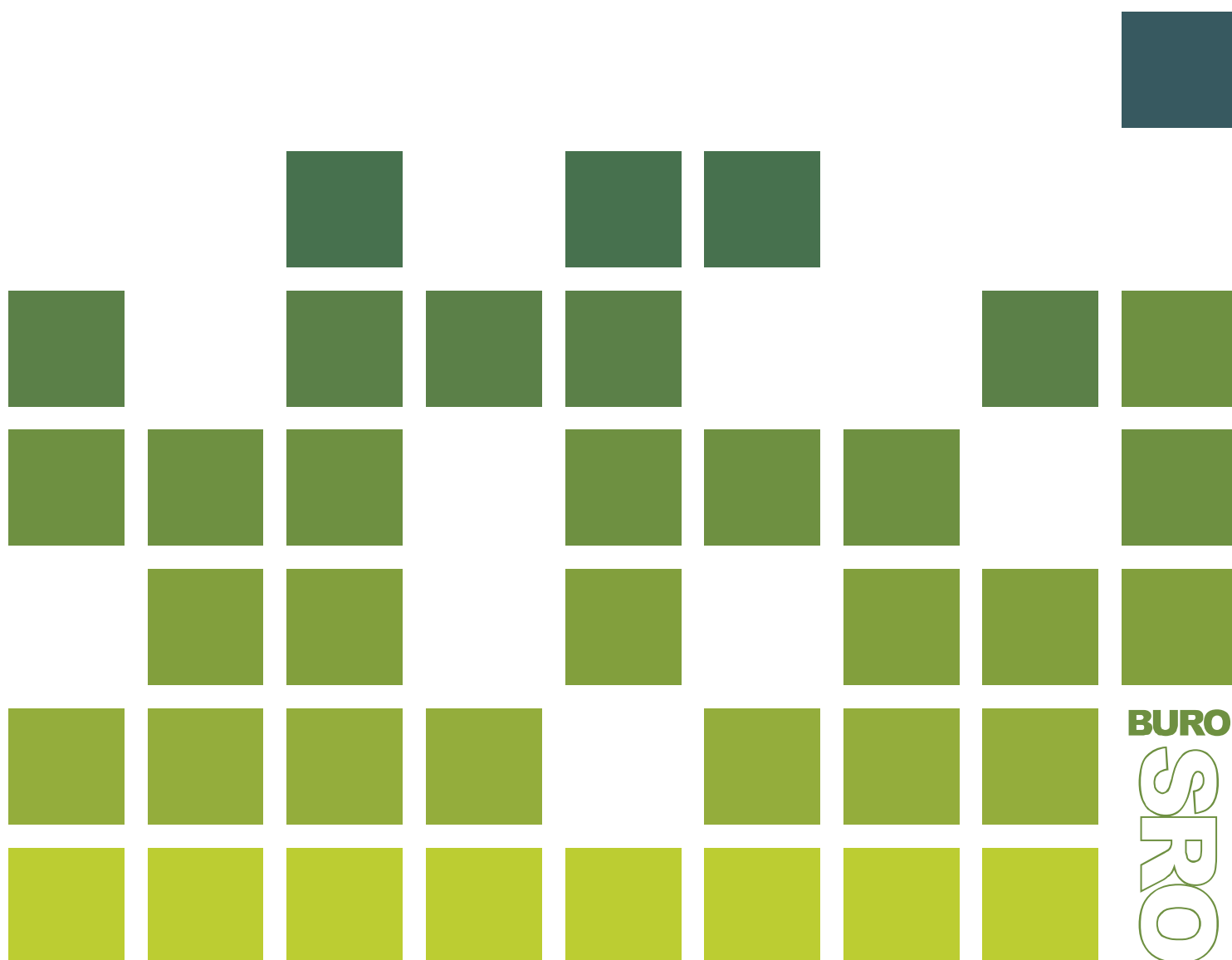


Bestemmingsplan

Diekendaal 21 Heijen

Gemeente Genneep



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Diekendaal 21 Heijen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0907.BP20112DIEKEN41HEI-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	23 juni 2021
Projectnummer Buro SRO:	10.20.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	de heer T. Janssen
----------------	--------------------

Gegevens Buro SRO:

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

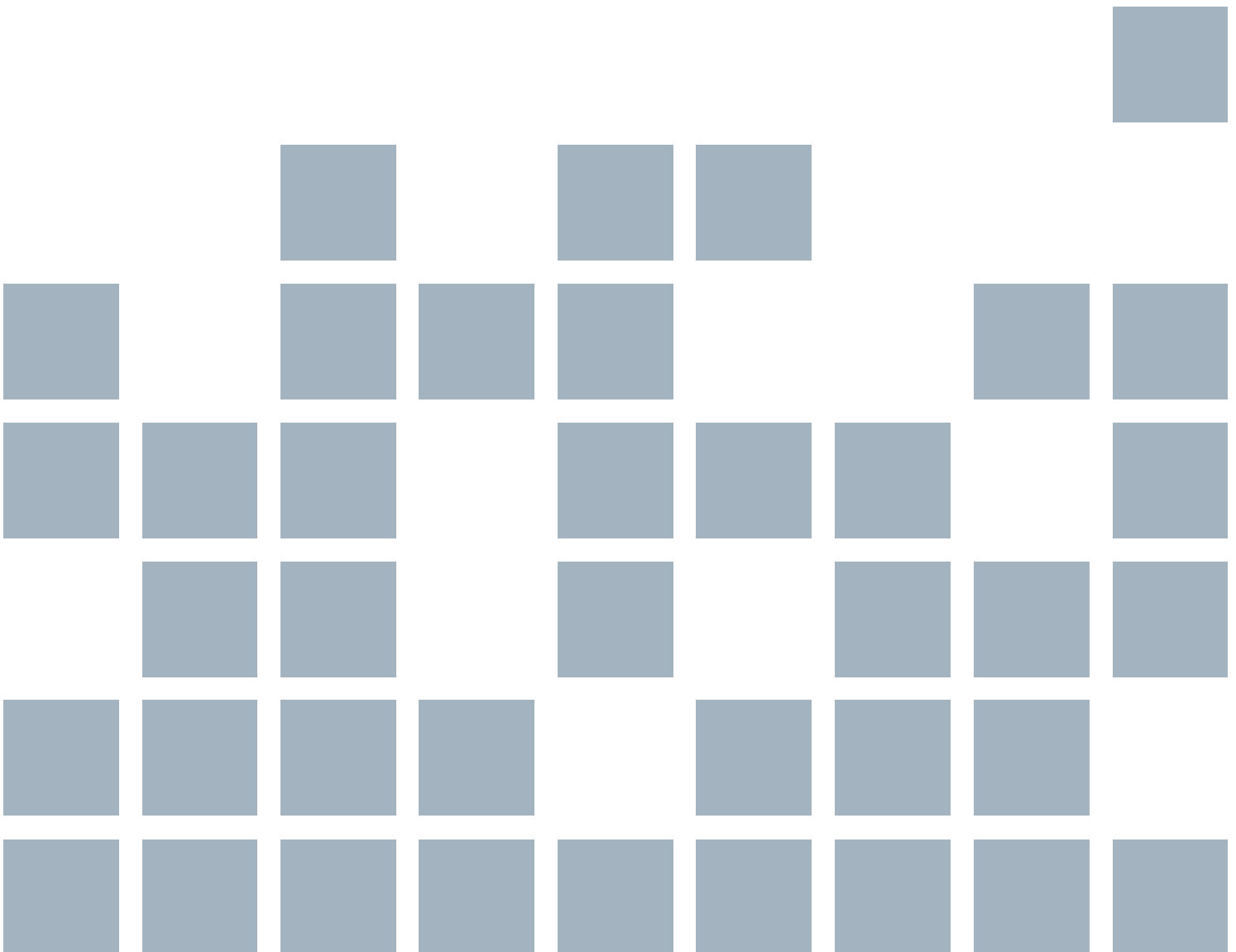


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	28
4.4 Verkeer	30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Procedure	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
6.4 Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan	39
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	41
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	43
Bijlage 4 Ecologisch onderzoek	45
Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie	47
Bijlage 6 Cultuurhistorisch onderzoek molencomplex Diekendaal Heijen	49

Regels	51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	53
Artikel 1 Begrippen	53
Artikel 2 Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	60
Artikel 3 Maatschappelijk	60
Artikel 4 Natuur	61
Artikel 5 Wonen	63
Hoofdstuk 3 Algemene regels	68
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 7 Algemene bouwregels	68
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	69
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	71
Artikel 12 Overige regels	72
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	73
Artikel 13 Overgangsrecht	73
Artikel 14 Slotregel	73
 Bijlagen bij de regels	 75
Bijlage 1 Sloopkaart Diekendaal 21 Heijen	77
Bijlage 2 Voorwaardelijk verplichte onderdelen landschappelijk inpassingsplan	79
Bijlage 3 Lijst bedrijfsactiviteiten	81
 Verbeelding	 83

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

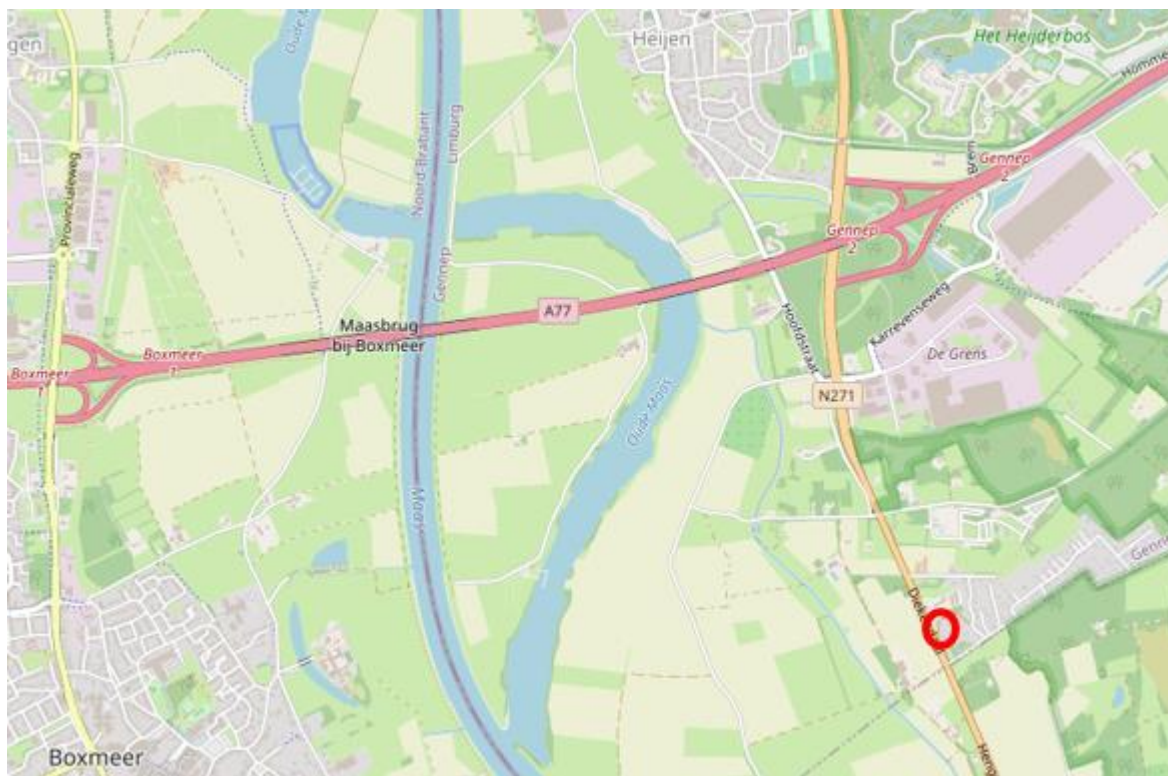
De molen (genaamd Gerarda) aan de Diekendaal 19 in Heijen kent een rijke geschiedenis. Na vele malen opnieuw te zijn opgebouwd na brand of anderszins is in 1951 de molen in zijn huidige hoedanigheid opgericht. Een jaar later is op het terrein diverse bedrijfsbebouwing gerealiseerd met een maalderij, een transformatorhuisje en een bedrijfswoning. In 1970 is op het perceel een pluimveehouderij uitgebaat. Om de cultuurhistorische waarden van deze plek te behouden en de gronden te kunnen verkopen heeft de huidige eigenaar het voornemen om het perceel aan de Diekendaal 21 in Heijen te herontwikkelen.

De herontwikkeling van het terrein biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit rondom de molen te vergroten en daarmee een TOP-locatie (Toeristisch Overstap Punt) te worden. Het voornemen is om de maalderij om te bouwen naar een woning en als compensatie voor het slopen van de stallen van de kuikenmesterij één extra woning te realiseren. De bestaande woning in het Mulderhuis blijft behouden. Voorts is het perceel middels passende kwaliteitsverbeterende maatregelen landschappelijk ingepast.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Diekendaal 21 ten zuiden van de kern Heijen. Het perceel grenst aan de oostzijde en zuidoostzijde aan een recreatieterrein. Ten zuidwesten van de locatie is een restaurant aanwezig (Molenzicht) en aan de noordzijde ligt een agrarisch bedrijf. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van plangebied en de omgeving(bron: www.openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

De locatie ligt aan de Diekendaal 21 ten zuiden van de kern Heijen en grenst aan de oostzijde en zuidoostzijde aan een recreatieterrein. Ten zuidwesten van de locatie is een restaurant aanwezig (Molenzicht). Aan de noordzijde liggen vervallen stallen behorende bij een agrarisch bedrijf. Het bedrijf en het perceel met de stallen staan momenteel te koop. Aan de N271 staat een molen, de Gerardamolen (Diekendaal 19). Aan de overzijde van de Diekendaal bevinden zich agrarische gronden.

Op het perceel zelf is een woning aanwezig aan de voorzijde (het Mulderhuis). Daar aan vast gebouwd ligt een aanzienlijk oppervlak aan bedrijfsbebouwing. Het betreft hier onder meer de voormalige bebouwing van de maalderij. Achter op het perceel staan nog twee voormalige stallen. Dit waren voorheen de stallen van een intensieve veehouderij (kuikenmesterij).

Grenzend aan het recreatieterrein staat een vakantiewoning, op het kadaster aangeduid als Diekendaal 21a. Nabij de molen staat nog een trafohuisje met een apart kadastraal nummer.

Op het perceel staan langs de toegangsweg enkele markante bomen. Ten noorden van de toegangsweg ligt een lager gelegen dierenweide. Ook ten zuiden van de woning, tussen de hoofdgebouwen en het vakantiehuisje, ligt een dierenweide.

Navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie weer.



Luchtfoto van het plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)



Aanzicht van de molen



v.l.n.r. het Mulderhuis met aangebouwde delen, de Maalderij en de mestkuikenschuren

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om het gebied rondom de molen een nieuwe kwalitatieve impuls te geven. Leidend hierbij zijn de recreatieve en cultuurhistorische waarde van de molen en haar omgeving. Dit houdt in dat het molenensemble van Molen, Muldershuis en Maalderij zo goed mogelijk tot zijn recht moet komen. Het voornemen is dan ook om de maalderij om te bouwen naar woning. Verder kan kwaliteitswinst behaald worden door de stallen van de kuikenmesterij te slopen en als compensatie voor het slopen één extra woning te bouwen. Naast de stallen van de kuikenmesterij wordt tevens de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, in totaal goed voor 1.576 m². Op het adres Diekendaal 21 is in de huidige regels van het vigerende bestemmingsplan 2.080 m² aan bijgebouwen toegelaten. Op basis van lid 22.3.1 sub d mag voor de gesloopte oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (1.576 m²) 40% van de gesloopte oppervlakte ten behoeve van bijgebouwen terug worden gebouwd, wat neerkomt op 630 m² (1.576 * 40%). In de toekomstige situatie mag hierom (bijgesteld) per woning 200 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De bestaande woning en de nieuwe woningen zullen via de bestaande inrit ontsloten worden.

In het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu worden aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen op het perceel (zie ook paragraaf 3.3.2). Een van de maatregelen is dat het noordelijke perceeldeel wordt ingericht als natuurterrein in de vorm van bloemrijk nat grasland. Naast versterking van de natuurwaarden biedt dit terrein ruimte voor de opvang van water. Daarnaast wordt de omgeving van de Gerardamolen opgewaardeerd door het aangrenzende groengebied ten zuiden van de molen te betrekken bij het entreegebied van de molen. De sloop van de bebouwing en onderdelen van het landschappelijk inrichtingsplan met kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn in de regels voorwaardelijk verplicht gesteld. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op welke concrete maatregelen in dit plan worden genomen om tegemoet te komen aan de aanbevelingen van het Gelders Genootschap uit het Cultuurhistorisch onderzoek molencomplex Diekendaal Heijen.

In het landschappelijk inrichtingsplan in bijlage 1 is (de tot stand koming van) het initiatief nader toegelicht. In navolgende afbeelding is het schetsontwerp van voorliggend initiatief opgenomen.



Schetsontwerp Diekendaal 21 Heijen (bron: Buro SRO)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan maakt twee reguliere woningen binnen het plangebied mogelijk (de woning in het Mulderhuis is reeds toegestaan). Uit jurisprudentie blijkt dat pas van een stedelijke ontwikkeling sprake is bij nieuwe woningbouw ontwikkelingen die voorzien in 11 nieuwe woningen of meer. Dit plan is daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

Het initiatief past binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014), met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma vastgesteld. De meest recente actualisatie dateert uit 2018.

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

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

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. Er wordt naar gestreefd dat de vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Maar het is zeker niet te verwachten dat alle leegstand zo kan worden opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, schuren en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen.

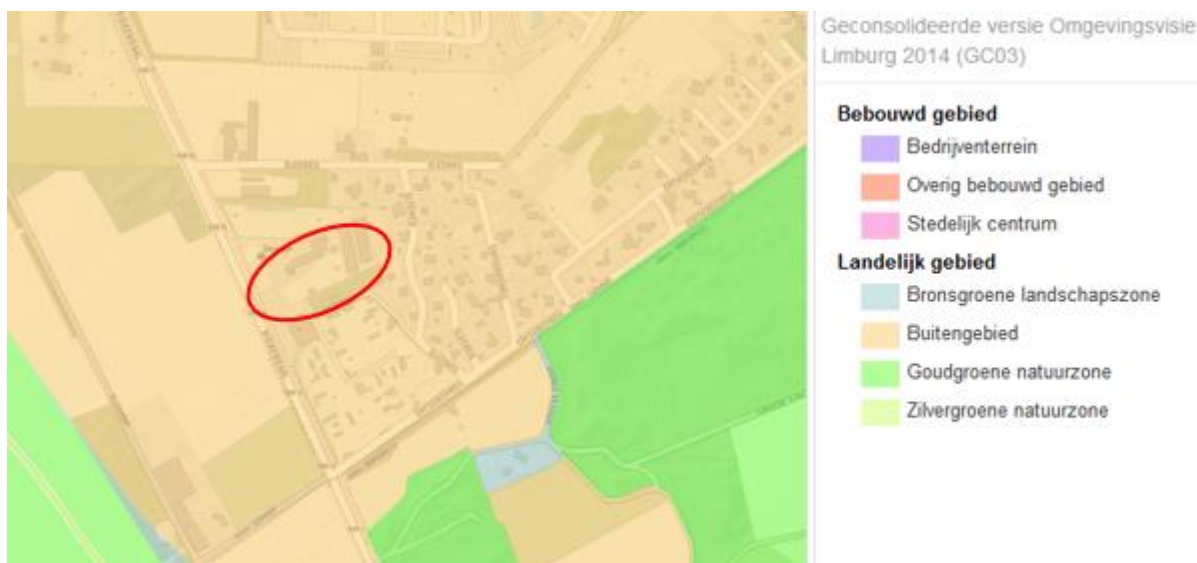
Qua natuur is het de ambitie om de biodiversiteit in stand te houden. Dat vraagt om een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit, dat ook de effecten van de klimaatverandering voor flora en fauna kan opvangen. Dat netwerk fungeert bovendien als belangrijke recreatiezone, als drager van de landschappelijke structuur en als een belangrijke pijler onder een goed vestigingsklimaat in Limburg. Daarnaast is het de ambitie dat natuur en natuurbeleid sterk verankerd zijn in de samenleving.

Planspecifiek

In de zoneringkaart uit het omgevingsplan zijn zeven deelgebieden aangewezen. Het plangebied ligt binnen het 'Buitengebied', zoals navolgende afbeelding laat zien. Dit gebied laat zich typeren als een gebied met een agrarisch karakter, waar mogelijkheden zijn voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en kwaliteit en functioneren van de ondergrond. Onderdeel van de ambities is de wens een kwaliteitsslag te maken in het landelijk gebied door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing waar geen passend alternatief voor aanwezig is. Het nieuw vestigen van een agrarisch bedrijf is gezien de ligging tussen burgerwoningen geen reële optie. Het hergebruiken van de leegkomende bebouwing voor woningen is daarvoor een passend alternatief.

Daarnaast streeft het Pol naar het behoud en versterken van de kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het landschap, in combinatie met het ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dat landschap. Van belang daarbij is dat het monumentaal erfgoed zoveel mogelijk (her-)gebruikt wordt, met aandacht voor landschappelijke inbedding. Monumenten zoals de molen en de directe omgeving ervan zijn van invloed op de landschappelijke kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten deze beide elementen op elkaar worden afgestemd. Door het Mulderhuis als zodanig te behouden en de maalderij intern te verbouwen tot een woning blijven de cultuurhistorische waarden van deze plek bewaard. Daarnaast wordt met de inrichting van het perceel rekening gehouden met het behoud van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Het POL staat de uitvoering van dit initiatief niet in de weg.



Uitsnede van de zoneringkaart uit het POL2014, plangebied rood omcirkeld

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van twee reguliere woningen (de woning in het Mulderhuis is reeds toegestaan). Zoals ook uitgebreider zal worden toegelicht in navolgende paragraaf zijn de woningen passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Daarmee voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarde uit de verordening met betrekking tot het thema wonen.

Het initiatief past binnen het Provinciale Omgevingsplan en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Provinciale woonvisie

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

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

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is de provinciale woonvisie nader uitgewerkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De vijf pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor bijzondere doelgroepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

In dit kader is van belang dat de nieuwbouwplannen in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. De gemeenten vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. De grote opgave voor de regio nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief maakt twee reguliere woningen binnen het plangebied mogelijk (de woning in het Mulderhuis is reeds toegestaan). De woningen zijn passend binnen de woningbouwafspraken van de gemeente Gennep, zie hiervoor ook paragraaf 3.3.3 en 3.3.4. Deze afspraken vormen een uitwerking van de provinciale en de regionale woonvisie. De provinciale woonvisie staat het initiatief niet in de weg. Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gennep

Op 23 september 2019 heeft de gemeente Gennep de 'Omgevingsvisie gemeente Gennep' gepubliceerd. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat haar visie is op de fysieke leefomgeving voor de komende 10 tot 15 jaar. Dat kan niet zonder de inbreng van en samenwerking met de inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners. Een belangrijke opgave voor de gemeente is het behouden en versterken van een goed woon- en leef- en werkklimaat. In de zoektocht die volgt vindt de gemeente aansluiting bij het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Voor het definiëren van het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' hanteert de gemeente de volgende vier waarden:

- herkomstwaarde (ontstaansgeschiedenis)
- belevingswaarde (diversiteit + identiteit + schoonheid)
- gebruikswaarde (doelmatigheid + functionele samenhang)
- toekomstwaarde (duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid).

