



Bestemmingsplan

Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide

NL.IMRO.0907.BP22140LANGE2DBUI-VA01

Gemeente Gennep



Colofon

Bestemmingsplan: Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide

Rapportnummer: 2021.0873

Status: Vastgesteld

Datum: 21 september 2022

Projectlocatie

Langehorst 2d en 13

6599 CK Ven-Zelderheide

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© september 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied.....	8
2.4 Bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing	11
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	14
4.1 Inleiding.....	14
4.2 Rijksbeleid	14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	14
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	16
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	18
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.4.1 Omgevingsvisie Gennep	18
4.4.2 Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing	19
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	21
5.1 Milieu.....	21
5.1.1 M.e.r. plicht	21
5.1.2 Bodem	21
5.1.3 Lucht	23
5.1.4 Geur	24
5.1.5 Geluid	26
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	26
5.1.7 Externe veiligheid	27
5.1.9 Spuitzones gewasbescherming.....	30
5.2 Water.....	30

5.2.1	Beleidskader	31
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	31
5.3	Natuur	33
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	33
5.3.2	Soortenbescherming.....	35
5.4	Archeologie	35
5.5	Cultuurhistorie	36
5.6	Verkeer	36
5.6.1	Mobiliteit.....	36
5.6.2	Parkeren	37
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		38
6.1	Inleiding.....	38
6.2	Economische uitvoerbaarheid	38
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

BIJLAGE

Bijlage I	Landschappelijke inpassing
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage III	Akoestisch onderzoek
Bijlage IV	Stikstofdepositieberekening
Bijlage V	Quickscan flora & fauna

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Langehorst 2d Ven-Zelderheide is een voormalige nertsenhoudery gevestigd. De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen zijn inmiddels gestaakt en de sheds zijn begin 2019 gesaneerd. De milieuvergunning op de locatie is echter nog aanwezig. Recente ontwikkelingen (aankondiging van het verbod op het houden van nertsen in 2024 en het Covid-19 virus) hebben tot gevolg dat de hervatting van de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen op deze locatie onmogelijk wordt geacht. Het voornemen bestaat daarom om de locatie aan de Langehorst 2d te herontwikkelen. De wens van de initiatiefnemer is om de reeds gesaneerde bedrijfsgebouwen in te zetten in de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'.

Door de sloop en de definitieve beëindiging van de nertsenhoudery ter plaatse van de Langehorst 2d is het op basis van deze regeling mogelijk om twee woningen te realiseren. De initiatiefnemers wensen één woning aan de Langehorst 2d (saneringslocatie) en één woning aan de Langehorst 13 (overzijde van de weg) te realiseren. Daarnaast bestaat het voornemen om het agrarische bedrijfsgebouw aan de Langehorst 2d, met een oppervlakte van 225 m², te behouden en in gebruik te nemen ten behoeve van een kwekerij met hoveniersactiviteiten.

Om deze gewenste situatie mogelijk te maken en te borgen dat de intensieve veehouderij definitief beëindigd wordt, is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een herziening van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemers is een principeverzoek bij de gemeente Gennep ingediend waarbij onderhavig planvoornemen is toegelicht. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep heeft op 5 oktober 2021 besloten positief tegenover onderhavige ontwikkeling te staan.

Om in de wensen van de initiatiefnemers te kunnen voorzien wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbeëindiging, sloop en bestemmingswijziging van de intensieve veehouderij ter plaatse van de Langehorst 2d Ven-Zelderheide juridisch te borgen. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in de realisatie van twee woningbouwkwavels ter plaatse van de Langehorst 2d en 13.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Langehorst 2d en 13 te Ven-Zelderheide binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummers 232, 237, 1260 en 3516. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

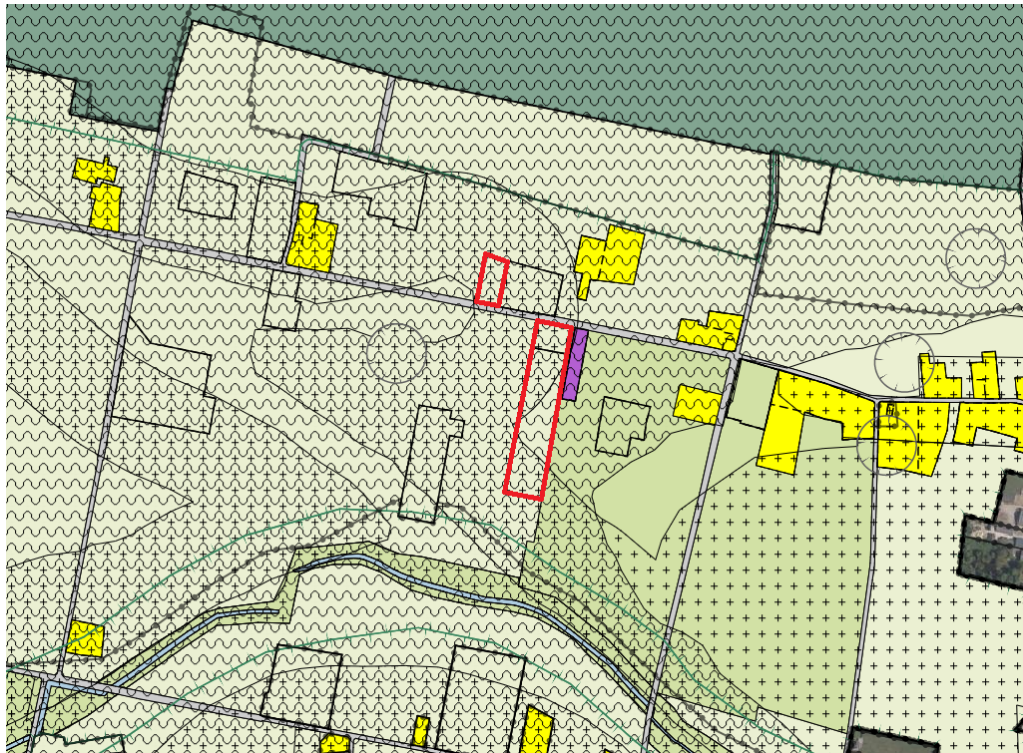
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de omgeving waarin het zich bevindt en het geldende bestemmingsplan.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is op een afstand van circa 1 kilometer ten noordoosten van de kern van Ven-Zelderheide gelegen en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Gennep. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een open landschap met voornamelijk veel landbouwgronden en graslanden. Ten noorden van het plangebied is natuurgebied 'Reichswald' gelegen. Dit natuurgebied vormt tevens de grens met Duitsland. De functies in de omgeving worden met name gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen. Met name in oostelijke richting neemt het aandeel burgerwoningen toe. In de nabijheid van de planlocatie zijn relatief veel (voormalige) nertsenhoudereien gelegen. Daarnaast is ten oosten van de locatie aan de Langehorst 2d een houthandel aanwezig. De overige direct aangrenzende gronden van beide locaties zijn in gebruik als agrarische gronden. In figuur 2 zijn de functies in de omgeving weergegeven.



Figuur 2. Functies in de omgeving. Plangebied rood omkaderd.

2.3

Huidige situatie plangebied

Het plangebied kan opgesplitst worden in twee delen. Ter plaatse van de Langehorst 2d is in de huidige situatie een voormalige nertsenhouderij gevestigd met een agrarisch bouwvlak van circa 15.900 m². De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen zijn inmiddels gestaakt en de sheds en mestsilos, met een totale oppervlakte van circa 4.275 m², zijn begin 2019 reeds gesaneerd. In de huidige situatie is enkel nog een loods met een oppervlakte van circa 225 m² aanwezig. De overige gronden binnen het agrarisch bouwvlak zijn onbebouwd en in gebruik als weidegrond/grasland (figuur 3). De milieuvergunning op de agrarische locatie is nog aanwezig.



