

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK I.	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK II.	BESTEMMINGSBEPALINGEN	8
Artikel 3	Agrarisch -A-	8
3.1.	Bestemmingsomschrijving	8
3.2.	Bouwvoorschriften	8
3.3.	Vrijstelling van de bouwvoorschriften	9
3.4.	Specifieke gebruiksvoorschriften	9
Artikel 4	Groen -G-	10
4.1.	Bestemmingsomschrijving	10
4.2.	Bouwvoorschriften	10
Artikel 5	Maatschappelijk -M-	11
5.1.	Bestemmingsomschrijving	11
5.2.	Bouwvoorschriften	11
Artikel 6	Verkeer -V-	13
6.1.	Bestemmingsomschrijving	13
6.2.	Bouwvoorschriften	13
Artikel 7	Verkeer en verblijf -VB-	14
7.1.	Bestemmingsomschrijving	14
7.2.	Bouwvoorschriften	14
Artikel 8	Water -WA-	15
8.1.	Bestemmingsomschrijving	15
8.2.	Bouwvoorschriften	15
Artikel 9	Wonen -W-	16
9.1.	Bestemmingsomschrijving	16
9.2.	Bouwvoorschriften	16
9.3.	Vrijstelling van de bouwvoorschriften	18
9.4.	Specifieke gebruiksvoorschriften	20
9.5.	Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften	20
HOOFDSTUK III.	ALGEMENE BEPALINGEN	21
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 11	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	21
Artikel 12	Bijzondere bouwvoorschriften	22
12.1.	Wegverkeerslawaaai en industrielawaaai	22
12.2.	Toetsingszone LPG installatie	22
Artikel 13	Algemene gebruiksvoorschriften	24
Artikel 14	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	26
Artikel 15	Algemene wijzigingsbevoegdheid	27

Artikel 16	Strafbepalingen	29
HOOFDSTUK IV.	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	30
Artikel 17	Overgangsbepalingen.....	30
17.1.	Overgangsbepalingen voor bouwwerken.....	30
17.2.	Onteigening.....	30
17.3	Uitzondering op de overgangsbepaling voor bouwwerken	30
17.4	Overgangsbepaling voor gebruik.....	31
17.5	Uitzondering op de overgangsbepaling voor gebruik.....	31
Artikel 18	Slotbepaling	32

HOOFDSTUK I.**INLEIDENDE BEPALINGEN****Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
bestemmingsplan Gendringen-Oost 2006 van de gemeente Oude IJsselstreek;
2. de kaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Gendringen-Oost 2006, bestaande uit één kaart;
3. aanbouw:
de toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een woonhuis;
4. aan-huis-verbonden beroep:
beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
5. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
8. beperkt kwetsbare objecten

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 1500 m² per object;
- restaurants, voor zover hierin geen grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn;
- winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van minder of gelijk aan 2000 m², voor zover zijn geen onderdeel uitmaken van een complex waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd, waarvan het gezamenlijk bruto oppervlakte meer dan 1000 m² bedraagt en waarin een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- bedrijfsgebouwen, voor zover zij geen gebouwen zijn waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto oppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 - complexen, waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal oppervlak van meer dan 2000 m² per object, voor zover die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- objecten, die met de bovengenoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en;

- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.
9. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte aan-huis-verbonden beroep:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
 10. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
 11. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
 12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 13. bouwgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
 14. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 15. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
 16. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, vliering en zolder;
 17. bouwvlak
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop hoofdgebouwen zijn toegelaten.

18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;
20. bijzondere woonvorm:
een woonvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer huishoudens;
21. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
22. eengezinshuis:
een gebouw dat uitsluitend bestaat uit één woning;
23. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. geluidbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalent geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
25. geluidgevoelige functies:
functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
26. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
27. gestapelde woningen:
woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven

elkaar gelegen woningen omvat;

28. hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

29. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

30. kap:

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

31. kwetsbare objecten:

- woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen;
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
 - complexen, waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per object, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.
32. maatschappelijke doeleinden:
educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en overheidsdoeleinden;
33. peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
34. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
35. 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
36. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
37. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:
wordt gemeten langs de dakhelling ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
wordt gemeten tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de inhoud van een bouwwerk:
wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
4. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:
wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt, met uitzondering van schoorstenen, liftopbouwen, trappenhuisen, ketelhuizen en antennes;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
6. de bebouwde oppervlakte:
van een bouwperceel, bebouwingsstrook, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

HOOFDSTUK II.**BESTEMMINGSBEPALINGEN**

Artikel 3

Agrarisch -A-

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding "Paardenwei -pw-" op de kaart uitsluitend voor het niet bedrijfsmatig houden van dieren;
- c. groenvoorzieningen, beplanting en water, met de daarbijbehorende
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

3.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen mag per bestemmingsvlak niet meer dan 20 m² bedragen;
- b. de afstand van de gebouwen tot perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

mag niet meer dan 2,5 m bedragen

3.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.2.2. onder c en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 4 m.

3.3.2. De in 3.3.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 3.3.1., dient de procedure te worden gevolgd als omschreven afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

3.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

3.4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden.

- 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 6

Verkeer -V-

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doorgaande wegen, straten en pleinen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voet- en rijwielpaden;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. straatmeubilair,
- met de daarbijbehorende:
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

- 6.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.
- 6.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van een gebouwen mag ten hoogste 50 m³ bedragen;
 - b. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 4 m bedragen.
- 6.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 4 m bedragen.

Artikel 7

Verkeer en verblijf -VB-

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voet- en rijwielpaden;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. straatmeubilair,
- met de daarbij behorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwvoorschriften

- 7.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.
- 7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte mag ten hoogste 4 m bedragen.

Artikel 8

Water -WA-

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en -huishouding;
 - b. recreatie,
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

- 8.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.
- 8.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers en zinkers geldt dat de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt.

Artikel 9

Wonen-W-

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “-g- gestapelde woningen”
- d. aan-huis-verbonden beroepen en na een vrijstelling op grond van lid 9.5.: voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding "Monument" op de kaart voor behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde;
- f. erven en tuinen;
met de daarbij behorende
- g. paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

9.2.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen

- a. het aantal woningen dat bestond ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- b. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "Monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande

maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;

- c. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de kaart is aangegeven;
- d. de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- e. de woningen dienen in of ten hoogste 2 m uit de bouwgrens aan de zijde van de weg gebouwd te worden;
- f. de diepte van woningen zoals die bestaat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan mag niet worden vergroot;
- g. de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient, tenzij op de kaart anders is aangegeven, ten minste te bedragen:
 - bij vrijstaande woningen: 3 m;
 - bij dubbele woningen: 3 m aan één zijde;
 - bij de niet-aangebouwde zijde van een eindwoning bij aaneengesloten woningen: 3 m;
- h. de woningen dienen te voldoen aan hetgeen op de kaart is bepaald ter zake van de "maximale goothoogte" en de "maximale bouwhoogte".
- i. de aanduiding "scheidingslijn" op de kaart geeft de grens aan tussen hoofdgebouwen met afwijkende hoogtenmaten.

9.2.3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd in één bouwlaag, waarbij:

- a. de gebouwen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning

dienen te worden opgericht;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bij een woning ten hoogste 80 m² zal bedragen en tevens
- c. ten hoogste 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 6 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder h;
- f. de maximale diepte van aan- en uitbouwen ten hoogste 4 m mag bedragen;
- g. de goothoogte van een aan- en uitbouw ten hoogste 3 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder h;
- h. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw vanaf de zijdelingse perceelgrens tot 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens recht evenredig mag toenemen van ten hoogste 3 m tot ten hoogste 6 m.

9.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

9.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

9.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten aanzien van het bepaalde:

- a. in 9.2.2. onder f, voor het vergroten van de diepte van een woning tot ten hoogste:

- bij aaneengesloten woningen: 10 m;
- bij blokken van ten hoogste twee aangesloten woningen: 12 m;
- bij vrijstaande woningen: 15 m;
- bij gestapelde woningen: 12 m;

Indien met een tweede bouwlaag wordt gebouwd, mag het woongenot van omwonenden in de vorm van bezonning en privacy niet in onevenredige mate worden aangetast;

- b. in 9.2.3. onder a en b, voor het bouwen van een aan- of uitbouw met ten hoogste 2 m voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw met een maximale grondoppervlakte van 6 m²;

9.3.2. Burgemeester en wethouders betrekken bij de beoordeling of al dan niet vrijstelling zal worden verleend in ieder geval de volgende omstandigheden:

- a. de functie van het bouwwerk;
- b. de hoogte van het aangevraagde bouwwerk, mede in relatie tot de hoogte van andere bouwwerken op het erf en op aangrenzende percelen;
- c. lengte van het bouwwerk, in relatie tot de naastliggende erfgrens;
- d. de afstand tot de erfgrens;

Daarnaast wordt een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager bij het verlenen van de vrijstelling enerzijds en het algemeen belang en de belangen van belanghebbenden anderzijds.

9.3.3. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 9.3.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

9.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

9.4.1. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 13 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

9.5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

9.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9.1 en 13 ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits

- geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, of sprake is van onevenredige hinder voor omwonenden;
- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
- de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- geen verkeers- of parkeerlast wordt veroorzaakt.

9.5.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

HOOFDSTUK III.**ALGEMENE BEPALINGEN****Artikel 10****Anti-dubbeltelbepaling**

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

Artikel 11**Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12

Bijzondere bouwbepalingen

12.1. Wegverkeerslawaaï en industrielawaai

- 12.1.1 De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

12.2. Toetsingszone LPG installatie

- 12.2.1. Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsbepalingen van deze voorschriften mogen in de gebieden gelegen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "LPG-zone GR" en het bijbehorende vulpunt LPG geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

- 12.2.2. Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.2.1 voor het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de zone gelegen tussen de op de kaart gegeven aanduidingen "LPG-zone GR" en "LPG-zone PR 10⁻⁶" op voorwaarde dat het aantal personen dat gedurende langere tijd binnen die zone verblijft binnen elke hectare in dat gebied in overeenstemming is met de in de Regeling externe veiligheid inrichtingen genoemde normen.

Bij het verlenen van deze vrijstelling zullen de bestaande situatie, technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen en veiligheidsaspecten in de afweging worden betrokken, mede in relatie tot het Besluit externe veiligheid van inrichtingen. Bij het verlenen van de vrijstelling zal mede worden gelet op een uit oogpunt van veiligheid zo gunstig mogelijke situering van de te realiseren functie of het te realiseren object.

Alvorens deze vrijstelling te verlenen kan door burgemeester en

wethouders over een en ander advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied.

- 12.2.3. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid en 12.2.2, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 13

Algemene gebruiksbepalingen

- 13.1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 13.2. Het is het in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor:
- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, tenzij zulks expliciet is toegestaan in de planvoorschriften;
 - b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - c. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- 13.3. Het in 13.2. van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op:
- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - b. opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - c. het plaatsen van onderkomens overeenkomstig het bepaalde in de gebruiksbepalingen binnen de bestemmingsbepalingen in paragraaf 2 van deze voorschriften;
 - d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

- 13.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 13.1. en 13.2., indien strikte toepassing van die bepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.
- 13.5. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 13.4. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 14

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

14.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, (hoogte)scheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- b. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c. openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m³ zal bedragen;
 - de goothoogte ten hoogste 4 m zal bedragen;
- d. zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een bouwhoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10%

- van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- 14.2. Vrijstellingen als bedoeld in 14.1. kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.
- 14.3. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 14.1., dient de procedure te worden gevolgd als omschreven afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 15

Algemene wijzigingsbevoegdheid

- 15.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
- a. het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
 - b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen met ten hoogste 20%, indien deze wijzigingen in verband met ingekomen bouwplannen nodig zijn;

- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.

- 15.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 15.1., dient de procedure te worden gevolgd als omschreven afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 16

Strafbepalingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3.4.1 en 9.4.1;
- artikel 13.1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

HOOFDSTUK IV.**OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN****Artikel 17****Overgangsbepalingen*****17.1. Overgangsbepalingen voor bouwwerken***

Bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van dit plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

17.2. Onteigening

Het bepaalde in artikel 17.1 is niet van toepassing ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen voor de datum waarop de aanvraag van de bouwvergunning wordt ontvangen.

17.3 Uitzondering op de overgangsbepaling voor bouwwerken

Artikel 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.4 Overgangsbepaling voor gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik met dit plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

17.5 Uitzondering op de overgangsbepaling voor gebruik

Artikel 17.4 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 18

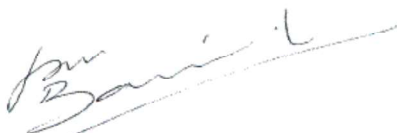
Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Gendringen-Oost 2006 van de gemeente Oude IJsselstreek.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek
in zijn openbare vergadering van 17 december 2007,



Drs. P.W. Bannink
griffier

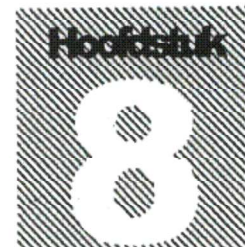


J.P.M. Alberse
voorzitter

GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland,
zaaknr. 2008-001461, verzonden op 7 april 2008.
Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,

mr. J.B.M. Bekhuis
dienst Ruimte, Economie en Welzijn
onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Veluwe en
Oost-Gelderland van de afdeling Ruimtelijke Ordening





8. Samenvatting en conclusie

8.1 samenvatting

Op een perceelsgedeelte in de wijk Schrijversbuurt te Gendringen, waar bij een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (d.d. 19 juli 2005, projectnummer 13903 uitgevoerd door ECOPART B.V.) een sterke verontreiniging met zink in de ondergrond is aangetroffen, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Middels het bemonsteren van de kernboring (B37) uit het verkennend onderzoek, welke is doorgezet tot in de schone ondergrond is de verticale verspreiding in beeld gebracht. Tevens zijn ter horizontale afperking van de verontreinigingslocatie vier boringen (B101 t/m B104) geplaatst. Gezien het feit dat enkel ter plaatse van boring B103 en B104 zintuiglijk afwijkend bodemmateriaal is waargenomen, zijn enkel ter plaatse van deze boringen monsters genomen van het zintuiglijk afwijkend monstermateriaal.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de monsters B103.3 en B104.3 voor zink licht verhoogde gehalten zijn gemeten. In de monsters B37.2, B37.3 en B37.4 zijn voor zink licht verhoogde gehalten gemeten. In monster B37.5 is geen verhoogd zinkgehalte aangetroffen.

Om te bepalen of de rest van de voormalige vermoedelijke loop van de sloot in het veld te achterhalen is en om te bepalen wat de bodemkwaliteit ter plaatse is, zijn aanvullend een drietal boringen (B201 t/m B203) verricht, waarbij het traject 1,0-1,5 m-mv op de aanwezigheid van zink is geanalyseerd. Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen en in de monsters B201.3, B202.3 en B203.3 zijn geen verhoogde zinkgehalten gemeten.

8.2 conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen verontreiniging met zink in de ondergrond ter plaatse van de vermoedelijke voormalige sloot niet meer in dien mate is aangetroffen, dat nader afperkend onderzoek noodzakelijk is.



9. Samenvatting en conclusie

9.1 samenvatting

Op een zestal deellocaties gelegen in de wijk Schrijversbuurt te Gendringen is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV).

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

9.1.1 deellocatie A

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn bij B10 in de bovengrond puinresten aangetroffen.
- *analyseresultaten bovengrond*: in de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten gemeten voor arseen, cadmium en de polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK).
- *analyseresultaten ondergrond*: de ondergrond is licht verontreinigd met cadmium.
- *analyseresultaten grondwater*: in het grondwater is een sterk verhoogd arseengehalte gemeten, terwijl nikkel licht verhoogd is aangetroffen.

9.1.2 deellocatie B

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn ter plaatse van boring B14 en B16 zeer lichte sporen van puinresten waargenomen.
- *analyseresultaten bovengrond*: in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte gemeten voor de polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK).
- *analyseresultaten ondergrond*: de ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie.
- *analyseresultaten grondwater*: het grondwater is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters.

9.1.3 deellocatie C

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen;
- *analyseresultaten bovengrond*: de bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en PAK.
- *analyseresultaten ondergrond*: in de ondergrond is een licht verhoogd cadmiumgehalte gemeten.
- *analyseresultaten grondwater*: het grondwater is licht verontreinigd met nikkel.

9.1.4 deellocatie D

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen;
- *analyseresultaten bovengrond*: in de bovengrond zijn voor de polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) licht verhoogde gehalten gemeten, terwijl plaatselijk tevens een licht verhoogd cadmiumgehalte is aangetroffen.

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

- *analyseresultaten ondergrond*: de ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium.
- *analyseresultaten grondwater*: het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

9.1.5 deellocatie E

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk bij boring B37 afwijkingen waargenomen. In het traject 0,5-2,0 m.-mv. had het opgeboorde materiaal een muffe, rottende geur als een slootbodem.
- *analyseresultaten bovengrond*: de bovengrond is licht verontreinigd met cadmium.
- *analyseresultaten ondergrond*: in de ondergrond bij boring B37, waarin zintuiglijk afwijkingen zijn waargenomen, is voor zink een sterk verhoogd gehalte aangetroffen. Tevens zijn voor cadmium, koper, PAK en minerale olie licht verhoogde gehalten gemeten. Het overige mengmonster van de ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters.
- *analyseresultaten grondwater*: in het grondwater zijn voor de geanalyseerde stoffen geen verhoogde gehalten gemeten.

9.1.6 deellocatie F

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.
- *analyseresultaten bovengrond*: in de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten gemeten voor cadmium en minerale olie.
- *analyseresultaten ondergrond*: de ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft voor de geanalyseerde stoffen.
- *analyseresultaten grondwater*: in het grondwater is voor tetrachlooretheen (per) een licht verhoogd gehalte gemeten.

9.2 conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met arseen, cadmium, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie. In de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten gemeten voor cadmium en minerale olie. Ter plaatse van boring B37, waarbij vanaf het traject 0,5 m.-mv. tot 2,0 m.-mv. zintuiglijk afwijkend zwart bodemmateriaal is waargenomen, is de ondergrond sterk verontreinigd met zink en zijn voor cadmium, koper, PAK en minerale olie licht verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten gemeten voor chroom, nikkel en tetrachlooretheen (per), terwijl het grondwater uit de peilbuis bij boring B7 sterk is verontreinigd met arseen.

Met betrekking tot het sterk verhoogde arseengehalte in het grondwater ter plaatse van boring B7 kan worden gesteld dat deze mogelijk van natuurlijke oorsprong is (zie ook paragraaf 8.4). Indien dit niet het geval is, dient er formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd. In dit nader onderzoek zal de omvang van de aangetroffen verontreiniging, zowel in horizontale als in verticale richting, moeten worden bepaald. Tevens zal het nader onderzoek dienen ter vaststelling of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (hiervan is sprake indien voor een grondwatervolume van ten minste 100 m³ de gemiddelde concentratie van één verontreinigde stof de interventiewaarde overschrijdt), of er sprake is van saneringsnoodzaak en of er sprake is van saneringsurgentie. Vooruitlopend hierop is het raadzaam het grondwater opnieuw te analyseren op arseen.

Met betrekking tot de verontreiniging met zink in de ondergrond ter plaatse van boring B37 kan worden gesteld dat formeel een nader afperkend onderzoek dient te worden uitgevoerd. Gezien het feit dat de zinkverontreiniging waarschijnlijk gerelateerd is aan de voormalige loop van een sloot kan worden overwogen eerst

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

met behulp van oude kaarten de loop van de voormalige sloot in beeld te brengen. Mogelijk kan het nader afperkend onderzoek in dit kader achterwege worden gelaten. Geadviseerd wordt hierover in overleg te treden met het bevoegd gezag.