Het behouden van bestaande kwaliteiten en het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit is een lastig proces. Bij nieuwe planvorming zal de gemeente daarom vanaf het eerste idee tot aan de realisering en het beheer gezamenlijk aandacht schenken aan het begrip ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Kerngebied Rivierduinen'. Relevante doelstellingen voor dit deelgebieden zijn:

- Verdere, evenwichtige verweving van landbouw, natuur en recreatie in de randzones van het gebied, in aansluiting op bestaande infrastructuur en toeristische voorzieningen/potenties.
- Opwaarderen omgeving N271 en Duits Lijntje, door het zichtbaar maken van de huidige cultuur en de cultuurhistorie van de streek en de landschappelijke kwaliteiten.
- Versterken recreatieve en ecologische waarden door erfbeplanting en kleine landschapselementen.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten op alle relevante doelstellingen. Zo wordt de omgeving van de Gerardamolen opgewaardeerd door het entreegebied van de molen te verruimen. Daarnaast zorgt de sloop van de bebouwing en de herbestemming van de maalderij van schuur naar woning voor het behoud van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Binnen het plangebied is daarnaast sprake van de realisatie van nieuwe natuur op een tweetal plekken. Tenslotte zorgt de landschappelijke inpassing van erfbeplanting voor een sterke kwaliteitsverbetering van het plangebied. Voor een volledige omschrijving van de kwaliteitsbijdrage wordt verwezen naar bijlage 1 en navolgende paragraaf 3.3.2.

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie Gennep.

3.3.2 Structuurvisie buitengebied gemeente Gennepe - LKM en GKM

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de POL-aanvulling "verstedelijking gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering". Het LKM stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Het LKM vereist dat bouwprojecten vergezeld dienen te gaan van kwaliteitsverbeteringen van het buitengebied, bijvoorbeeld door de aanleg van natuur, een groene inpassing of door de sloop van bestaande bebouwing. De verantwoordelijkheid van de uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) heeft de provincie overgedragen aan de gemeente. De gemeente Gennepe heeft in het LKM uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) dat is opgenomen in haar Structuurvisie buitengebied gemeente Gennepe. In die structuurvisie ligt de locatie binnen het gebied 3A 'Kerngebied rivierduinen'. Per deelgebied heeft de gemeente aangegeven of zij een positieve, neutrale of negatieve grondhouding aannemen voor bepaalde typen ontwikkelingen (verdeeld in modules). Vanuit het GKM geldt een neutrale grondhouding ten opzichte van woningbouw (module 'Nieuwe (solitaire) woningbouw'), wat inhoudt dat er een maatwerkbeoordeling zal plaatsvinden.

Planspecifiek

Kwaliteitsverbetering bij voorliggend plan wordt behaald door de vervallen mestkuikenschuren te slopen en de latere aanbouw tussen het Mulderhuis en de maalderij te verwijderen. Daarbij wordt het perceel opnieuw landschappelijk verbeterd met gebiedseigen beplanting (en behouden behoudenswaardige beplanting) en de nieuwe woning zorgvuldig ingepast. De sloop van de vervallen bebouwing en het ere herstellen van de cultuurhistorische bebouwing zorgen voor het behoud van de cultuurhistorische kwaliteit van deze plek.

In bijlage 1 is op pagina 21 uiteengezet wat de gewenste kwaliteitsbijdrage precies inhoudt en is de bijbehorende berekening toegevoegd. Kort samengevat komt de gewenste kwaliteitsinvestering die voortvloeit uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) neer op €33.000,-. Alleen al door de sloop van de bebouwing wordt voldaan aan de gewenste kwaliteitsinvestering. Maar sloop van bebouwing is niet het eindpunt van de verbetering van het perceel rondom Gerardamolen. Alle te nemen maatregelen bij elkaar (excl. landsch. inpassing) komen neer op een kwaliteitsinvestering van €90.197,- waarmee ruimschoots voldaan wordt (surplus van €57.197,-) aan het gewenste investeringsbedrag.

Het initiatief past binnen de structuurvisie buitengebied gemeente Gennepe.

3.3.3 Lokale Woonvisie gemeente Gennepe 2017 - 2021

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennepe de lokale woonvisie 'Samen Sturen op Kwaliteit - lokale woonvisie gemeente Gennepe 2017 - 2021' vastgesteld. De gemeente omschrijft de woningmarkt binnen Gennepe als een gezonde woningmarkt waarbinnen vraag en aanbod voor de korte en lange termijn in balans zijn. Sturing vindt voornamelijk plaats op kwantiteit en kwaliteit, waarbij mét de gemeente ook inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorg aanbieders zijn betrokken. Om de woningmarkt de aankomende jaren gezond te houden zet de gemeente in op doorstroming. De markt moet daarvoor zowel kwantitatief als kwaliteit divers zijn. Nieuwbouw moet vooral worden ingezet om te voldoen aan de behoefte op langere termijn. Per kern werkt de gemeente vervolgens uit of en zo ja, waaruit het woningbouwprogramma tot aan 2030 uit gaat bestaan. Voor wat betreft de kern Gennepe wordt er in de visie ingegaan op de grootschalige woningbouwinitiatieven. Met betrekking tot particuliere initiatieven heeft de gemeente een eigen beleidsregel 'woningbouw op inbreidingslocaties 2019' opgesteld, zie 3.3.4.

Planspecifiek

In de lokale woonvisie gemeente Gennep staat aangegeven dat binnen de gemeente weinig ruimte meer is voor (grootschalige) woningbouwontwikkelingen. Om particulieren toch de kans te bieden zelf via eigen initiatief een nieuwe woning te realiseren, heeft de gemeente een apart beleidsstuk ontwikkeld. Op welke wijze dit plan aansluit op de beleidsregel voor particuliere woningbouwinitiatieven wordt nader toegelicht in navolgende paragraaf 3.3.4. De lokale woonvisie staat voorliggend plan niet in de weg.

Het plan past binnen de Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021.

3.3.4 Beleidsregel woningbouw op inbreidingslocaties 2019

Om ondanks de te verwachten ontgroening en vergrijzing toch incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken heeft de gemeente Gennep speciaal voor deze doelgroep vanaf 2012 beleid ontwikkeld welke ondertussen meermaals is geactualiseerd. Uit het beleid volgen onder andere de volgende voorwaarden waarbinnen de gemeente particuliere woningbouw initiatieven redelijk acht:

- bouwplannen dienen te liggen binnen de bebouwde kom;
- het bouwplan dient een open gat in een bestaand bebouwing lint te vullen;
- een inbreidingslocatie op zich levert nog geen bouwrecht op, bij een initiatief dient dit alsnog mogelijk gemaakt te worden middels het volgen van een ruimtelijke procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening.
- op inbreidingslocaties mogen alleen grondgebonden woningen gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief maakt twee reguliere woningen binnen het plangebied mogelijk (de woning in het Mulderhuis is reeds toegestaan). Een van de twee nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de bestaande maalderij en de andere woning komt in de plaats van de twee grote mestkuikenschuren. Door gebruik te maken van een bestaand pand heeft de ontwikkeling van de woning in de maalderij geen effect op het aanzicht van het perceel. De nieuwe woning ter plaatse van de mestkuikenschuren zorgt er voor dat grote vervallen agrarische bebouwing verdwijnt van het perceel waardoor er een grote kwaliteitsslag gemaakt wordt voor het perceel. Door het toevoegen van één woning op deze plek is er in zekere zin sprake van inbreiding van een zeer bescheiden formaat ten opzichte van de huidige mestkuikenschuren. Voorliggend document motiveert het voornemen vanuit een goede ruimtelijke ordening en voorziet in de ruimtelijke procedure. De aanvullende voorwaarden hebben betrekking op de haalbaarheidsaspecten waar de nieuwe woning vanuit goede ruimtelijke ordening aan dient te voldoen. Op welke wijze dit plan passend is binnen de haalbaarheidsaspecten wordt toegelicht in hoofdstuk 4.

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het thema wonen.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep", vastgesteld op 3 april 2012 door de raad van de gemeente Gennep. In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de enkelbestemming 'Wonen' en deels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'. De gehele planlocatie heeft de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Een klein gedeelte ten zuiden van de molen kent de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'.

Ter plaatse van het plangebied geldt tevens het "Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep", vastgesteld op 4 juni 2018.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Gennep" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan. Daarnaast is specifiek voor dit perceel bepaald dat 2.080 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan. Binnen de gronden van het perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' is geen bebouwing toegestaan. Tenslotte geldt binnen de aanduiding molenbiotoop dat bij nieuwbouw er een beperking is van de bouwhoogte om zo de windvang van de molen te garanderen.

Het realiseren van een nieuwe woning ter plaatse van de mestkuikenschuren en het omzetten van de maalderij tot een woning is op basis van de huidige regels niet toegestaan. Daarnaast is het oprichten van de nieuwe woning niet toegestaan binnen de molenbiotoop. De herontwikkeling van het perceel is echter in groot belang voor het behoud van de recreatieve en cultuurhistorische waarde van de molen. Door de woonfunctie op het perceel te vergroten wordt het (financieel) mogelijk de ruimtelijke kwaliteit rondom de molen te verbeteren en op te waarderen tot een TOP-locatie (Toeristisch Overstap Punt). Bovendien komt de nieuwe woning achter hoge bestaande bomen en de maalderij waardoor het voornaamste bezwaar, de bescherming van de windvang van de molen, komt te vervallen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief is een verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd, zie bijlage 2. Geconcludeerd wordt dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming, afgezien van de locatie van de mestkuikenschuren. De toplaag van de bodem ter plaatse van de druppelzone ten westen van de oostelijke schuur bevat een gewogen asbestgehalte welke de interventiewaarde cq. hergebruiksnorm overschrijdt. In het kader van de geplande herontwikkeling dient de aangetoonde asbestverontreiniging gesaneerd te worden. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding opgesteld en ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Na sanering van de asbestverontreiniging vormt de bodemkwaliteit geen belemmering meer voor de geplande herontwikkeling en aanvraag omgevingsvergunning. Er is inmiddels een offerte aangevraagd om de sanering uit te voeren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15987738 (aan de Diekendaal ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	19,2 µg/m ³	18,7 µg/m ³	11,6 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Voorliggend initiatief maakt twee reguliere woningen binnen het plangebied mogelijk (de woning in het Mulderhuis is reeds toegestaan). Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt twee reguliere woningen binnen het plangebied mogelijk (de woning in het Mulderhuis is reeds toegestaan) waarmee nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd. Om aan te tonen dat er sprake is van goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. In het onderzoek is geconcludeerd dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Diekendaal (N271) 50 dB bedraagt na aftrek van 2 dB ex art 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is financieel en landschappelijk niet haalbaar. Voor de gevels van één woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 50 dB voor geluid door wegverkeer op de N271. Voor de gevels zijn daarom geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Effecten vanuit geur kunnen daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het perceel grenst aan de oostzijde en zuidoostzijde aan een recreatieterrein met een camping. Ten zuidwesten van de locatie is een restaurant aanwezig (Molenzicht) en aan de noordzijde ligt een agrarisch bedrijf. De Diekendaal is tenslotte een provinciale weg. Geconcludeerd wordt dat de omgeving is aan te merken als gemengd gebied, waarmee de richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Dit initiatief voorziet maakt twee nieuwe woningen mogelijk. Het aantal milieugevoelige objecten binnen het plangebied neemt dus toe in de toekomstige situatie. In de nabijheid van het plangebied liggen enkele bedrijfslocaties:

- Ten zuiden van het plangebied aan de Diekendaal 23 op 0 m afstand ligt een camping. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geeft hiervoor een minimale richtafstand van 30 meter in verband met het aspecten geluid en gevaar en 10 m voor het aspect geur. De bestemming Wonen grenst in de huidige situatie reeds aan de bestemming Recreatie waar de camping is toegelaten, daarom is gekeken naar de afstand tussen de camping en de woning in de maalterij. De afstand tussen deze twee functies is circa 30 m. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand en is het initiatief passend. Daarnaast wordt de camping niet door de nieuwe woningen belemmerd, aangezien er al woningen dichterbij de camping zijn gevestigd.
- Ten noorden van het plangebied aan de Sleeweg 1 ligt op circa 80 m afstand een agrarisch bedrijf. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geeft hiervoor een minimale richtafstand van 10 meter in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- Ten zuidwesten van het plangebied aan de Diekendaal 23 op 0 m afstand een restaurant. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geeft hiervoor een minimale richtafstand van 0 meter in verband met alle aspecten. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Voor alle overige voorgenoemde milieubelastende functies wordt aan de richtafstand voldaan. Verder liggen er in de omgeving geen andere functies die vanuit milieuzonering van belang zijn. Daardoor is er vanuit het aspect milieuzonering sprake van een goed woon- en leefklimaat in de burgerwoningen die dit plan mogelijk maakt. Daarnaast worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd door dit initiatief.

Het plan is uitvoerbaar vanuit milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

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

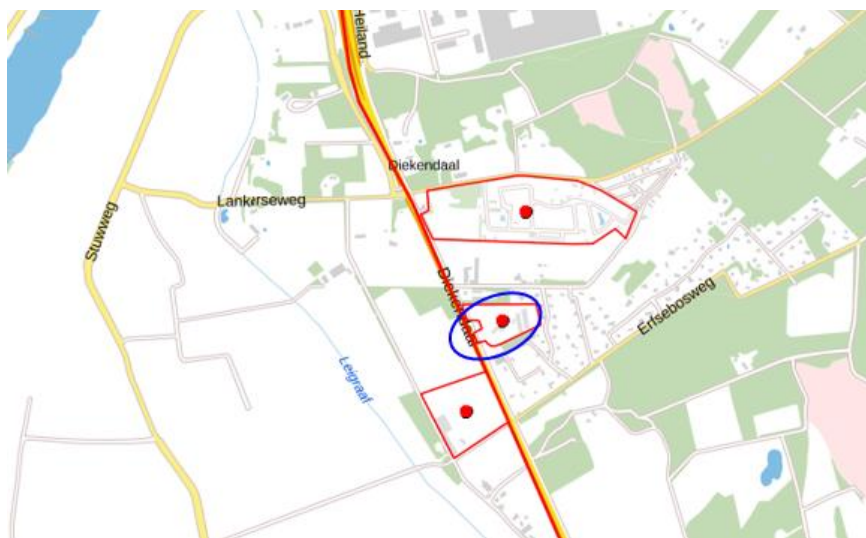
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen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

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

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

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt twee extra woningen mogelijk. Omdat er een nieuw kwetsbaar object gerealiseerd wordt en daarmee het aantal aanwezige personen beperkt toeneemt, is gebruik gemaakt van de website risicokaart.nl. Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart, het plangebied is blauw omcirkeld (risicokaart.nl)

Op voorgaande afbeelding is te zien dat er in de omgeving van het plangebied een aantal potentiële risico bronnen vanuit externe veiligheid liggen. Het gaat om de rijksweg N271 en een propaantank.

Rijksweg N271

De N271 wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een plaatsgebonden risico is niet verbonden aan de weg. Het groepsrisico bedraagt < 0,1 maal de oriëntatie waarde. De nieuwe woningen in het plangebied liggen op 60 m en 120 m van deze weg en vallen binnen het invloedsgebied van deze route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de meest relevante zone voor het groepsrisico.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de (spoor-)wegen, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In dit geval is sprake van een standaardsituatie, waarvoor onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen.

Propaantank

Daarnaast ligt binnen het plangebied zelf een propaantank. Aan deze bron is een plaatsgebonden risicocontour opgenomen van 10 m. Deze tank wordt gebruikt om de bestaande woning en de woning in de voormalige maalderij te voorzien van verwarming en zal behouden blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gennep 2020-2024

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

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

Planspecifiek

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater voor zover mogelijk op het eigen terrein verwerkt te worden en gescheiden van het afvalwater te worden ingezameld, vastgehouden of afgevoerd. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. In de huidige situatie is in het plangebied circa 2.113 m² verhard oppervlak aanwezig (bestaande woning, de maalderij, tussenliggende aanbouwen en de voormalige mestkuikenschuren). In de toekomstige situatie wordt circa 1.576 m² aan schuren en bijgebouwen gesloopt. De toename aan verhard oppervlak bestaat uit de nieuwe woning van circa 115 m² en per woning mag 200 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. In totaal zal het verhard oppervlak binnen het plangebied afnemen met circa 861 m². Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet nodig.

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaand gescheiden rioolstelsel aan de Diekendaal. Er zal daarnaast geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen en zo veel mogelijk worden gebouwd met lokale en duurzame (bouw)materialen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

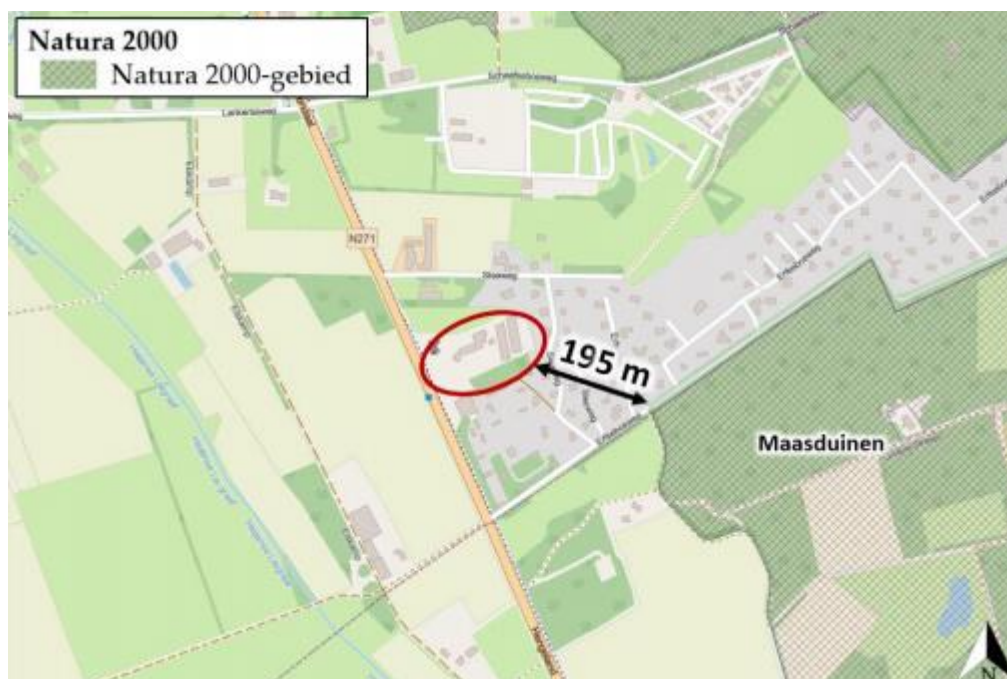
Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie is gelegen op een afstand van 195 m tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Maasduinen' en tevens het Natuurnetwerk Nederland.



Natura 2000 gebied Maasduinen (bron: nationaal Georegister PDOK opgenomen in het rapport van de uitgevoerde quickscan)

Ten behoeve van de Wet natuurbescherming is een voortoets stikstof uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat het toekomstig gebruik geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden. De aanleg van de woning, de verbouwing en de sloop van de schuren/bijgebouwen veroorzaakt eveneens geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebieden op basis van de inschatting van de werkzaamheden. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten heeft ten aanzien van beschermde soorten en er gestart kan worden met de sloop van de aanwezige bebouwing.

Met inachtneming van het treffen van maatregelen (op pagina 15 van het onderzoek) om verstoring te voorkomen wordt het plan uitvoerbaar geacht vanuit het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Ontsluiting/bereikbaarheid

Het plangebied is ontsloten worden via een bestaande inrit op de Diekendaal. In de nieuwe situatie is sprake van een zeer geringe toename aan extra verkeer als gevolg van de twee nieuwe woningen. Op basis van verkeerscijfers van het CROW is er, uitgaande van een weinig stedelijk gebied in het buitengebied, sprake van een toename van 17,4 verkeersbewegingen. De Diekendaal kan deze beperkte toename gemakkelijk verwerken, verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de woning op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

Parkeren

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

In deze nota is voor een woonhuis buiten de bebouwde kom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Op het perceel is voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen. In de regels is geborgd dat aan de geldende parkeernorm wordt voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het Gelders Genootschap heeft een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd naar het Molencomplex Diekendaal, zie bijlage 6. In dit onderzoek zijn de cultuurhistorische waarden en al aanwezige kwaliteiten geïnventariseerd. Naast het benoemen van bestaande waarden is ook aangegeven waar ruimte is voor transformatie vanuit cultuurhistorie.

De molen (genaamd Gerarda, naar de vrouw van de eigenaar in 1951) aan de Diekendaal 19 in Heijen ken een rijke geschiedenis. Na vele malen opnieuw te zijn opgebouwd na brand of anderszins is in 1951 de molen in zijn huidige hoedanigheid opgericht. Een jaar later is op het terrein diverse bedrijfsbebouwing gerealiseerd met een maalderij, kippenhokken, een transformatorhuisje en een bedrijfswoning. In 1970 is op het terrein een pluimveehouderij uitgebaat. Door de uitbreiding van dit bedrijf stond een ouder kippenhok leeg welke in 1976 werd verbouwd tot recreatiewoning.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het maalderijcomplex architectonische, stedenbouwkundige en algemeen-historische waarden bevat als historisch gegroeid agrarisch complex naast de molen. Daarnaast is de waardevolle bebouwing exemplarisch voor de bouwperiode van de wederopbouw (1945-1965). Door de jaren heen hebben er zich op het terrein wijzigingen voorgedaan dat de herkenbaarheid van het maalderijcomplex als zodanig heeft aangetast.

Gesteld wordt dat de herontwikkeling van het terrein kansen biedt om de ruimtelijke kwaliteit rondom de molen te vergroten. Op pagina 14 van het Cultuurhistorisch onderzoek molencomplex Diekendaal Heijen zijn de conclusies en aanbevelingen van het Gelders Genootschap opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit rondom de molen te vergroten, rekening houdend met de historische betekenis van de locatie. In voorliggend plan zijn deze aanbevelingen en conclusies op de volgende wijze doorvertaald in concrete maatregelen:

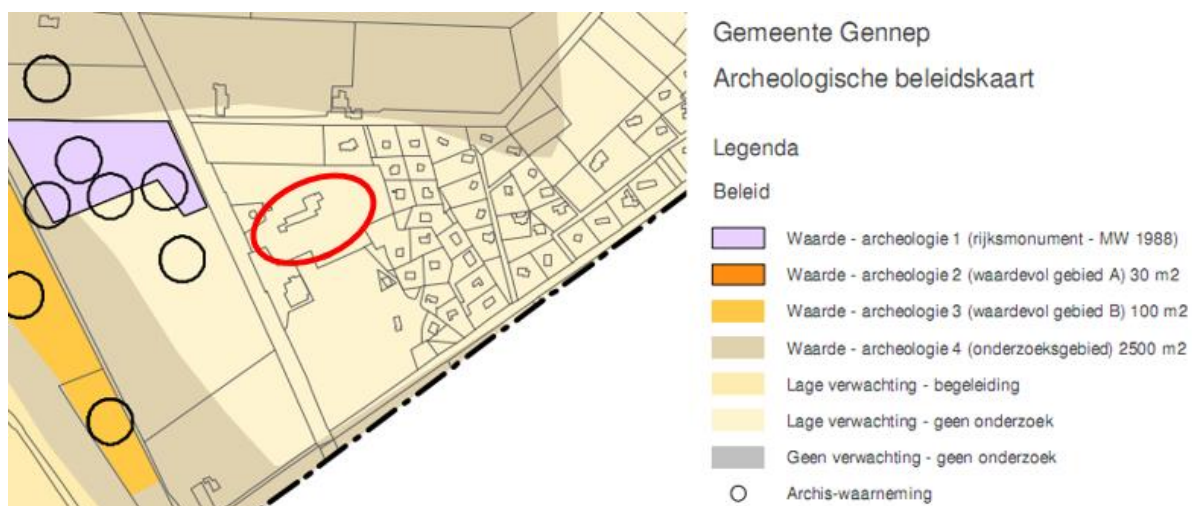
- De bestaande beplanting en berken links van de toegang tot het terrein (nummer 10 op de landschappelijke inrichtingstekening uit bijlage 2 van de regels) zullen worden verwijderd en gekapt. Deze planten en bomen zijn hinderlijk voor de molenbiotoop. Door de kap zal de windvang van de molen verbeteren;
- Tussenlid: het tussenlid bevat geen waarden en zal worden gesloopt. Daardoor krijgt het terrein een meer open karakter;
- Maalderij: dit bestaande gebouw wordt in de toekomstige situatie in gebruik genomen als woning. In voorliggend plan is de aanduiding 'karakteristiek' toegekend aan het gebouw. De diverse waarden van het gebouw worden daarmee voor de toekomst behouden;
- Mestkuikenschuren: deze gebouwen maken geen onderdeel uit van het historisch waardevolle bebouwingscomplex en zullen om die reden worden gesloopt.

- Het meest zuidelijk gelegen kippenhok bezit waarden als onderdeel van het complex en blijft om die reden behouden.

Op verschillende manieren zijn voorgaande concrete maatregelen juridisch doorvertaald in de regels van voorliggend plan. In de regels is bepaald dat de nieuwe woningen pas in gebruik mogen worden als de gebouwen op de sloopkaart uit bijlage 1 van de regels, waaronder de mestkuikenschuren en het tussenlid, zijn gesloopt. Ook dient het plangebied te zijn ingericht volgens de uitgangsprincipes van het landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 2 van de regels. Daaronder valt ook de kap van de bomen in de nabijheid van de molen. De bestaande maalderij krijgt zagezegd de aanduiding 'karakteristiek' en de bijbehorende beschermingsregels uit het vigerende bestemmingsplan worden in voorliggend plan overgenomen. Tot slot dient bij het toevoegen van de nieuw op te richten woning rekening te worden gehouden met de historische architectuurstijl en het materiaalgebruik. Met deze juridische doorvertaling is planologisch geborgd dat voorliggend plan tegemoet komt aan de aanbevelingen van het Gelders Genootschap en wordt de ruimtelijke kwaliteit rondom de molen verbeterd.

Archeologie

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van.



Uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Genneep, plangebied rood omcirkeld (bron: gemeente Genneep)

Indien er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen gronden met deze aanduiding is het uitvoeren van onderzoek niet nodig.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn gebaseerd op die van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen, met een bouwvlak voor de bestaande en de twee nieuwe woningen (waarvan één wordt gevestigd in het bestaande pand van de maalderij). De maalderij krijgt een aanduiding 'karakteristiek', waarmee de bestaande cultuurhistorische waarden van het gebouw worden beschermd en voor de toekomst behouden blijven. De nieuw te realiseren woning ter plaatse van de voormalige mestkuikenschuren krijgt het uiterlijk van een schuurwoning met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 m. Per woning mogen 200 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. In de regels is daarnaast opgenomen dat de nieuwe woningen in gebruik mogen worden genomen als is voldaan aan het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen, het slopen van de betreffende schuren, aan- en bijgebouwen en de realisatie van de genoemde onderdelen van het landschappelijk inpassingsplan (alle drie voorwaardelijk verplicht).
- Maatschappelijk, met een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen' ter plaatse van de gronden behorend bij de molen. Binnen deze bestemming kan het terrein worden gebruikt en ingericht ten behoeve van de molen en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

- Natuur, ter plaatse van de gronden in het noordelijke perceeldeel en de gronden rond de voormalige recreatiewoning in het zuiden van het plangebied. Binnen deze bestemming is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde voorzien.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De relevante instanties worden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure ex artikel 3.1.6 Bro doorlopen. De initiatiefnemer brengt omwonenden persoonlijk op de hoogte van het initiatief. Daarnaast heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen gedurende de zienswijzeperiode.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

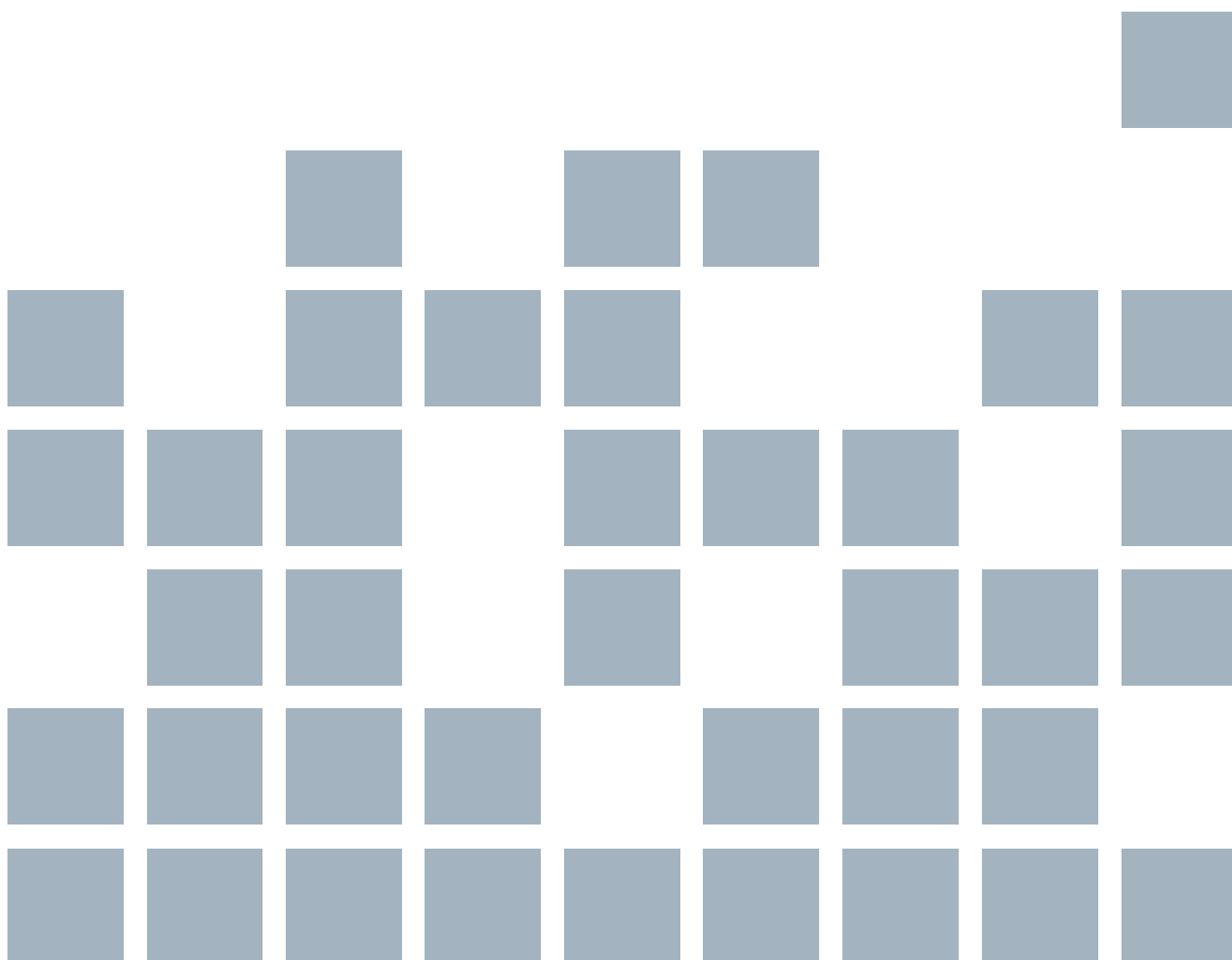
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 6 Cultuurhistorisch onderzoek molencomplex Diekendaal Heijen

