

## OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Dossiernummer : Z2023-00000155  
BAG brondocumentnummer :  
BAG ID pand :  
BAG ID verblijfsobject :  
BAG ID nummeraanduiding :  
Gebruiksoppervlak zie bijlage

## BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GENNEPE

ontvangen : 17 februari 2023

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het renoveren en verbouwen van bestaande panden

plaatselijk bekend : Zandstraat 9-19a, 6591 DA Gennepe  
kadastraal bekend : GNP00  
sectie : C  
nummer : 1118, 1287, 1472

overwegende,

dat wij 17 februari 2023 een aanvraag omgevingsvergunning hebben ontvangen voor het renoveren en verbouwen van bestaande panden op de locatie Zandstraat 9-19a, 6591 DA Gennepe, kadastraal bekend gemeente Gennepe, sectie C, nummers 1118, 1287 en 1472;

dat de aanvraag is beoordeeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- bouwen in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1.1.c Wabo);

dat voor de totstandkoming van dit besluit de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd;

### **Ontvankelijkheid**

dat wij na ontvangst de aanvraag hebben getoetst aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor).

dat wij van oordeel zijn, dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen op de activiteit op de fysieke leefomgeving;



### **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo):**

#### *Bestemmingsplan*

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan “Kern Gennep”. Het perceel heeft de volgende bestemmingen:

Perceel Zandstraat 9-17: enkelbestemming ‘Centrum-3’.

Perceel Zandstraat 19: enkelbestemming ‘Centrum-1’.

Perceel doorsteek – passage Clarenschhof: enkelbestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ met specifieke bouwaanduiding ‘Overkapping’.

Alle percelen vallen allemaal in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de werkingssfeer van het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep”.

#### *Strijdigheden bestemmingsplan*

Het bouwplan is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan ‘Kern Gennep’, het betreft in ieder geval:

- Overschrijding minimum oppervlaktemaat appartementen;
- Overschrijding goot- en bouwhoogte;
- Overschrijding dakhelling;
- Gebruik voor woondoeleinden binnen de bestemming ‘verkeer - verblijfsgebied’.

Daarnaast is er formeel sprake van strijdigheid met het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep” omdat niet op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

#### *Afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 onder sub 3 Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijking)*

Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor deze aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Reland ‘Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 9 t/m 19a Gennep’ d.d. 01 februari 2024, die tevens als bijlage bij dit besluit is gevoegd en geacht wordt onderdeel uit te maken dit besluit. Hiermee kunnen wij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo voor dit bouwplan afwijken van het bestemmingsplan.

Wij zijn bereid om af te wijken van de bestemmingsplannen omdat uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing overtuigend blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn, niet uit functioneel en niet uit ruimtelijk oogpunt.



#### *Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure*

Voor de totstandkoming van dit besluit wordt de procedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen vanaf donderdag 29 februari gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Binnen deze termijn heeft eenieder de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

De gemeenteraad heeft op 17 november 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) van de gemeenteraad niet vereist is. Deze aanvraag past in categorie A bebouwende kom onder a 'omgevingsvergunning binnen de contour van bijbehorende kaarten'. Hiermee valt deze aanvraag binnen die categorie waarvoor het college van burgemeester en wethouders zelf de procedure kan afhandelen; gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### Archeologie waarde 2

dat ter plaatse de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" is opgenomen. Dat deze aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Binnen deze dubbelbestemming dient voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een archeologisch rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden blijken de aanvraag zullen worden verstoord en naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In hoofdstuk 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Zandstraat 9 t/m 19a Gennep', opgesteld door Reland d.d. 01 februari 2024, is correct omschreven waarom het plan gerealiseerd kan worden zonder archeologisch onderzoek. Wij nemen dit advies over.

#### **Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo):**

##### *Welstand*

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 1 augustus 2023 een positief advies uitgebracht over het plan. Het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

##### Toelichting

*"Op het plan is op 11 juli 2023 positief onder voorwaarden geadviseerd. Geadviseerd werd om het frans balkon (blok A) binnen het kader te plaatsen, de plafondafwerking van de onderdoorgang (blok C) in een grijstint uit te voeren en geen kunststof kozijnen toe te passen. In de voorliggende aanvraag zijn alle gevraagde aanpassingen verwerkt, waarmee de commissie kan instemmen met het plan. Het plan voldoet aldus aan redelijke eisen van welstand."*



Wij nemen het advies van de commissie over.

*Bouwbesluit en Bouwverordening*

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan onder voorwaarden voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening.

De veiligheidsregio Limburg-Noord heeft op 27 juli 2023 positief geadviseerd op de brandveiligheidsaspecten genoemd in het Bouwbesluit 2012.

De constructieve berekeningen en tekeningen zijn in deze fase op hoofdlijnen aangeleverd. Er is door Driessen Architectuur op d.d. 20-04-2022 een notitie aangeleverd met een motivatie dat de benodigde constructieve gegevens worden aangeleverd zodra de bestaande constructie volledig in beeld is gebracht. De constructies dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Daarom mag er pas gestart worden met de bouwwerkzaamheden zodra de constructies voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

dat met inachtneming van de onderstaande voorwaarden tegen de uitvoering van het bouwplan geen bezwaar bestaat;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit alsmede de bouwverordening van deze gemeente;



#### B E S L U I T E N :

- Het bovengenoemde pand als volgt te nummeren: zie bijlage;
- De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a en c Wabo de omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van bestaande panden op de percelen Zandstraat 9-19a Gennep, te verlenen, overeenkomstig de hieronder genoemde aanvraag en tekeningen, en onder de hieronder vermelde voorwaarden te verlenen;

Gennep, 27 februari 2024

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Gennep,  
Teammanager Leefomgeving (Uitvoering),



*Dit besluit is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.*



### **Zienswijzen**

In de periode zoals aangegeven in de kennisgeving kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit.

#### *Schriftelijk:*

Schriftelijke zienswijzen dienen onder vermelding van het betreffende ontwerpbesluit te worden verzonden aan:

College van B&W  
gemeente Gennep  
Postbus 9003  
6590 HD GENNEP

#### *Mondeling:*

Het naar voren brengen van een mondelinge zienswijze over het ontwerpbesluit kan door het maken van een afspraak met het Klantcontactcentrum, bereikbaar onder telefoonnummer 0485-494141. Van een mondeling naar voren gebrachte zienswijze wordt verslag opgemaakt. Het betrokken bevoegde gezag betreft de ingediende zienswijzen bij het nemen van het definitieve besluit. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend wordt geïnformeerd over wat daarmee is gedaan.

#### *Vervolg procedure:*

Tegen het uiteindelijke besluit kan beroep worden ingesteld als men belanghebbende is.





### **Bijlage 1 Algemene voorwaarden**

Omgevingsvergunning Z2023-00000039 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Zowel het beginnen als het gereedkomen van het werk moet gemeld worden aan het Omgevingsloket d.m.v. bijgaand formulier of via [tmvbag@gennep.nl](mailto:tmvbag@gennep.nl).
2. De vergunninghouder moet ervoor zorgdragen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en aan de toezichthouder ter inzage kan worden gegeven. Het Omgevingsloket moet tenminste 2 dagen voor het in-of aanbrengen van grondverbetering, funderingsconstructies, draag- en overspanningsconstructies, hiervan in kennis worden gesteld (telefoon: 0485-494141).
3. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dient er op de bouwplaats een goedgekeurd (door de gemeente Gennep) bouwveiligheidsplan aanwezig te zijn;
4. Voor de start van de bouwwerkzaamheden dienen de constructieve berekeningen en tekeningen akkoord zijn bevonden door de gemeente Gennep;
5. Voor de start van de bouw dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar aanwezigheid van vleermuizen en huismussen in de open spouwmuren en daken;
6. Het bouwwerk dient ten alle tijden te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit.