Voor het overige terrein, met uitzondering van de deellocatie A (boring B7), waar in het grondwater een sterk verhoogd arseengehalte is aangetroffen en deellocatie E, waar bij boring B37 in de ondergrond een sterk verhoogd zinkgehalte is gemeten, kan worden gesteld dat het niet aannemelijk is dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is op het overige terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde herontwikkeling.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Econsultancy bv heeft in opdracht van Van Kessel & Janssen bv een quickscan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd aan de Schrijversbuurt te Gendringen in de gemeente Oude IJsselstreek.

Het quickscan flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

De ecologische waarde van de onderzoekslocatie is gering. Mogelijk vormt de onderzoekslocatie echter onderkomen voor een aantal vleermuissoorten zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. In de huidige staat van onderhoud vormt de bebouwing gunstige nestgelegenheid voor broedvogels zoals huismus, spreeuw en gierzwaluw. Ten aanzien van de omgeving kan gezegd worden dat er géén bijzondere meerwaarde is.

De voorgenomen sloop van de gebouwen leidt mogelijk tot het verdwijnen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuissoorten en daarmee tot een overtreding van de artikelen 9, 10 en 11 van de Flora- en faunawet.

Voor broedvogels in de ruinen van de woningen kan in het kader van de Flora- en faunawet overtreding van artikelen 9 tot en met 12 hier eenvoudig worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedselsoen uit te voeren. De "gunstige staat van instandhouding" van de te verwachten soorten wordt niet bedreigd.

De sloop en renovatie kan mogelijk leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet in verband met gebruik door broedvogels. In de Flora- en faunawet geldt in principe geen vrijstelling voor vogelsoorten. Ook hier geldt het toetsingscriterium voor een ontheffing: "doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort". In het kader hiervan is het voorkomen van bedreigde vogelsoorten, zoals bijvoorbeeld de huismus en de gierzwaluw van belang. Bij deze soorten kan niet vooraf gesteld worden dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt nader vast stellen of er sprake is van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuissoorten en beschermde vogelsoorten. Uit een inventarisatie van deze soorten zal moeten blijken of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd dient te worden. De informatie uit een inventarisatie kan tevens gebruikt worden ter onderbouwing van een eventuele ontheffingsaanvraag. Indien er sprake is van zomer- of winterverblijven van vleermuizen kunnen, afhankelijk van de aangetroffen soorten, compenserende of mitigerende maatregelen vereist worden. Hetzelfde geldt bij broedkolonies van gierzwaluwen en grotere dichtheden aan huismussen.

Vleermuizenonderzoek locatie “De Schrijversbuurt” in Genderingen Tussenrapportage

ZELHEM, DECEMBER 2007
RAPPORTNUMMER 0794
PROJECTNUMMER 900

OPDRACHTGEVER

Gemeente Oude IJsselstreek | Postbus 6, 7050 AA Varsseveld | T 0315 292 292 | F 0315 292 394

OPDRACHTNEMER

Stichting Staring Advies
Hummeloseweg 85, 7021 KN Zelhem | T 0314 641910 | F 0314 641909
info@staringadvies.nl | www.staringadvies.nl | Auteur: P. Dam

3 Conclusie

Het gebied is in gebruik bij Gewone dwergvleermuizen. Gebruik van de te slopen panden is niet vastgesteld, maar kan in deze periode van het jaar ook nauwelijks vastgesteld worden. De inschatting is dat er een kleine kans is dat er vleermuizen verblijven in de spouw van de kopgevels.

Bij aanbevelingen (zie 3.1.2) geven we aan hoe hiermee omgegaan moet worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Als deze aanbevelingen worden overgenomen in de planvorming en planning, en er wordt in het veldseizoen van 2008 toch een verblijfplaats ontdekt, dan is de kans dat de aansluitend benodigde ontheffing verleend wordt maximaal.

De voorlopige conclusie is dat er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is.

