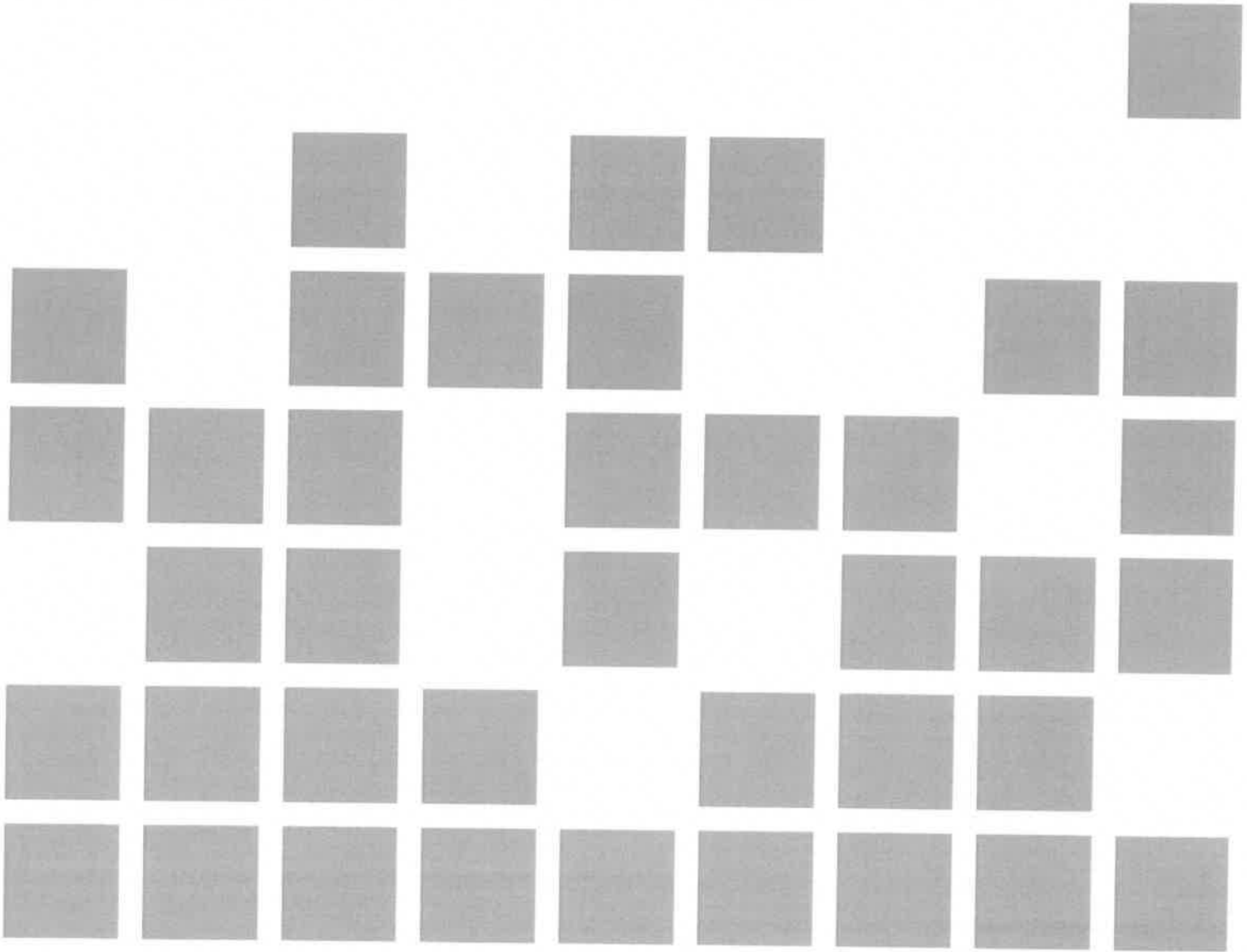
Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

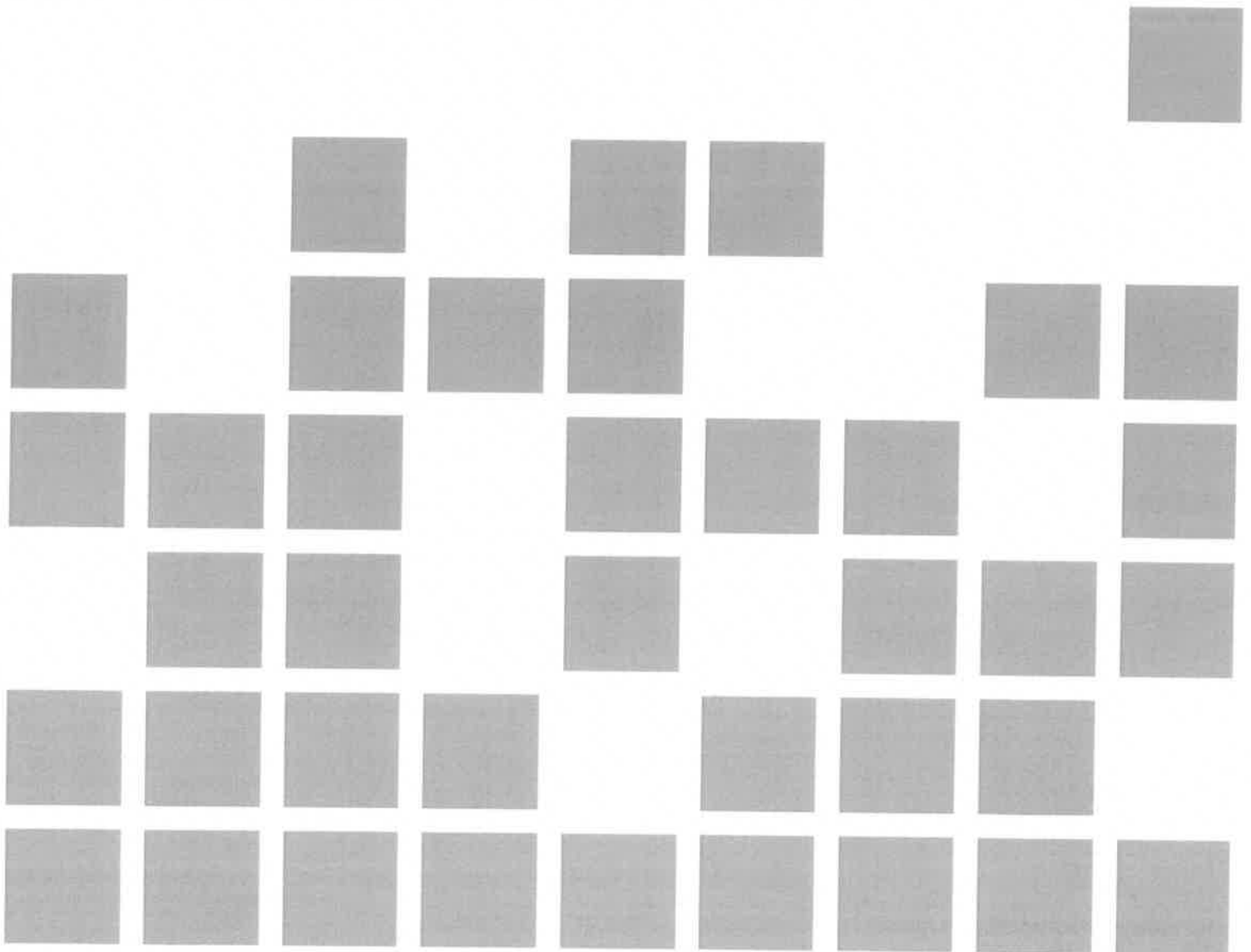
Regels van het bestemmingsplan 'Teelebeekstraat ong., Milsbeek'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement