

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK
Plan van wijziging Bestemmingsplan
Centrum Gendringen, Herziening E-
locatie Achterkerspel 40

1. Algemeen

Het plan van wijziging Bestemmingsplan Centrum Gendringen Herziening E- locatie Achterkerspel 40 bestaat uit:

- De kaart “Plankaart Achterkerspel 40”, schaal 1:500
- De voorschriften en regelen, betreffende artikel 12 Woondoeleinden en het gewijzigde artikel 26 Titel.
- De kaart “Herziening van de plankaart”, schaal 1:1000, bladnr 7336.40-1499;

2. Planomschrijving

Het perceel Achterkerspel 40 te Gendringen heeft in het bestemmingsplan Centrum Gendringen, gedeeltelijke Herziening E de bestemming “Bedrijven”. In de bestaande bebouwing, waarin voorheen een geluidsstudio gevestigd was, wil de eigenaar een woning realiseren. Om het realiseren van deze woning mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk ex. artikel 8 van het bestemmingplan “Centrum Gendringen, gedeeltelijke herziening E”. In dit bestemmingsplan wordt het perceel Achterkerspel 40, kadastraal bekend Gemeente Gendringen K 1276, bestemd tot “Woondoeleinden” met als aanduiding “W1-2o”, dat betekent dat hier één vrijstaande woning met één of twee bouwlagen mag staan.



Achterkerspel 40 te Gendringen

De gronden, binnen de grens van het plangebied, blijven ook na het van kracht worden van het bestemmingsplan deel uitmaken van het Bestemmingsplan Centrum Gendringen,”. De Voorschriften en Regelen van dat bestemmingsplan blijven daarom op deze gronden van toepassing.

3. Toelichting

Bij de gemeente Oude IJsselstreek is een verzoek ingediend om in het gebouw op Achterkerspel 40 een woning te realiseren. Het betreffende gebouw was tot voor kort in gebruik als geluidsstudio. De bedrijfsactiviteiten hier zijn inmiddels beëindigd. Het gewenste gebruik als woonruimte is binnen de huidige bestemming niet mogelijk. Om de gevraagde medewerking te kunnen verlenen is daarom een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



De locatie is gelegen net buiten het centrum van Gendringen in een woongebied. Een woonbestemming is een logische invulling op deze locatie. De bestaande bebouwing is niet geschikt om een woning in te kunnen realiseren. Zodoende zal het pand enigszins uitgebreid worden. Parkeren zal op eigen terrein geschieden. Een woonbestemming is een goede en logische invulling op deze locatie, zodoende is besloten aan de gevraagde wijziging mee te werken.

4. Milieuhinderaspecten

In het kader van de voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de mogelijke milieuhinderaspecten. Dit betreft de volgende aspecten:

- **Bodemonderzoek**
Gezien de geringe omvang van de uitbouw en het feit dat de locatie vanuit de historie onverdacht is gebleken, is geen bodemonderzoek nodig.
- **Geluidhinder wegverkeer**
Gezien het feit dat Achterkerspel 40 is gelegen in een 30km zone, en Achterkerspel een erftoegangsweg is, is van geluidhinder door wegverkeer geen sprake.
- **Waterhuishouding**
In dit bestemmingsplan zal het totale verharde oppervlak niet uitgebreid worden. Het hemelwater van het dakvlak zal, zoals dat tot nu toe ook het geval was, rechtstreeks op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd worden.

5. Economische uitvoerbaarheid

Realisering komt geheel ten laste van de eigenaar van het perceel, hiervoor is een overeenkomst tot verhaal van planschade getekend. De planontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De bevolking is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening betrokken bij de voorbereiding van deze gedeeltelijke herziening. Daartoe ligt het voorontwerp van het bestemmingsplan vanaf 11 maart 2010 gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

BIJLAGE

VOORSCHRIFT van het bestemmingsplan "V en R, Bestemmingsplan Centrum Gendringen 1990", van toepassing zijnde op het wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro, perceel Achterkerspel, kadastraal bekend gemeente Gendringen sectie K nr. 1276.

II. WOONDOELEINDEN.

ARTIKEL 12. WOONDOELEINDEN.

1. De op de kaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden, alsmede volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. eengezinswoningen en, in zoverre op de kaart nader aangeduid met de categorie GW2: meergezinswoningen.
 - b. uitbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen keuken en werkkamer, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
 - c. aanbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag ten behoeve van niet als woonvertrek bedoelde ruimten, zoals bijkeuken en berging, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
 - d. schuren;
 - e. garages en carports;
 - f. hobbyruimten alsmede sauna's en zwembaden voor eigen gebruik;
 - g. plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes;
 - h. andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, tuinmuren en pergola's;
 - i. zwembaden, geen gebouwen zijnde;
 - j. speeltoestellen;
 - k. vrijstaande antennemasten.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. van het gestelde in lid 1 en 2 voor de bouw en het gebruik als kantoor- of praktijkruimten, ten behoeve van vrije beroepen zoals artsen en accountants, mits deze naar hun aard in de woonomgeving passen, de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de overige bepalingen van dit artikel voor zover van toepassing onverkort in acht worden genomen en bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking worden genomen;
 - b. het gestelde in lid 1 en 2 sub a voor de bouw van meergezinshuizen voor zover dit uitsluitend twee geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen betreft en mits voor deze woningen te zamen overigens aan de bepalingen van dit artikel voor de betreffende categorie eengezinswoningen wordt voldaan.

De vrijstellingen worden niet verleend dan nadat aan belanghebbenden gelegenheid is geboden tegen de voorgenomen vrijstellingen bezwaren in te dienen en geen bezwaren zijn ingekomen, dan wel de ingekomen bezwaren - na afweging van alle belangen - geen redenen vormen om de vrijstelling niet te verlenen.
4. Bij de bouw van alle bouwwerken, als genoemd in lid 2, en -

voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en praktijkruimten dienen, onverminderd hetgeen overigens in dit artikel is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

aanduidingen op de kaart:	W1g	W1-2o	W1-2oA	W1-2hg	W1-2hgB	W2o	W2oA	W2hg	W2hgA	W2g	G
a. oppervlakte van een bouwperceel per woning in m ²	min.	90	600	300	180	180	250	3000	180	180	120
b. bebouwingspercentage in % van het bebouwingsoppervlak van het betreffende bouwperceel	max.	60	60	50	50	50	50	90	50	60	50
c. afstand tot de zijdelingse perceelgrens in meters	min.	2	3	3	3	-	3	-	3	3	-
d. afstand tot achterperceelgrens of hart gemeenschappelijk achterpad in meters	min.	5	5	5	5	5	5	5	8	8	8
e. afstand achtergevel op de 2e bouwlaag tot achterperceelgrens of hart gemeenschappelijk achterpad in m.	min.	-	8	8	8	8	8	8	11	8	11

- f. van het open erf dient tenminste onbebouwd te blijven een aaneengesloten rechthoek of parallellogram van 35 m² met een breedte van tenminste 3,5 m, die in een directe ruimtelijke relatie staat met het woongedeelte van de woning, waarbij het open erf behoort.
- g. indien op het betreffende bouwperceel niet door het bouwen van een garage of carport wordt voorzien in het stallen van auto's, mogen, van het van de openbare weg bereikbare deel van het bouwperceel, de gronden, benodigd voor het stallen van tenminste één auto per woning, niet worden bebouwd, met dien verstande dat deze bepaling buiten toepassing blijft indien de mogelijkheid van het vrijhouden van een dergelijke parkeerruimte ontbreekt.
5. Niet van toepassing is het gestelde in lid 4 sub c:
- met betrekking tot bouwwerken genoemd in lid 2 sub c, d, e, g, h en j, met dien verstande dat indien de bijgebouwen niet op de erfscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1 meter moet bedragen;
 - met betrekking tot alle overige in lid 2 genoemde bouwwerken, indien het betreft een gemeenschappelijke perceelgrens tussen woningen, die aan elkaar zijn, of mogen worden gebouwd.
6. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit artikel onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- het gestelde in lid 4 sub b, waarbij het getal, dat het maximum percentage aangeeft, met ten hoogste 10 mag worden vermeerderd;
 - het gestelde in lid 4 sub c, met betrekking tot bijgebouwen en overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub f en i, en gebouwen, welke zijn toegestaan ingevolge toepassing van de

leden 3, 14 en/of 15, met dien verstande dat indien de bijgebouwen niet op de erfafscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 1 meter zal bedragen en het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen;

- c. het gestelde in lid 4 sub c, indien het betreft een woning die naar de aard en indeling aan ten hoogste één zijde op de zijdelingse perceelgrens behoort te worden gebouwd, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen.