3.1 Aanbevelingen

3.1.1 Zorgvuldig slopen

Bij het zorgvuldig slopen van gebouwen gelden de volgende richtlijnen:

Met zorgvuldig slopen worden maatregelen bedoeld die voorkomen dat eventueel (nog) aanwezige vleermuizen in een pand niet gedood of verwond worden tijdens het slopen van het pand. De maatregelen zijn achtereenvolgens:

1. Slopen in relatief veilige perioden (15 aug. tot 1 nov.), bij nachttemperaturen boven 7 °C en dagtemperaturen boven 12°C
2. Slopen door middel van 'strippen', d.w.z. alle uitwendige structuren zoals plaatwerk, dakpannen, daklijsten voorzichtig verwijderen zodat het gaat 'tochten' in het pand.
3. Gaten en grote openingen maken in de onderzijde van de buitenmuur van spouwmuren. Dit zorgt ervoor dat het microklimaat in de spouw ongunstig wordt als vleermuisverblijf en voorkomt (her)vestiging.
4. Paar dagen wachten om de vleermuizen gelegenheid te geven het pand te verlaten, totdat met grote zekerheid vaststaat dat de vleermuizen niet meer in het pand verblijven.

	jan	feb	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
sloopwerkzaamheden												

Geen werkzaamheden in deze perioden

Relatief veilige periode om werkzaamheden uit te voeren bij temperaturen boven 12 °C.

Optimale perioden voor de geplande werkzaamheden. In deze periode de minste kans op verstoring.

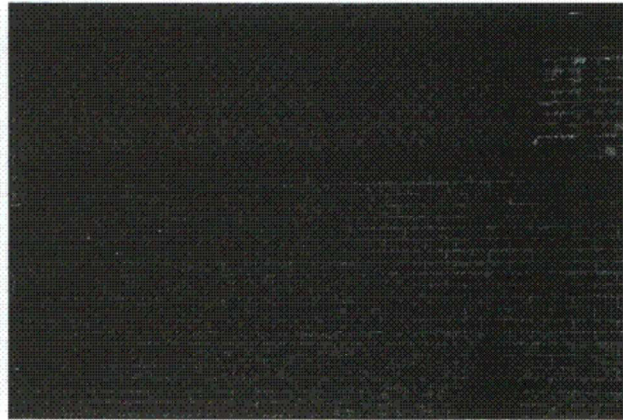
tabel relatief veilige sloopperioden

3.1.2 Mitigerende maatregelen bij nieuwbouw.

Inrichtingseisen gebouwen tbv verblijfplaatsen

Zorg ervoor dat in elk te bouwen pand geschikte vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Dit kan door het openlaten van een aantal stootvoegen aan elke zijde van het gebouw. De eisen waar deze stootvoegen (zie foto) aan moeten voldoen zijn:

- 1 meter onder de nok van het dak.
- Geen pluggen of gaas in de open stootvoegen plaatsen
- Over een lengte van 2 meter onder de stootvoeg geen isolatie plaatsen over de breedte van ongeveer een meter.
- Stootvoegen bij voorkeur onder een overhangende dakrand plaatsen
- Breng verticale en horizontale open stootvoegen aan. De verticale ongeveer 1,5 cm breed.
- Zorg ervoor dat er een vrije uitval is onder de stootvoegen (vleermuizen laten zich vallen uit het gat om snelheid te krijgen voordat ze kunnen gaan vliegen).
- Positioneer de stootvoegen met een onderlinge afstand van 3-5 meter.
- Het is belangrijk dat er om het gebouw beplanting aanwezig is en blijft zodat er luwte rond het gebouw ontstaat.
- Stootvoegen aan de straatzijde van een gebouw direct grenzend aan de weg worden in het algemeen niet gebruikt.



Verlichting groene infrastructuur

Om de aanwezige lijnvormige elementen (foerageergebied en migratieroute) aantrekkelijk te houden en te krijgen, terughoudend te zijn met het belichten van deze elementen. Gebruik verlichting in de nabijheid van de lijnvormige elementen die zoveel mogelijk naar beneden gericht is met een zo laag mogelijke lichtintensiteit.