Figuur 3. Uitsnede luchtfoto Langehorst 2d. Plangebied rood omkaderd.

Aan de overzijde van de saneringslocatie, ter plaatse van de Langehorst 13, is een grondgebonden agrarisch bedrijf gesitueerd. De locatie van de beoogde nieuwbouwkavel is binnen het bouwvlak van dit agrarisch gelegen. Binnen het agrarisch bouwvlak, met een oppervlakte van circa 10.200 m², zijn in de huidige situatie een bedrijfswoning met twee bedrijfsgebouwen aanwezig. De overige gronden binnen het agrarisch bouwvlak zijn in gebruik als tuin en inritten bij de woning. De gronden waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd, zijn in de huidige situatie onbebouwd. (figuur 4).



Figuur 4. Uitsnede luchtfoto Langehorst 13. Plangebied rood omkaderd.

2.4

Bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Langehorst 2d en 13 te Ven-Zelderheide, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' (vastgesteld 28-01-2016) vigerend. In figuur 5 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)'. Plangebied rood omkaderd.

Langehorst 2d

Conform het geldende bestemmingsplan rust op het perceel aan de Langehorst 2d de Enkelbestemming 'Agrarisch' en de Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Bergend regime'. Daarnaast is een bouwvlak (circa 1,5 ha groot) met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de maatvoering 'maximum aantal bedrijfswoningen: 0' van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen.

Langehorst 13

Conform het geldende bestemmingsplan rust op het perceel aan de Langehorst 13 de Enkelbestemming 'Agrarisch' en de Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Bergend regime'. Daarnaast is een bouwvlak (circa 1 ha groot) en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing.

In het geldende bestemmingsplan zijn afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Derhalve vindt een herziening van het bestemmingsplan plaats.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van de beoogde woningen toegelicht. In figuur 6 en 7 is de landschappelijke inpassing van beide percelen weergegeven. Voor de uitgebreide rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

Stedenbouwkundig voorstel

De twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen worden geïntegreerd in de bestaande structuren van hun omgeving. De Ruimte-voor-Ruimte woningen liggen zichtbaar aan de Langehorst met een relatief lange voortuin. De bestaande bomenrijen vormen hierin geen belemmering, maar opgaande begroeiing in de vorm van hagen en bosplantsoen is niet wenselijk.

De nieuwe bebouwing staat op gepaste afstand van de weg (15m), waarbij akoestisch een aangenaam woon- en leefklimaat ontstaat en wordt aangesloten op naastgelegen bestaande bebouwing (bijgebouw woonboerderij nummer 13).

De achtertuin wordt omsloten met robuuste groenstructuren.

Beeldkwaliteit bebouwing

De architectuur van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen en de bijgebouwen zijn geïnspireerd op landelijke woningen. Deze bestaan uit één laag met kap en de bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofd woning.

Het ontwerp van de woning aan de Lange Horst 13 is geïnspireerd op de wederopbouwboerderij. Het ontwerp Lange Horst 2d mag geïnspireerd zijn op landelijke woningen. De woningen 13 en 2d verschillen wezenlijk van elkaar. Er is sprake van gedifferentieerd bouwen.

De materialen zijn sober en natuurlijk, zoals bakstenen in kleur rood/bruine aardetinten, houten accenten en potdekseldelen (in naturel of zwart) en een blauw gesmoord of oranje pannendak of riet. Daarnaast is er aandacht voor landelijke details, zoals onderscheidende plint, raamverdeling en schoorstenen. Dakkapellen en aanbouwen vormen een ondergeschikte eenheid met de architectonische uitstraling van de woning.

Er is tevens aandacht voor duurzame energie in de vorm van zonnepanelen op het dak en/of warmte- en koudetechniek.

Landschapsplan Langehorst 2d

Tussen de planlocatie en het oostelijk perceel wordt een robuuste groenstructuur aangebracht in de vorm van een houtsingel. Deze singel vormt de kapstok voor de nieuw te bouwen Ruimte-voor-Ruimte woning en bestaande loods.

Aan de wegzijde staat de nieuwe woning op gepaste afstand tot de weg. De voortuin is laag, waardoor de woning goed zichtbaar is vanaf de westzijde Langehorst. De entree

naar de woning ligt aan de oostzijde. Er is voldoende ruimte om te parkeren en het bijgebouw staat achter de nieuwe woning.



Figuur 6. Landschappelijke inpassing Langehorst 2d.

De bestaande loods wordt aan de noordzijde ingepast door een nieuwe houtsingel. Rondom de loods wordt de bestaande verharding aangevuld met nieuwe verharding, waardoor er voldoende ruimte ontstaat voor tuingerelateerde materialen en manoeuvreerruimte met aanhanger. Tevens is er ruimte voor het tijdelijk inkuilen van divers plantmateriaal. Aan de achterzijde is er een directe verbinding tussen de loods en de kwekerij.

Aan de westzijde van het perceel ligt een greppel voor het infiltreren van regenwater en een haag. Deze haag heeft achter de woning een maximale hoogte van 2m. Op het terrein staan diverse landschapsbomen.

Landschapsplan Langehorst 13

Het bestaande carré van lindebomen blijft zoveel mogelijk behouden. Ten westen van de bestaande woonboerderij komt op gepaste afstand de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning. De nieuwe inrit met bijgebouw wordt aan de oostzijde van de Ruimte-voor-Ruimte woning gesitueerd, zodat een natuurlijk zicht vanaf de westzijde Langehorst op de woning behouden blijft. Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

De voortuinen van zowel de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning als bestaande woning zijn laag, waardoor zicht op de bebouwing blijft. Voorstel is 1 lindeboom voor de nieuwe woning te kappen, zodat het zicht vanaf de Langehorst op de nieuwe woning wordt versterkt. Dit betekent ook dat een deel van het bosplantsoen onder het carré wordt verwijderd ten westen van de Ruimte-voor-Ruimte woning ter hoogte van de voortuin.

De achtertuin van de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt omsloten door het bestaande carré met bosplantsoen en een hoge haag tussen beide percelen. Vanuit de woning is zicht op het achterland door een opening in het carré.

In de tuin van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning wordt één nieuwe landschapsboom geplant om de scheiding tussen de twee woningen te versterken.

De bestaande erfelementen op perceel van de woonboerderij blijven behouden zoals ingetekend (fruitbomen met weide, groentetuin en inrit).



Figuur 7. Landschappelijke inpassing Langehorst 13.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid per aspect is in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de definitieve beëindiging van de nertsenhoudrij en de landschappelijke inpassing van beide percelen bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer

centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

De bestemmingswijziging van slechts twee percelen is niet van nationaal belang en leidt tevens niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van een kaderstellende uitspraak in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het toekomstige gebruik van de planlocatie juridisch geborgd en wordt het perceel middels een landschappelijke inpassing heringericht.

Doordat het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas, is het rijksbelang 'Grote rivieren' relevant. In artikel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld. De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben

op gronden die in het rivierbed zijn gelegen met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren. Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in onderhavig bestemmingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend Regime' opgenomen. Daarnaast is het planvoornemen, dat voorziet in de realisatie van 2 Ruimte-voor-ruimte woningen, van dusdanig beperkte schaal dat deze geen negatieve invloed heeft op de waterafvoer of de afvoercapaciteit. Het Barro is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden slechts twee woningbouw mogelijkheden toegevoegd. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes uit het Provinciaal Omgevingsplan (POL2014) en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht. Conform de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' en volgens de kaart 'Land- en tuinbouw' ligt de locatie binnen het 'Landelijk gebied – groenblauwe mantel' (figuur 8).



Figuur 8. Uitsnede structuurkaart 'Land- en tuinbouw' Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Plangebied rood omkaderd.

De Provincie Limburg heeft de opgave om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Als gevolg van recentelijke ontwikkelingen (aankondiging van het verbod op het houden van nertsen in 2024 en het Covid-19 virus) zijn de nertsenhouderijen sneller leeg komen te staan. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De Provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Het is echter niet te verwachten dat alle leegstand op deze manier wordt opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen. De aanpak voor leegstand en hergebruik dient te worden uitgewerkt in de regionale visie.

Om de verwachte leegstand van agrarische bebouwing in de gemeente Gennep aan te pakken is de gemeentelijke regeling 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's)' in het leven geroepen. Door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie wordt de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied bevorderd. Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels deze gemeentelijke regeling en is passend binnen de opgave die de Provincie Limburg heeft om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het beleid conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gennep

Op 23 september 2019 is de Omgevingsvisie Gennep door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. In de omgevingsvisie is beschreven wat de visie op de fysieke leefomgeving is voor de komende 10 tot 15 jaar. De omgevingsvisie is in samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgesteld. Hieruit zijn vier speerpunten naar voren gekomen:

1. Cultuurrijk Gennep
2. Krachtige kernen, sterke werkgebieden
3. Hoog, droog en veilig Gennep
4. Sterke samenleving en (digitale) verbindingen

Uit de structuurvisie blijkt dat het plangebied in het deelgebied 'Landelijk, door natuur omarmd' is gelegen. De agrarische sector, waarbinnen hoogwaardige landbouw een plek kan krijgen, draagt het karakter van het landelijk gebied. De agrarische sector staat echter onder druk door allerlei ontwikkelingen (toenemende eisen voor voedselveiligheid en dierenwelzijn, gezonde ecosystemen, hoogwatermaatregelen, zandafgravingen). Daarnaast is er in 2019 reeds sprake van leegstand van agrarische bebouwing en de verwachting is dat deze aanzienlijk zal toenemen omdat meerdere agrarische bedrijven komende jaren gaan stoppen. Langdurige leegstand van agrarische bebouwing kan leiden tot verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen. De aanpak van deze leegstand vraagt om een integrale, regionale benadering, waarbij een oplossingsrichting moet worden gezocht in een brede coalitie van provincie, gemeenten en zakelijke stakeholders (bijv. banken, LLTB, makelaars) gericht op een integrale aanpak (zowel het economisch, ruimtelijk als sociaal domein). Inmiddels heeft de gemeente Gennep de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het leven geroepen om de (verwachte) leegstand van agrarische bebouwing aan te pakken. De nertsenhouders wordt in het kader van deze gemeentelijke regeling definitief beëindigd waardoor verloedering, verrommeling wordt tegengegaan en de milieusituatie ter plaatse zal verbeteren.

De gemeente Gennep hanteert voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied het zogenaamde kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd. In voorgenomen ontwikkeling is een bijdrage in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu echter niet verplicht. De kwaliteitsbijdrage wordt namelijk al gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en sloop middels de 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. In navolgende paragraaf 4.4.2 wordt deze regeling verder toegelicht.

4.4.2

Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Op 24 maart 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gennep de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing vastgesteld. Door het in het leven roepen van de gemeentelijke regeling Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) kan maatwerk worden geleverd aan onze inwoners en kan de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied worden bevorderd. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie. Om in aanmerking te komen voor deze regeling dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

1. Er zijn 10 woningen beschikbaar voor een periode van 5 jaar (2020 – 2025). Nadat 10 woningen planologisch zijn geregeld en/of de termijn van vijf jaar is verstreken, wordt de Pilot geëvalueerd.

Er zijn nog geen 10 woningen middels deze regeling planologisch geregeld en de termijn van vijf jaar is nog niet verstreken. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.

In onderhavige ontwikkeling is een oppervlakte van circa 4.275 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd waardoor de realisatie van 2 woningen kan worden toegestaan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

3. Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door elders in de gemeente VAB's te slopen mits:
 - a. herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is, en
 - b. dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld.

Er heeft voldoende sloop (> 2.000 m²) plaatsgevonden om de twee woningen toe te staan. Er hoeft geen restant aangevuld te worden waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is.

4. Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie.

In voorgenomen ontwikkeling worden twee woningbouwkavels gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

5. Uitgangspunt is dat gebouwen die in het bestemmingsplan Buitengebied de bouwaanduiding 'Karakteristiek' hebben geen onderdeel uitmaken van de te in onderdeel 2 bedoelde te slopen gebouwen.

Binnen het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

6. Indien een initiatief betrekking heeft op beëindiging van een veehouderij en gepaard gaat met:

- a. Een wezenlijke reductie van geurhinder op de omgeving en/of
- b. Een wezenlijke reductie van fijnstof, geldt per component (geurhinder of fijnstof) een vermindering van de sloopopgave van maximaal 150 m².

De beëindiging van de intensieve veehouderij leidt tot een wezenlijke reductie van fijnstof en geurhinder op de omgeving. Doordat er meer dan 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt, is de vermindering van de sloopopgave niet noodzakelijk om de twee woningbouwkavels te kunnen realiseren.

7. Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Dit blijkt ook uit paragraaf 5.1.7. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

8. Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:
 - a. de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen;
 - b. De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
 - c. De gewenste landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek is de situering en de landschappelijke inpassing van de twee woningbouw kavels in samenspraak met de gemeente verder uitgewerkt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

9. Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) overeenkomstig van toepassing zijn.

De regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn overeenkomstig van toepassing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

10. Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Gennep, 'Samen maken we Gennep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.

De intensieve veehouderij wordt definitief beëindigd en de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden waardoor geen aanvullende bijdrage geleverd hoeft te worden.

11. De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:
 - a. De milieuvergunning- en/of milieumeldingen voor de locatie worden in het kader van deze kaderregeling ingetrokken;
 - b. Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de (sloop-) locatie worden beëindigd;
 - c. Het bestemmingsvlak en bestemming worden afgestemd op de nieuwe situatie;
 - d. Een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de planologische procedure om de bestemming te wijzigen worden aangeleverd;
 - e. Alle betrokken VAB's en alle bijbehorende voorzieningen worden gesloopt/verwijderd

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De verplichting van de sloop en een passende herbestemming worden juridisch geborgd middels onderhavig bestemmingsplan.

12. De 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep' is niet van toepassing als één van onderstaande situaties aan de orde is:
 - a. Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet;
 - b. Er wordt gebruik gemaakt van (subsidie)regelingen gericht op sloop van de gebouwen, met uitzondering van een subsidieregeling voor de verwijdering van asbest, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden.

De nertsenhoudery wordt definitief beëindigd. De eigenaar van de nertsenhoudery heeft in het verleden de bedrijfsgebouwen al op eigen initiatief en voor eigen kosten geamoveerd zonder gebruik te maken van (subsidie)regelingen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan voorwaarden die gesteld zijn aan deelname aan de Pilot Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied worden twee woningbouwmogelijkheden toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

De realisatie van twee woningbouwkavels betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject en komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van twee woningbouwkavels. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Om te kunnen

beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is er op 4 februari 2022 een verkennend bodemonderzoek door Aeres Milieu uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage II.

Tijdens de veldinspectie zijn op beide onderzoekslocaties geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Langehorst 2d

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn ter plaatse van boring 17 bijmengingen met puin, asfalt en baksteen in de bodem waargenomen. Bij de overige grondboringen zijn visueel geen bijmengingen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond nabij boring 17 (inrit perceel) licht verhoogd is met minerale olie en PAK. In de overige boven- en ondergrondmengmonsters zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is sterk verhoogd met nikkel, matig verhoogd met koper en licht verhoogd met barium, cadmium en kobalt.

De sterke verhoging met nikkel en de matige verhoging met koper is waarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondgehalten van zware metalen in het grondwater. De concentraties van zware metalen kunnen sterk fluctueren met de tijd. Een (periodieke) herbemonstering en -analyse van het grondwater kan hier eventueel uitsluitsel over geven maar is niet noodzakelijk geacht gezien de voorgenomen woningbouw op het perceel.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie Langehorst 2d wordt de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem niet verwacht (hypothese onverdacht). Voorliggend bodemonderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek op het perceel aan de Langehorst 2d geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouw woning).

Langehorst 13

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk in de bovengrond (ter plaatse van de voormalige stal en klinkerverharding) visueel bijmengingen met grind, baksteen en/of asfalt waargenomen.

Asbest:

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan aan de oostzijde van de onderzoekslocatie Langehorst 13 niet uitgesloten worden. Er zijn geen (bodem)gegevens bekend van de uitgevoerde sloop van de agrarische opstallen omstreeks 2007. Visueel is in het uitkomende bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het geanalyseerde grondmengmonster van de fijne fractie is geen verhoogde concentratie aan asbest aangetoond. De verdachte deellocatie oostelijk kan derhalve als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem worden beschouwd.

Bodem:

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond met visuele bijmengingen licht verhoogd is met kobalt, nikkel, minerale olie en som PCB. Na uitsplitsing van mengmonster MM1 blijkt dat er in de bovengrond van boringen 09 en 10 een matige verhoging met PAK aanwezig is. In de overige bovengrond- en ondergrondmengmonsters zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaardengemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, koper en nikkel.

De aangetoonde verhoogde gehalten met PAK zijn vermoedelijk te relateren aan de aangetroffen visuele bijmengingen van sporen baksteen en asfalt in de humeuze, grindhoudende zandlaag onder de klinkerverharding. Elders op het perceel zijn geen verhogingen in de bodem aangetroffen. De eigenaar heeft aangegeven dat deze laag ten tijde aangebracht is bij de aanleg van de klinkerverharding. Hiervan zijn geen nadere gegevens bekend.

Formeel geeft de matige verhoging met PAK ter plaatse van boringen 09 en 10 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek om de ernst en omvang van deze verhoging in beeld te brengen. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt lokaal mogelijk een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling tot wonen met tuin(gevoeligere functie) en met betrekking tot het Besluit Bodemkwaliteit (bij afvoer grond van locatie).

Algemeen

Het bevoegd gezag kan overwegen om afhankelijk van het toekomstige planvoornemen geen vervolgonderzoek te verlangen. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een bodemgeschiktheidsverklaring voor een ontwikkeling is ter competentie van het bevoegd gezag.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond afgevoerd wordt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing. Hiervoor kan een zogenaamd AP04-onderzoek vereist worden.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocaties is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. Ondanks de kundigheid en onderzoeksinspanning bij een asbest in bodemonderzoek dient men erop bedacht te zijn dat verontreinigingen met asbest in de bodem door menselijk handelen worden veroorzaakt en daardoor zeer heterogeen in de bodem kunnen voorkomen. Derhalve kan dan ook niet worden uitgesloten dat in het gebied stortgaten met asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. Hierop dient men altijd alert te zijn bij grondroerende werkzaamheden.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden

bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor fijnstof (PM_{10}) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $15,19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woningen dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $11,05 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het beëindigen van de nertsenhoudery heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor zowel de planlocatie als voor de omgeving. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden en de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot het aspect ‘lucht’ is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval de nieuwe woningen). De geurbelasting wordt

berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1] heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de te realiseren woningen als geurgevoelig aangemerkt kunnen worden.

In dit geval worden er twee geurgevoelige objecten toegevoegd en zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele nertsenhouderijen gelegen. Ten zuidoosten van de beoogde woning aan de Langehorst 2d is op een afstand van 130 meter een nertsenhouderij gelegen. Daarnaast is op een afstand van 200 meter ten zuidwesten een andere nertsenhouderij gelegen. Tot slot is op een afstand van 160 meter ten noordwesten van de beoogde woning nabij Langehorst 13 een derde nertsenhouderij gelegen.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld nertsen) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren geldt naast een vaste afstand ook een geurnorm. Voor afstandsdieren is enkel de vaste afstand van belang. Voor dieren zonder geuremissiefactor (zoals bijvoorbeeld nertsen) geldt buiten de bebouwde kom, afhankelijk van het aantal fokteven, een vaste afstand tussen het agrarisch bedrijf en het geurgevoelige object (woning).

In dit geval zijn er in de directe omgeving van het plangebied een aantal pelsdierhouderijen gevestigd (Langehorst 2b, Langehorst 4 en Dribergseven 6). Gezien het verbod op het houden van nertsen worden op deze locaties inmiddels geen pelsdieren meer gehuisvest en zullen deze locaties te zijner tijd in herontwikkeling gebracht worden. Indien er een herbestemming plaatsvindt naar een bestemming waarbij dieren gehuisvest worden waarvoor vaste afstanden zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij, geldt een minimale afstand van 50 meter in het buitengebied. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor worden omliggende veehouderijen niet onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die dieren met een geuremissiefactor huisvesten. De meest dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen die dieren met een geuremissiefactor huisvesten betreffen de varkenshouderijen aan de Hoevensestraat 8 en de Aaldonksestraat 22 die op circa 1,6 kilometer afstand zijn gelegen. Gezien de grote afstand tot deze bedrijven en het gegeven dat het plangebied voldoet aan de minimale afstand tot omliggende bedrijven die afstandsdieren huisvesten, kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect 'Geur' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst ter plaatse van de beoogde woningbouw kavels.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Langehorst 2d en 13 te Ven-Zelderheide niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

^[1] Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

In dit geval worden binnen de geluidzone van de weg Langehorst, waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt, twee geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Er is dan ook door G&O Consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit de onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

Ter plaatse van de gevels van de woningen bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Langehorst inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 44 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De geluidbelasting bij de twee woningen afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 49 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 29 dB bedragen waarmee voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras aan de achterzijden van de woningen kan verondersteld worden dat er een goede geluidskwaliteit heerst. Het aspect 'geluid' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid (m.n. intensieve veehouderijen) en woonbestemmingen aan een doorgaande weg en is er geen sprake van een rustig buitengebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Adres	Soort bedrijf	Milieu - cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand afstand Langehorst 2d	Werkelijke afstand woning nabij Langehorst 13	Voldaan?
Langehorst 2b	Nertsenhouderij	4.1	100 meter	200 meter	200 meter	Ja
Langehorst ong.	Houthandel	2	10 meter	15 meter	140 meter	Ja
Langehorst 4	Nertsenhouderij	4.1	100 meter	120 meter	240 meter	Ja
Dribergseve 6	Nertsenhouderij	4.1	100 meter	290 meter	160 meter	Ja
Langehorst 13	Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	10 meter	30 meter	10 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voldaan kan worden aan de richtafstanden tot omliggende bedrijven. Volledigheidshalve is voor de nabijgelegen houthandel (naast de beoogde woning aan Langehorst 2d) overwogen dat ter plaats van de te realiseren woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Gezien de feitelijke situatie en gebruiksactiviteiten (opslag hout/houthandel) en de planologische bestemming in het geldende bestemmingsplan (functieaanduiding 'houthandel' en de uitsluiting van bedrijfsgebouwen) kan geconcludeerd worden dat ter plaatse enkel opslag van en handel in hout plaatsvindt zonder dat er sprake is van zaagwerkzaamheden. Hierdoor kan er vanuit gegaan worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de realisatie van de woning niet leidt tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten van de houthandel.

Daarnaast dient er ook een omgekeerde toetsing plaats te vinden waarin wordt bepaald of voldaan kan worden aan de minimumafstand van de beoogde kwekerij tot omliggende milieugevoelige objecten. Ten aanzien van de beoogde kwekerij is getoetst of er kan worden voldaan aan de aan te houden afstanden tot omliggende woningen. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen het bouwvlak van de kwekerij tot omliggende woningen. Het enige milieugevoelige object dat in de nabijheid van de beoogde kwekerij is gelegen betreft de nieuw te bouwen woning aan de Langehorst 2d. Bij een kwekerij in gemengd gebied dient de afstand tot omliggende objecten minimaal 10 meter te bedragen. Om voldoende afstand tussen de burgerwoning en de kwekerij te garanderen wordt een groensingel met een breedte van 10 meter tussen beide functies gerealiseerd. Hierdoor kan worden voldaan aan de minimum richtafstand en vormt het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.7

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.

Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

In voorgenomen ontwikkeling worden twee kwetsbare objecten toegevoegd. Met behulp van de risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 9. Uitsnede risicokaart. Plangebied rood omcirkeld.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast zijn er geen transportroutes waarover risicovol transport plaatsvindt en zijn er geen buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.9 Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende gronden (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland/akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom de woning, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast is nabij de percelen en de woning een (openbare) weg gelegen, waardoor de gebruiker van de gronden reeds rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Tot slot is, in het geval van de woningbouwkavel nabij Langehorst 13, reeds sprake van een bestaande woning, waardoor de gebruiker van de omliggende gronden rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en aan de andere kant de woning niet zorgt voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuin of de woning terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift die vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar

ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd. Het plangebied ligt daarentegen wel binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas. Het Barro stelt algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren. Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in het bestemmingsplan (conform het geldende bestemmingsplan) een dubbelbestemming Waterstaat – Bergend regime opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in de mogelijkheid tot de berging van rivierwater. Bouw- en aanlegactiviteiten zijn in principe alleen toegestaan indien dit in lijn is met de waterbergingsdoelen in het gebied. De realisatie van de twee woningbouwkwartalen brengt een economische waardevermeerdering met zich mee, waarmee ook sprake is van een hogere schade bij een mogelijke overstroming. De Beleidslijn grote rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoogwater voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie worden twee woningen gerealiseerd waar in de toekomst mogelijk afvalwater van af zal komen. De woningen zullen dan aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Gennep streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken. Door de realisatie van nieuwe bebouwing neemt het verhard oppervlak toe, waardoor hemelwater minder mogelijkheden heeft om direct in de grond te infiltreren.

In onderhavige ontwikkeling is er sprake van een toename in verhard oppervlak. De beoogde woning en bijgebouw hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal circa 250 m² (per woningbouwlocatie). Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De gemeente Gennep hanteert een waterbergingsnorm van 100 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. In onderhavige ontwikkeling betekent dus dat er per woningbouwkwartel minimaal (250 x 0,1 =) 25 m³ aan infiltratievoorzieningen in het plangebied aanwezig dienen te zijn. Om deze hoeveelheid te kunnen verwerken, zal bij beide percelen een waterbergingsvoorziening in de vorm van een greppel gerealiseerd worden om aan de waterbergingseis te voldoen. Deze waterberging is in figuur 6 en 7 en bijlage I weergegeven.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Middels de aanleg van greppels in het plangebied wordt voldaan aan de waterbergingseis. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Zeldersche Driessen' en 'Oeffelter Meent' welke op een afstand van respectievelijk 2,3 kilometer en 4,2 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Ook blijkt dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gelegen. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Nederland is op een afstand van circa 880 meter gelegen ten noorden van het plangebied (figuur 10).



Figuur 10. Ligging Natuurnetwerk Nederland (lichtgroen gearceerd) t.o.v. plangebied (rood omcirkeld).

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwe versie van AERIUS is sinds 15 oktober 2020 beschikbaar. Middels deze nieuwe versie kan voor een aantal initiatieven weer gerekend worden, waaronder onderhavig initiatief. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli, geldt de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is het uitvoeren van stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Voor de gebruiksfase dient daarentegen, gezien de toename van het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie, wel een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. De stikstofdepositieberekening is bijgevoegd als bijlage IV.

Tot slot is bij de landschappelijke inpassing van het perceel rekening gehouden met de landschappelijke en natuurwaarden binnen het plangebied en de omgeving zodat de ontwikkeling leidt tot een versterking van de natuur- en landschapswaarden. Voor de rapportage van het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage I.

Conclusie

Uit de resultaten van de AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Op 8 december 2021 is door Exlan een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage V.

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' heeft een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en een minimale

verstoringsoppervlakte van 2.500 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien met de realisatie van de beoogde woningen deze oppervlakte niet wordt overschreden, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De geldende dubbelbestemming wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Gennep zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

De nertsenhouderij ter plaatse van de Langehorst 2d wordt definitief beëindigd. Hierdoor zal onderhavige ontwikkeling zorgen voor een afname in het aantal zware verkeersbewegingen (aan- en/of afvoer van nertsen, voer, mest, e.d.). Daarnaast bestaat voorgenomen ontwikkeling uit de realisatie van twee woningbouwkwartalen. Conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' bedraagt het aantal verkeersbewegingen van en naar een vrijstaande woning in het buitengebied gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen in de beoogde situatie 16,4 bedraagt.

Daarnaast wordt in voorgenomen ontwikkeling een kwekerij met hoveniersactiviteiten opgericht. Deze functie betreft een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf dat een verkeersgeneratie per etmaal heeft van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² b.v.o. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 255 m² waardoor de verkeersgeneratie van en naar de kwekerij 12,2 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.

De gezamenlijke verkeersgeneratie van de woningen en de kwekerij bedraagt in de nieuwe situatie (16,4+12,2=) 28,6 verkeersbewegingen. Deze toename is slechts gering, waardoor kan worden aangenomen dat de huidige infrastructuur deze minimale toename zonder problemen kan verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

5.6.2

Parkeren

De gemeente Gennep heeft een specifiek beleid omtrent parkeernormen. In de Nota Parkeernormen Gennep 2015 zijn de parkeernormen per type woning en zone opgesteld. Voor een woning buiten de bebouwde kom is de norm voor het aantal parkeerplaatsen vastgelegd op 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dat houdt in dat bij iedere woningbouwkavel in de beoogde situatie 2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Beide percelen zijn groot genoeg om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren, waarmee het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Naar aanleiding van de tervisielegging is één zienswijze van Rijkswaterstaat ontvangen. Deze zienswijze heeft betrekking op de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend regime'. In het ontwerp bestemmingsplan ziet deze dubbelbestemming alleen op bouwactiviteiten. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend regime' uitgebreid met een aanlevergunningstelsel.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving middels een omgevingsdialoog.

REGELS

Bestemmingsplan
'Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide'
Gemeente Gennep

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Agrarisch
- Artikel 4 Agrarisch – Plantencentrum
- Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschappelijke Openheid
- Artikel 6 Wonen
- Artikel 7 Waarde – Archeologie 4
- Artikel 8 Waterstaat – Bergend regime

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 9 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 10 Algemene bouwregels
- Artikel 11 Algemene gebruiksregels
- Artikel 12 Algemene aanduidingsregels
- Artikel 13 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 14 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 15 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

- Artikel 16 Overgangsrecht
- Artikel 17 Slotregel

Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP22140LANGE2DBUI-VA01 van de gemeente Gennep;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij het woonhuis 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;

1.5 aanduiding

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

1.6 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.9 archeologische waarde

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;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

een activiteit ondergeschikt aan een (bedrijfs)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;

1.12 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;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatig

gericht op het behalen van winst;

1.15 beroeps- of bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep, bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 bestaande

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; indien en voorzover twee bouwpercelen middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten; indien en voorzover twee bouwvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwvlak;

1.25 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 containerveld

grond afgedekt met plastic, antiworteldoek, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten;

1.27 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied (waaronder begrepen landschapselementen) toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.28 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.32 discotheek

een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

1.33 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals;

1.34 extensief recreatief medegebruik

een extensief recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waaronder in elk geval niet wordt verstaan: paintball, gemotoriseerde sporten;

1.35 extensiveringsgebied

een ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is;

1.36 gebouw

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

1.37 geomorfologische waarde

de waarde van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

1.38 gevaarlijke stoffen

gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen en/of bestrijdingsmiddelen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.39 groepsaccommodatie

een (deel van) een gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten;

1.40 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel en waaronder in ieder geval niet wordt verstaan een intensief veehouderijbedrijf, champignonteeltbedrijf, witlofkwekerij of viskwekerij. Plantenteelt met toepassing van containervelden wordt aangemerkt als een grondgebonden agrarische activiteit;

1.41 hobbymatig uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten

het op kleine schaal en niet voor bedrijfsmatige doeleinden uitvoeren van agrarische activiteiten, waaronder het houden van vee;

1.42 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.43 horeca(bedrijf)

een bedrijf waar hoofdzakelijk (alcoholische) dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en een discotheek;

1.44 hotel

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies;

1.45 incidenteel of kortstondig evenement

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement of een evenement voor de duur van maximaal 1 dag inclusief op- en afbouw;

1.46 intensieve veehouderij

het bedrijfsmatig houden van dieren, een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een milieuvergunning uiterlijk op het tijdstip van de bekendmaking van het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg op 1 juni 2004 is verleend), zonder dat het bedrijf hoeft

te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. De melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd;

1.47 internetverkoop

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen waarbij de verkooptransactie via internet of anderszins via de elektronische weg tot stand komt en waarbij ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de goederen ook niet door de afnemer kunnen worden afgehaald;

1.48 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;

1.49 kampeermiddel

een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan, een stacaravan of een huifkar;

1.50 kantine

een drink- en eetgelegenheid die zich bevindt bij bedrijven, scholen, sportvoorzieningen of andere instanties en die ondergeschikt is aan en uitsluitend ten dienste staat van de hoofdfunctie;

1.51 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.52 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde(n) in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.53 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.54 manege

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden/pony's en/of het berijden van paarden/pony's, waaronder begrepen lesgeven, verhuur en het houden van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;

1.55 mantelzorg

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.56 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;

1.57 minicamping

een kleinschalig kampeerterrein voor een beperkt aantal kampeermiddelen, dat wordt gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;

1.58 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.59 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.60 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.61 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering niet volledig of niet nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel en waaronder ten minste wordt verstaan een intensief veehouderijbedrijf, glastuinbouwbedrijf, champignonteeltbedrijf, witlofkwekerij, of viskwekerij;

1.62 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.63 ondergeschikte horeca

horeca die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.64 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.65 ontvangstgebouw

een ontvangstruimte ten behoeve van de ontvangst van groepen die deelnemen aan activiteiten van het ter plaatse toegestane recreatief/educatief bedrijf;

1.66 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.67 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.68 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.69 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: het plaatselijke niveau ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.70 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;

1.71 prostitutie

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

1.72 recreatief / educatief bedrijf

een kleinschalig bedrijf waar op natuurbeleving gerichte educatie, kleinschalige dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie plaatsvindt;

1.73 recreatieve overnachting

de overnachting die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie (dus niet als hoofdverblijf);

1.74 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.75 rijstrook

een door een doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd gedeelte van de rijbaan van zodanige breedte, dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken, niet zijnde een in- en/of uitvoegstrook;

1.76 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.77 schuilgelegenheid

een gebouw dat uitsluitend dient voor de beschutting van dieren tegen weersinvloeden;

1.78 seksinrichting

de 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, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.79 sportvoorziening

voorziening ten behoeve van een lichamelijke bezigheid ter ontspanning of als beroep met spel- of wedstrijdelement waarbij conditie en vaardigheid vereist zijn, respectievelijk bevorderd worden en waarvoor bepaalde regels gelden;

1.80 stacaravan

een plaatsgebonden gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve overnachting, dat geen vaste verankering in de grond heeft en binnen 24 uur demontabel is, bestaande uit één bouwlaag, een breedte van niet meer dan 4,5 m, een maximale hoogte van 4 m en een maximale oppervlakte van 40m². De stacaravan mag niet zijn/worden opgebouwd uit steenachtige materialen;

1.81 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven bij plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water); of
- het voorkomen van schade door vorst;

1.82 trekkershut

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;

1.83 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.84 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht die in duurzaam hoofdberoep aan het bedrijf verbonden is;

1.85 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, bij onduidelijkheid daarover, de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.86 waardevolle grasvegetatie

grasland waarbinnen zich een half-natuurlijke graslandvegetatie bevindt, die tenminste 50% van de oppervlakte van het grasland beslaat. Hieronder vallen niet graslanden, gedomineerd door cultuurgrassen;

1.87 waterhuishoudkundige doeleinden

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem;

1.88 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.89 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden; in geval van inwoning zijn twee afzonderlijke huishoudens toegestaan;

1.90 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aangegebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.91 zalencentrum

een horecabedrijf dat naast het bieden van (alcoholische) dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse hoofdzakelijk is gericht op het faciliteren van evenementen en congressen, in combinatie met een poppodium;

1.92 zorgboerderij

het bieden van de mogelijkheid tot zorg aan personen, door middel van een werkgemeenschap van sociaaltherapeutische aard en in de vorm van dagopvang, met overnachtingsgelegenheid voor de begeleiding;

1.93 zorginstelling

een instelling die zorg(diensten) verleent in combinatie met huisvesting;

1.94 zorgwoning

woning waarin kortdurende (intensieve) woonzorgarrangementen worden aangeboden (max 3 aaneengesloten maanden per cliënt).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.2 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.

2.1.3 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 De diepte van een gebouw:

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

2.1.5 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.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);

e. voor hoeken/hellingen in graden ($^{\circ}$).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. de hobbymatige uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid van de gronden, de beplantingselementen, de geomorfologische en bodemkundige waarden en de aanwezige flora en fauna;
- d. bos- en/of natuurelementen;
- e. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- f. bestaande of tijdelijke infrastructurele voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers
- h. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen of bouwwerken is niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde in 3.2.2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. met dien verstande dat teelt ondersteunende voorzieningen en hagelnetten niet onder bouwwerken, geen gebouw zijnde vallen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten als genoemd in Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten;

- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein.
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een zorgboerderij;
- f. het huisvesten van personen in de vorm van het bieden van logiesgelegenheid;
- g. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een bedrijfsgebouw dan wel (bij) een bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden;
- h. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- i. het aanbrengen van ondergrond voor en het gebruik van containervelden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bebossen van en aanplanten van gronden en het aanbrengen van hoog opgaande beplanting, tenzij bedoeld voor landschappelijke inpassing.

3.4.2 Uitzondering

Het in 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de bouw van woningen binnen het plangebied.

3.4.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Artikel 4 Agrarisch - Plantencentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Plantencentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van (agrarische) bedrijfsactiviteiten in vorm van een plantenkwekerij;

alsmede:

- b. de uitoefening van een hoveniersbedrijf;
- c. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;

met daar bijbehorende gebouwen - tenzij uitgesloten -, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen, erven, terreinen, groen- en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch - Plantencentrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 265 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 12° bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
 2. indien de bestaande dakhelling lager is, deze lagere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen 0' zijn bedrijfswoningen uitgesloten;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 4 m bedragen;

- b. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties en lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een bedrijfsgebouw dan wel (bij) een bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden;
- b. het aanbrengen van ondergrond voor en het gebruik van containervelden buiten het bouwvlak.

4.3.2 Containervelden

Het aanbrengen van ondergrond voor en het gebruik van containervelden is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing 1' is het gebruik van de gronden en bebouwing met de bestemming 'Agrarisch - Plantencentrum' conform het bepaalde in artikel 4.1 uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 juncto 4.3.1 onder b ten behoeve van de aanleg van ondergrond voor en het gebruik van containervelden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

1. de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 25 m mag bedragen, tenzij dit uit landbouwkundige motieven niet mogelijk is;
2. de oppervlakte aan containervelden niet meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van het bedrijf mag bedragen;
3. sprake dient te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;
4. er dient te worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte.

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 4.4.1 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;

- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een aanpassing van de vorm van het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch - Plantencentrum', met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak van de agrarische bedrijfsbestemming na wijziging niet is vergroot;
- b. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- c. voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- d. geen sprake mag zijn van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;

4.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 14.2 Afwegingskader wijziging'.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschappelijke openheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke openheid' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de grootschalige open weidegebieden, zichtlijnen, de beplantingselementen en de geomorfologische en bodemkundige waarden;
- c. bos- en/of natuurelementen;
- d. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- e. bestaande of tijdelijke infrastructurele voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers
- g. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke openheid' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen of bouwwerken is niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde in 5.2.2

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.
- b. met dien verstande dat teelt ondersteunende voorzieningen en hagelnetten niet onder bouwwerken, geen gebouw zijnde vallen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 5.2.2 onder a ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen en boogkassen, voor zover deze niet kunnen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 25 m mag bedragen, tenzij dit uit landbouwkundige motieven niet mogelijk is;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van het bedrijf mag bedragen;
 4. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen aanwezig mogen zijn wanneer ze daadwerkelijk in gebruik zijn, gedurende een periode van maximaal 6 maanden per jaar en ze wanneer ze buiten de periode dat ze daadwerkelijk in gebruik zijn dienen te worden verwijderd;
 5. sprake dient te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;
 6. er dient te worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- b. 5.2.2 onder a ten behoeve van hagelnetten buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. sprake dient te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;
 2. dient te worden voldaan aan de 'Beleidsregel hagelnetten', als vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 maart 2004.

5.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 13.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten als genoemd in Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein.
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een zorgboerderij;
- f. het huisvesten van personen in de vorm van het bieden van logiesgelegenheid;
- g. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een bedrijfsgebouw dan wel (bij) een bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden;
- h. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- i. het aanbrengen van ondergrond voor en het gebruik van containervelden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bebossen van en aanplanten van gronden en het aanbrengen van hoog opgaande beplanting, tenzij bedoeld voor landschappelijke inpassing.

5.5.2 Uitzondering

Het in 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de bouw van woningen binnen het plangebied.

5.5.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;

met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen en erven, en mede voor:

- b. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- c. het hobbymatig houden van vee;
- d. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 - 1. het beroep wordt uitgeoefend door een van de hoofdbewoners van de woning;
 - 2. de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken welke wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 3. detailhandel aan huis niet is toegestaan;
 - 4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 - 5. het aan huis verbonden beroep niet vergunningplichtig dan wel meldingplichtig mag zijn ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer en daarop gebaseerde AMVB's;
 - 6. buitenopslag en beroepsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het aan huis verbonden beroep niet zijn toegestaan, met uitzondering van in- en uitladen;
- e. een paardenbak voor eigen gebruik met een oppervlakte van maximaal 800 m²;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend:

- a. bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw in casu woning gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 1 woning worden gebouwd;

- b. bij herbouw van een woning mag de afstand van de woning tot de weg niet minder dan 15 m bedragen;
- c. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- f. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het hoofdgebouw tot een diepte van niet meer dan 4 m;

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van ten hoogste 25 m van de dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m². Bij sloop, herbouw of verbouw is het bepaalde in artikel 6.3.1 van toepassing;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat niet is aan te merken als een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.2.1 onder c ten behoeve van een vergroting van de inhoud van de woning met maximaal 10%, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast indien eerder toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in 6.3.1 onder b en/of gelijktijdig met de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in 6.3.1 onder b.
- b. 6.2.2 onder a en een andere afstand toestaan indien dit stedenbouwkundig gewenst is en gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven niet onevenredig beïnvloedt;

6.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 13.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten;

- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein;
- d. het huisvesten van personen in de vorm van het bieden van logiesgelegenheid;
- e. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een woning ten behoeve van een tweede huishouden;
- f. buitenopslag en buitenstalling van goederen.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing 2' is het gebruik van de gronden en bebouwing met de bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in artikel 6.1 uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen één jaar na het in gebruik nemen van de woning is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing 3' is het gebruik van de gronden en bebouwing met de bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in artikel 6.1 uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen één jaar na het in gebruik nemen van de woning is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.1 juncto 6.4.1 onder a ten behoeve de bedrijfstypes 1 tot en met 5 als genoemd in Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten, uitsluitend indien de bedrijfsactiviteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 60% van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 400 m² als zodanig in gebruik wordt genomen;
 - 2. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd;
 - 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover deze plaatsvindt in directe samenhang met de ondergeschikte bedrijfsactiviteit en voor zover deze ondergeschikt is aan deze bedrijfsactiviteit;
 - 4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 - 5. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 - 6. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;