7. Bij de bouw van woningen, als genoemd in lid 2 sub a, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - van kantoor- en praktijkruimten - dienen, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te

aanduidingen op de kaart:	W1g	W1-2o	W1-2oA	W1-2hg	W1-2hgB	W2o	W2oA	W2hg	W2hgA	W2g	GW2
a. aantal bouwlagen	1	1of2	1of2	1of2	1of2	2	2	2	2	2	2
b. aantal woningen aan elkaar	min. 2 max. 6	- 1	- 1	- 2	- 2	- 1	- 1	- 2	- 2	2 4	4 12
c. bebouwingshoogte in meters	max. 7	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
d. goothoogte in m	max. 3	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
e. aantal woningen boven elkaar	max. -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2

worden genomen:

8. Niet van toepassing is het gestelde in lid 7 sub a voor zover het betreft het verhogen van het aantal bouwlagen in verband met de bouwvorm van een woning die overigens aan de bepalingen van dit artikel voldoet.
9. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- het gestelde in lid 7 sub b ter voltooiing van een bouwblok, met dien verstande dat de genoemde aantallen met slechts 1 mogen worden vermeerderd of verminderd;
 - het gestelde in lid 7 sub c met een afwijking tot maximaal 2 m boven de genoemde hoogte, mits het bouwwerk past in de omgeving;
 - van het gestelde in lid 7 sub d tot maximaal de in lid 7 sub c genoemde bebouwingshoogte, mits zulks in verband met de kapvorm noodzakelijk is en dit maximaal over de helft van de oppervlakte van de woning geschiedt.
10. Bij de bouw van bijgebouwen, als genoemd in lid 2 sub b t/m g, en - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - bijgebouwen ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten, dienen onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
- de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen, behoudens indien het betreft uit- of aanbouwen en voorzover dit nodig is om de plafondhoogte te laten overeenstemmen met die van de begane-grond-bouwlaag van de woning, en wel tot maximaal

- de hoogte van deze begane-grond-bouwlaag;
- b. de hoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort wanneer dit noodzakelijk is in verband met een aaneensluitende kapvorm van het geheel van woning en bijgebouw;
 - c. garage of carport is alleen toegestaan indien deze doelmatig ten opzichte van de openbare weg gesitueerd kan worden;
 - d. het bebouwde oppervlak mag ten hoogste 40 m² voor het totaal aan bijgebouwen bedragen, met dien verstande, dat voor de onderstaande bijgebouwen de volgende maximale oppervlakten gelden:
 1. voor een uitbouw 15 m²;
 2. voor een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren - vogels inbegrepen - of een tuinhuisje 6 m²;
 - e. schuur, garage en/of carport, hobbyruimten, sauna's en overdekte zwembaden, als genoemd in lid 2 sub d, e en f, dienen, indien ze niet als aanbouw worden uitgevoerd en voorzover zij bij één woning behoren, tot één vrijstaand bijgebouw te worden samengevoegd.
11. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- a. het gestelde in lid 10 sub b, indien in verband met de kapvorm een grotere hoogte gewenst is, tot maximaal 6 m dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van aangrenzende terreinen niet onevenredig benadeelt;
 - b. van het gestelde in lid 10 sub d, waarbij het bebouwde oppervlak voor het totaal aan bijgebouwen ten hoogste 60 m² mag bedragen, met dien verstande dat het open erf, als bedoeld in lid 4 sub f, een oppervlakte moet behouden, dat tenminste gelijk is aan het bebouwde oppervlak van het totaal aan bijgebouwen;
 - c. van het gestelde in lid 10 sub d.1, waarbij de maximale oppervlakte van een uitbouw 20 m² mag bedragen;
 - d. van het gestelde in lid 10 sub d.2, waarbij de maximale oppervlakte van een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren - vogels inbegrepen - of een tuinhuisje 12 m² mag bedragen;
 - e. het gestelde in lid 10 sub e, indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van garage of carport ten opzichte van de openbare weg, met dien verstande dat in dit geval hooguit twee vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan.
12. Bij de bouw van overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub h t/m k, mag, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de hoogte ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat voor pergola's een maximale hoogte van 2,5 m, voor zwembaden, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte van 1,20 m en voor vrijstaande antennemasten een maximale hoogte van 15 m geldt.
13. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in artikel 04 lid 2 voor het oprichten van de in

lid 2 sub g genoemde bijgebouwen, zijnde plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes, buiten het op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlak, met dien verstande dat:

- a. de betreffende bijgebouwen slechts mogen worden opgericht achter de voorste bebouwingsgrens, respektievelijk het denkbeeldige verlengde daarvan;
- b. in geval van vrijstelling volgens dit lid de bepalingen met betrekking tot de bouw van bijgebouwen als gesteld in de leden 10 en 11 onverminderd in acht genomen moeten worden;
- c. het bebouwde oppervlak mag op het betreffende perceel niet meer bedragen dan op grond van het bebouwingspercentage als genoemd in lid 4 sub b binnen het bebouwingsoppervlak mogelijk zou zijn;
- d. bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking moeten worden genomen.

14. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzigen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden om de bouw van en/of gebruik als atelier-, opslag- en stallingsruimten en ruimten voor ambachtelijke doeleinden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. de wijziging geschiedt door het betreffende bouwperceel op de kaart aan te wijzen voor "Woondoeleinden E met nevenactiviteiten", nader aangeduid met een letter voor de onderscheiden categorie;
- b. Burgemeester en Wethouders slechts tot wijziging overgaan indien de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de nevenactiviteiten, waarvoor de wijziging noodzakelijk is, toelaatbaar zijn in de omgeving;
- c. bij de wijziging aard en omvang van de betrokken nevenactiviteit nader worden aangeduid;
- d. op het in sub a bedoelde bouwperceel, onverminderd de volgens dit artikel overigens mogelijke bouwwerken tevens gebouwd mogen worden ruimten voor de in sub a bedoelde categorie nevenactiviteiten;
- e. bij de bouw van de in sub c bedoelde ruimten de bepalingen van dit artikel onverkort in acht genomen moeten worden.

15. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzigen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden om vergroting van de toegestane bijgebouwen mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. de wijziging geschiedt door het betreffende bouwperceel op de kaart tevens aan te wijzen voor "Vergroting bijgebouwen toegestaan (dubbelbestemming)";
- b. Burgemeester en Wethouders slechts tot wijziging overgaan, indien de aan het plan ten grondslag liggende gedachten niet worden aangetast en de wijziging de situatie op de aangrenzende terreinen niet benadeelt;
- c. op het in sub a bedoelde bouwperceel onverminderd de volgens dit artikel overigens mogelijke bouwwerken tevens gebouwd mag worden een extra bijgebouw voor hobbydoelein-

- den, verblijven voor huisdieren, sauna's of overdekte zwembaden, dan wel - voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden - voor kantoor- en praktijkruimten of - voor zover lid 14 toepassing heeft gevonden - voor de categorie nevenactiviteiten, waarvoor het plan is gewijzigd;
- d. bij de wijziging aard en omvang van het betrokken extra bijgebouw nader wordt aangeduid, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², het open erf als bedoeld in lid 4 sub f, een oppervlakte behoudt van tenminste 60 m² en de overige bepalingen van dit artikel onverkort in acht worden genomen.

Artikel 26 Titel

Deze Voorschriften en regelen kunnen worden aangehaald als "plan van wijziging Bestemmingsplan Centrum Gendringen Herziening E- locatie Achterkerspel 40.

Voormalige plankaart



AANDUIDINGEN

- KADASTRALE ONDERGROND MET BESTAANDE BEBOUWING
- BESTEMMINGSGRENS
- GRENS GEDEELTELIJKE HERZIENING E
- BEBOUWINGSGRENS

BESTEMMINGEN

- ART. 16 **BEDRIJVEN**
G = Geluidsstudio
* = woning niet toegestaan



SCHAAL 1 : 1000

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL. 026-4450255

GEMEENTE GENDRINGEN
GEDEELTELIJKE HERZIENING E

BESTEMMINGSPAN CENTRUM GENDRINGEN
t.b.v. geluidsstudio Achterkerspel

file _733640_	d.d. 25-05-02	form. A4	schaal 1: 1000
plot	wijz. 25-11-02	get. WK	teknr. 7336.40 - 1499

HERZIENING VAN DE
PLANKAART

Plankaart