Project : Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, Schrijversbuurt te Gendringen
Kenmerk : HLE/UIT/SAZ/175265

6 Conclusie

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

- *Zijn er archeologische vindplaatsen in het plangebied aanwezig?*
Er zijn geen archeologische vindplaatsen in het plangebied aangetroffen.
- *Op welke diepte liggen de aangetroffen archeologische resten?*
Er zijn geen archeologische resten aangetroffen.
- *Wat is de bodemopbouw in het gebied?*
De natuurlijke bodem binnen het plangebied is een poldervaaggrond.
- *In hoeverre is de bodem reeds verstoord door subrecente graafwerkzaamheden? M.a.w. hoe diep reiken de funderingen van de bebouwing uit de jaren '60?*
Er zijn geen funderingsresten in de boringen aangetroffen. De funderingen van de huidige bebouwing reiken niet dieper dan 80 cm-mv.
- *Moet de archeologische verwachtingswaarde aan de hand van de resultaten van het IVO bijgesteld worden?*
Aan het plangebied kan een lage archeologische verwachting toegekend worden.

Project : Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, Schrijversbuurt te Gendringen
Kenmerk : HLE/UIT/SAZ/175265

7 Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren tegen het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten op het plangebied in de schrijverswijk te Gendringen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die een eventueel archeologisch vervolgonderzoek zouden kunnen rechtvaardigen. Daarnaast is het grootste deel van de locatie tot op aanzienlijke diepte verstoord. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch aanwijzingen worden aangetroffen die duiden op (pre-) historische bewoningsactiviteiten dan geldt conform de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Oude IJsselstreek.

Het definitieve selectiebesluit dient te worden genomen door het bevoegd gezag, de gemeente Oude IJsselstreek.

5. Conclusie en aanbevelingen

5.1 te verwachten geluidsbelasting

De te verwachten geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer van de Staringstraat op de gevels van de geprojecteerde appartementen bedraagt maximaal 53 dB(A). Hierin is de 5 dB(A) aftrek ex. artikel 103 Wet geluidshinder voor wegen waarop de snelheid van lichte voertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt reeds verdisconteerd. De gevelbelasting ligt derhalve boven de toegestane waarde van 50 dB(A).

5.2 aanbevelingen

Omdat voor de geprojecteerde woning de maximale gevelbelasting niet voldoet aan het gestelde in artikel 82 van de Wet geluidshinder, wordt voorgesteld toepassing te geven aan artikel 83 van de Wet geluidshinder, aangezien het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg, van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 50 dB(A) onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Hiervan kan op grond van het gestelde in artikel 2, lid 2, van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen gebruik worden gemaakt, aangezien er sprake is van nog niet geprojecteerde woningen of wooneenheden welke zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Deze worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande (woon)bebouwing dan wel door de gekozen situering een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvult. Dit laatste is hier het geval.

Op grond van het gestelde in artikel 3, lid 1 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, dient er evenwel voldoende zekerheid te bestaan dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woningen behorende buitenruimten niet enkel aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste gevelbelasting optreedt.

Het projecteren van alle verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde stuit in de regel echter op overwegende problemen van stedenbouwkundige aard (gesloten gevels aan de wegzijde) en levert eveneens volkshuisvesting technische problemen op (lichttoetreding, bewoon- en verhuurbaarheid etc.). Wel kan veelal een zogenaamde 'dove gevel' gesitueerd worden ter plaatse van de zwaarst belaste zijde van de woning.

Dit zal in de gemeentelijke besluitvormingsprocedure met betrekking tot de vaststelling van de hogere waarden moeten worden meegenomen. Gedeputeerde staten zal zich hiermee op grond van het gestelde in artikel 3, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen moeten kunnen verenigen.

Alvorens de definitieve plannen ten behoeve van de bouwvergunning kunnen worden ingediend bij de gemeente, dienen de maatregelen die noodzakelijk zijn aan de onderhavige gevels om een maximaal binnenniveau van 35 dB(A) -exclusief aftrek tijdelijke reductie op grond van het gestelde in artikel 103 Wet geluidshinder niet te boven te gaan. Dit zou bijvoorbeeld kunnen worden bereikt door het aanbrengen van aangepaste beglazing, suskasten en/of mechanische ventilatie

CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

en/of een zogenaamde 'dove gevel' etc. Per woning dient te worden bepaald welke voorzieningen noodzakelijk zijn om een binnenniveau van 35 dB(A) veilig te stellen. Deze voorzieningen dienen in de aanvraag om een bouwvergunning te worden meegenomen.