### **Bijbehorende documenten**

Onderstaande documenten en gegevens maken onlosmakelijk deel uit van dit besluit:

- 2023-02-17 BT1-04 Gevels bestaand (17.02.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-02-17 S1-00 Situatie bestaand (17.02.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-02-17 Bouwbesluit gegevens opgesteld door Willemse Bouwconsult (14.02.2023) BOUWBESLUIT
- 2023-02-17 Aanvraagdocument publiceerbaar
- 2023-02-17 Bouwbesluitberekening appartement A10 opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023) BOUWBESLUIT
- 2023-02-17 BT1-03 2<sup>e</sup> verdieping bestaand (17.02.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-02-17 BT1-01 Begane grond bestaand (17.02.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-02-17 BENG berekening opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023) BOUWBESLUIT
- 2023-02-17 BB-01 Bouwbesluit tekeningen (17.02.2023) BOUWBESLUIT
- 2023-02-17 Notitie brandoverslag tussen brandcompartimenten opgesteld door bureau Veldweg (12.12.2022) BRANDVEILIGHEID
- 2023-02-17 S2-01 Situatie (17.02.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-02-17 BT1-02 1<sup>e</sup> verdieping bestaand (17.02.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-02-17 Bouwbesluit berekening appartement A5 opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023) BOUWBESLUIT
- 2023-02-17 Bouwbesluit berekening winkel C1 opgesteld door Willemse Bouwconsult (17.02.2023) BOUWBESLUIT
- 2023-02-17 Hoofdropzet constructie (23.01.2023) CONSTRUCTIEF
- 2023-02-17 Notitie naleveren constructiegegevens (20.04.2022) CONSTRUCTIEF
- 2023-02-17 TO2-03 Technische plattegronden (17.02.2023) BOUWBESLUIT
- 2023-02-22 Omgevingsdialoog Notulen (25.04.2022)
- 2023-02-22 Vooronderzoek NEN 5725 opgesteld door Aeres Milieu (22.09.2022) BODEM
- 2023-07-20 TO2-02 gevels en doorsneden NIEUW (19.07.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-07-20 TO2-01 plattegronden NIEUW (19.07.2023) BOUWKUNDIG
- 2023-07-20 Tekeningen welstand fase 0 (19.07.2023) BOUWKUNDIG
- 2024-02-05 ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Reland (01.02.2024) RUIMTELIJKE ORDERING
- 2023-10-02 QuickScan flora en fauna opgesteld door BNL advies (12.09.2023) NATUUR EN MILIEU
- 2023-10-18 Projectberekening Aanlegfase (17.10.2023) NATUUR
- 2023-10-18 toelichting op stikstofberekening (16.10.2023) NATUUR
-





Tevens wijzen wij u erop dat naast de omgevingsvergunning de volgende zaken van belang zijn bij de uitvoering van uw bouwplan.