7. de bedrijfsactiviteit niet vergunningplichtig dan wel meldingplichtig mag zijn ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer en daarop gebaseerde AMvB's;
8. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- b. 6.1 juncto 6.4.1 onder b ten behoeve van ondergeschikte activiteiten gericht op recreatie en toerisme, zoals bed & breakfast, plattelandskamerverhuur, kleinschalige ondersteunende horeca, imkerij, galerie, fietsenverhuur, met dien verstande dat:
 1. aangetoond dient te zijn dat er sprake is van aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten;
 2. de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door een gebruiker van de woning;
 3. de bruto vloeroppervlakte voor bed & breakfast en plattelandskamerverhuur niet meer dan 50% van het aanwezige vloeroppervlak van de woning mag bedragen;
 4. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen;
 5. detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover deze plaatsvindt in directe samenhang met de ondergeschikte activiteit en voor zover deze ondergeschikt is aan deze activiteit;
 6. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 7. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 8. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 9. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- c. 6.1 juncto 6.4.1 onder c ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het perceel waarop de minicamping zal worden gerealiseerd niet minder dan 0,5 ha mag bedragen;
 2. het aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 mag bedragen;
 3. het kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 4. de minicamping geheel dient te zijn gelegen binnen een afstand van 100 meter van de woning van de aanvrager c.q. exploitant;
 5. de afstand van de minicamping tot het bouwvlak van een nabijgelegen (agrarisch) bedrijf en/of tot de gevel van een nabijgelegen (bedrijfs)woning van een derde niet minder dan 50 m mag bedragen. Het voorgaande geldt niet voor voorzieningen binnen de bestaande bebouwing;
 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 7. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd, zijn toegestaan;
 8. chalets en/of stacaravans niet zijn toegestaan;
 9. voor wat betreft trekkershutten geldt dat:
 - maximaal 3 trekkershutten per minicamping zijn toegestaan;
 - trekkershutten slechts mogen worden gebruikt in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;

- de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
10. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- d. 6.1 juncto 6.4.1 onder e ten behoeve van de realisatie van een meergeneratiewoning met dien verstande dat:
1. tussen hoofdbewoner(s) en inwoner(s)/inwoner(s) een familieverband (grootouders/ouders/kind) dient te bestaan;
 2. er sprake blijft van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer en een gezamenlijk hoofdingang, van waaruit beide wooneenheden direct te bereiken zijn. Ook de overige voorzieningen dienen gezamenlijk te zijn, zoals de aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
 3. de beide wooneenheden intern verbonden zijn door een of meer deuren;
 4. de eigendom van de meergeneratiewoning privaatrechtelijk in één hand is dan wel er sprake is van gezamenlijk eigendom van de bewoners;
 5. er geen eigendomsafplitsing plaatsvindt van de op het erf aanwezige opstallen;
 6. zodra er geen sprake meer is van een familierelatie het gehele pand weer voor bewoning door één generatie/huishouden wordt gebruikt;
 7. er geen dubbele woning of twee zelfstandige woningen wordt gecreëerd;
 8. aan het gebruik als meergeneratiewoning nimmer recht wordt ontleend op een definitief gebruik als twee woningen of op woningsplitsing;
 9. de wooneenheden voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
 10. realisering plaatsvindt binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw, dan wel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor biedt.

6.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad, waaronder begrepen de landschappelijke, natuurlijke, en cultuurhistorische waarden;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond en er op dit punt sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

6.5.3 Weigeren omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 6.5.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 6.5.2 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of

de 6.5.2 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. ten behoeve van de realisatie van 2 woningen binnen 1 bouwmassa (niet zijnde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk), met dien verstande dat:
 1. de inhoud per woning, na wijziging, niet minder dan 450 m³ mag bedragen;
 2. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 3. dit in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;

6.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad, waaronder begrepen de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

6.6.3 Weigeren wijziging

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 6.6.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de in 6.6.2 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in 6.6.2 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 7.2.1 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 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- i. 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 2500 m² of meer bedraagt.

7.3.2 Uitzondering

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. het aanbrengen van sleufloze drainage;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3 Afwegingskader

- a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden;
- b. Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden 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 dooreen deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

7.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.

7.4.2 Voorwaarden

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

7.4.3 Melding en aanvullende voorschriften

Indien tijdens de melding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag.

7.4.4 Weigering omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn

Artikel 8 Waterstaat – Bergend regime

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. de berging van rivierwater;
- b. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding;
- d. het vergroten van de afvoercapaciteit.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

8.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de rivierbeheerder en is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen moet zijn verzekerd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 8.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakte-verhardingen	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het inbrengen van heipalen of het anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de rivierbeheerder.

8.4.2 Geen vergunning vereist

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

- waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het plan omgevingsvergunning is verleend;
- die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren;
- die het normale beheer en onderhoud betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

9.1 Grond

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.

9.2 Woningen

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (agrarische) bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen welke als (agrarische) bedrijfswoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest. Ook bedrijfswoningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als (agrarische) bedrijfswoning fungeren, worden daartoe gerekend.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Op gronden waar in gevolge deze regels gebouwen mogen worden opricht mag, tenzij anders aangegeven in de bouwregels voor de betreffende bestemming, tevens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 m mag bedragen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- 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.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Reconstructiewetzone - verweavingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding ' Reconstructiewetzone - verweavingsgebied ' geldt dat die gronden zijn aangewezen als Verweavingsgebieden zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

13.1.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m;
- h. de bestemmingsregels voor het houden van evenementen, met dien verstande dat:
 1. de duur van maximaal 15 dagen per evenement mag bedragen, inclusief op- en afbouw voor voorzieningen van dat evenement;
 2. er niet meer dan 5 evenementen per jaar op één locatie mogen plaatsvinden;
 3. er geen horeca mag plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
 4. er geen detailhandel mag plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement.

- i. de bestemmingsregels voor de inrichting van camperovernachtingsplaatsen voor maximaal 5 campers.

13.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 13.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

13.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

13.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 13.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 13.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 13.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid

14.1.1 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 6 wijzigen in de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. de huidige functie wordt beëindigd;
- b. de functies van aangrenzende, niet bij de te wijzigen bestemming behorende gronden en bebouwing, niet onevenredig worden belemmerd;
- c. alle bebouwing wordt gesloopt;
- d. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden.

14.1.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in artikel 3 tot en met 6 te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - 2', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', of 'Recreatie - Bungalowpark', met - voor zover van toepassing - een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de vergroting moet passen binnen de kaders zoals opgenomen in '14.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu';
- b. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden noodzakelijke uitbreiding;
- c. met toepassing van de bevoegdheid maximaal 10% uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan gebouwen wordt toegestaan, uitgezonderd binnen de bestemming 'Recreatie', waar maximaal 15% uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan gebouwen wordt toegestaan;
- d. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
- e. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven.

14.1.3 Wijziging ten behoeve van archeologische waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden aanpassing behoeft.

14.1.4 Wijziging ten behoeve van herinrichting waterlopen

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd, de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 6 te wijzigen in de bestemming 'Water', met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. de huidige functie wordt beëindigd;
- b. de functies van aangrenzende, niet bij de te wijzigen bestemming behorende gronden en bebouwing, niet onevenredig worden belemmerd;
- c. alle bebouwing wordt gesloopt;
- d. de herinrichting van de waterloop zal plaatsvinden conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd herinrichtingsplan.

14.1.5 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

14.1.6 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 14.2 Afwegingskader wijziging.

14.2 Afwegingskader wijziging

14.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid op het gebied van economie, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

14.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 14.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de in 14.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in 14.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

14.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu

Er dient te worden voorzien in een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit door middel van een kwaliteitsbijdrage conform de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu - (NL.IMRO.0907ST11027ALGBUI-VA01), als vastgesteld door de raad op 15 februari 2012.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

15.2 Verwijzing naar adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de verbeelding zijn terug te vinden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

16.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- d. Het eerste lid 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide'.