- Indien naar aanleiding van de bouwactiviteiten schade wordt aangericht aan gemeenteeigendommen, zoals het beschadigen of het stuk rijden van stoepen, straatwerk of dergelijke, dient de geconstateerde schade op eerste aanzegging van gemeentewege door of namens de vergunninghouder te worden hersteld. Mocht hieraan niet of in onvoldoende mate worden voldaan, dan zal van gemeentewege - doch op kosten van de vergunninghouder - tot herstel van de schade worden overgegaan.
- Bouwafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een daartoe bestemde inrichting, die over een daartoe strekkende vergunning beschikt. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze stoffen te ontvangen.
- De bouwwerkzaamheden dienen binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gestart; dat wil zeggen binnen 26 weken na het verstrijken van de bezwarentermijn. Indien u hieraan niet voldoet, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning intrekken.
- Ten behoeve van de sloop van de te verwijderen gebouwdelen, dient voorafgaand een ontvankelijke sloopmelding bij het bevoegd gezag te worden ingediend en te worden geaccepteerd.
- Tijdens werkzaamheden blijft ten allen tijde de zorgplicht van kracht ten aanzien van flora en fauna. Bij veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden;
- Bij gebruik van gemeentegrond voor de tijdelijke opslag van bouwmaterialen en/of tijdelijke plaatsing van werkruimte(n), containers en/of materieel (steigers e.d.) is er een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'obstakels op de weg'. Deze kan aangevraagd worden via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Vraag deze tijdig aan.
- Privaatrechtelijke aspecten, een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met bijvoorbeeld het burennrecht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).
- Klic-melding: voert u mechanische grondwerkzaamheden uit? Ga dan na of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. U moet daarvoor in ieder geval tekeningen hebben waarop de kabels en leidingen staan. Laat ook een zogenaamde klic-melding doen. Dit kan telefonisch via (0800) 0080 of via [www.kadaster.nl/klic](http://www.kadaster.nl/klic).
- Hemelwaterafvoer: Als perceeleigenaar bent u in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater op uw eigen terrein. U kunt het hemelwater opvangen en hergebruiken, of infiltreren in de bodem. Het mag niet op het riool geloosd worden en aangrenzende perceel eigenaren mogen geen overlast ondervinden van uw hemelwater. Om u een indicatie te geven welke hoeveelheid hemelwater u moet kunnen verwerken, hanteert de gemeente 40 mm/m<sup>2</sup>.
- Aansluiting op riool: Als u een aansluiting moet maken op het openbaar rioleringsstelsel neemt u contact op met opzichter riolering.
- Met betrekking tot de huisnummering delen wij u het volgende mee:
  - Het huisnummerbordje kan op vertoon van dit schrijven gratis worden afgehaald op de gemeentewerf aan de Paesplasweg te Gennep. Graag van te voren bellen of het nummer op voorraad is. De gemeentewerf is telefonisch bereikbaar onder het



nummer (06)33638092 en geopend op maandag tot en met vrijdag van 7.30 tot 11.30 uur.

- De huisnummeraanduiding en plaats moet overeenkomstig NEN 1773, uitgave 1983, zo dicht mogelijk bij de toegang van het gebouw / de standplaats / de ligplaats, worden aangebracht op een vanaf de openbare weg zichtbare plaats.
- De afstand tussen de onderzijde van het huisnummer en het bij de toegang van het gebouw aansluitend niveau mag niet minder dan 1,75 m en niet meer dan 2,25 m zijn. In situaties waarbij directe zichtbaarheid niet aanwezig is moet een tweede huisnummer worden aangebracht dat vanaf de openbare weg wel zichtbaar is.

CONCEPT



## TERUGMELDINGSFORMULIER

BAG gegevens aan de BAG beheerder

Nummer verleende Omgevingsvergunning:

Bouwjaar:

Datum start bouw:

Datum bouw gereed:

Naam vergunninghouder:

Straatnaam en huisnummer:

Datum ondertekening:

Handtekening:

- Na het gereed komen van het bouwwerk, wordt u verzocht dit formulier terug te sturen naar de gemeente Gennep. Dit kan digitaal via [tmvbag@gennep.nl](mailto:tmvbag@gennep.nl) of via Antwoordnummer 9014 6590 ZX Gennep (= gratis)
- Na het gereedkomen van de bouw zal er in de meeste gevallen een meting worden uitgevoerd om de nieuwe situatie geografisch in beeld te brengen. Dit heeft de gemeente Gennep uitbesteed bij bureau Kragten. Zij zullen ter plaatste deze landmeetkundige meting uitvoeren. U hoeft voor deze meting niet thuis te zijn. Vaak is het wel noodzakelijk dat de landmeter uw perceel kan betreden. Graag vragen wij u hier uw medewerking aan te verlenen. Alleen op deze manier hebben we de beschikking over de juiste gegevens. Heeft u hier vragen over dan kunt u deze stellen via [tmvbag@gennep.nl](mailto:tmvbag@gennep.nl)