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Diekendaal 21 Heijen met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP20112DIEKEN41HEI-ON01 van de gemeente Gennep;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende 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 regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 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;

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.9 bebouwing

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

1.10 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;

1.11 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;

1.12 bedrijfsmatig

gericht op het behalen van winst;

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 bestaande

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 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;

1.23 bouwwerk

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

1.24 chalet

een demontabel bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor bewoning en/of verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.25 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;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 gebouw

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

1.30 hobbymatig uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 kampeermiddel

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

1.36 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;

1.37 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;

1.38 minicamping

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

1.39 nadere eis

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

1.40 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;

1.41 onderkomens

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

1.42 overig bouwwerk:

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

1.43 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;

1.44 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;

1.45 peil

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

1.46 permanente bewoning

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

1.47 prostitutie

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

1.48 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;

1.49 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;

1.50 verwevingsgebied

een ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

1.51 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;

1.52 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.53 wijziging

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

1.54 woning

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

1.55 woonhuis

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

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;

2.1.8 De lengte van een woonboot:

de lengte wordt gemeten op de plaats waar het vaste deel van de romp het langst is, ondergeschikte buiten de romp uitstekende delen zoals rondhouten en roerbladen niet meegerekend, afgerond op 5 cm;

2.1.9 De breedte van een woonboot:

de breedte wordt gemeten op de plaats waar het vaste deel van de romp het breedst is, afgerond op 5 cm;

2.1.10 De hoogte van een woonboot:

de hoogte van een woonboot wordt gemeten in meters vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van de romp of opbouw, masten, schoorstenen en dergelijke niet meegerekend, afgerond op 5 cm;

2.1.11 De diepgang van een woonboot:

de verticale afstand tussen het diepst stekend scheepsdeel en de waterspiegel;

2.1.12 De oppervlakte van een woonboot:

de oppervlakte wordt bepaald als product van de lengte en breedte van de betreffende boot.

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 (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – molen': een te bezichtigen molen;
- b. bos- en/of natuurelementen;
- c. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- d. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;
- e. 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 - geen bedrijfswoningen zijnde -, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen, erven, terreinen, groen- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen die voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van urnenmuren mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde;
- b. 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;
- c. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;

met daar bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 ten behoeve van onderhouds- en beheersgebouwen en jacht- en vogelkijkhutten, indien en voor zover:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

4.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

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

4.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatie leidingen 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;
- d. het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het vellen en/of rooien van bos of andere houtgewassen of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;

- e. het scheuren van graslanden, het omzetten van grasland naar bouwland, uitsluitend indien sprake is van een waardevolle grasvegetatie;
- f. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- h. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

4.4.2 Uitzondering

Het in 4.4.1 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. 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.

4.4.3 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.

4.5 Uitsluiting omgevingsvergunning tijdelijke afwijking

In verband met het belang ter bescherming waarvan deze bestemming is opgenomen is het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee tijdelijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 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;

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw in casu woning gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 1 woning worden gebouwd, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen nieuwbouwwoning is toegestaan maar de nieuwe woning binnen het bestaande gebouw dient te worden opgericht;
- b. bij herbouw van een woning mag de afstand van de woning tot de weg niet minder dan 5 m bedragen;
- c. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 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;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- f. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het hoofdgebouw tot een diepte van niet meer dan 4 m;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt in afwijking van het bepaalde in 5.2.1 onder b tot en met f dat de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan moet worden gehandhaafd, met dien verstande dat een afwijking van de goothoogte en/of de bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast.

5.2.2 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;
- b. per hoofdgebouw mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 200 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen 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.

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. 5.2.1 onder c ten behoeve van een vergroting van de inhoud van de woning met maximaal 10%;

5.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 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;
- 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;

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen

- a. Het gebruik van een in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woning en bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de te slopen bebouwing, zoals op bijlage 1 bij de regels aangeduid, geheel is gesloopt.
- b. Het in gebruik nemen van een woning, niet zijnde een bestaande woning, is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat er binnen een termijn van maximaal 2 jaar na ingebruikname van de nieuwe woningen uitvoering is gegeven aan de aanleg en vervolgens instandhouding van de voorwaardelijk verplichte onderdelen van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 of een vergelijkbaar

landschappelijk inpassingsplan ter beoordeling van het bevoegd gezag.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. 5.1 juncto 5.4.1 onder a ten behoeve de bedrijfstypes 1 tot en met 5 als genoemd in bijlage 3 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. 5.1 juncto 5.4.1 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. 5.1 juncto 5.4.1 onder e ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, waarbij geldt dat deze noodzaak niet behoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;

5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte uitsluitend is toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.
- d. 5.1 juncto 5.4.1 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, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor biedt.

5.5.2 *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.

5.5.3 *Weigeren omgevingsvergunning*

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 5.5.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 5.5.2 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 5.5.2 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

5.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

5.6.1 *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;

5.6.2 *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.

5.6.3 *Weigeren wijziging*

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 5.6.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de in 5.6.2 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in 5.6.2 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

5.7 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

5.7.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' aanwezige bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.7.2 *Afwegingskader*

De in 5.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien kan worden aangetoond dat:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet is te handhaven;
- c. het delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en/of door sloop daarvan geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

6.1 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.

6.2 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 Parkeren

- a. Bij het bouwen zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', zoals vastgesteld op 14 september 2015, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor ontheffing zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Reconstructiewetzone - verweavingsgebied

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

9.2 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, het herstel en de bescherming van de windvang van de molen en de bescherming van zijn waarde als landschapsbepalend element.

9.2.2 Bouwregels

Op de voor 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald, de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan:

- a. bij een afstand tot 100 m van de molen: 4 m;
- b. bij een afstand tussen 100 en 400 m van de molen: 1/100 deel van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;

met dien verstande dat bestaande gebouwen mogen worden herbouwd tot dezelfde bouwhoogte.

9.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de molen.

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

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

- a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in 9.2.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in 9.2.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in 9.2.2 is toegestaan voor bouwwerken.

9.2.5 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

9.2.6 uitzondering op verbod

Het in 9.2.4 genoemde verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

10.1.1 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.

10.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

10.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

10.2.1 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.

10.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 10.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 10.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 10.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

10.3 Voorrangsbepaling

Indien het bevoegd gezag voornemens is door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van een minicamping op gronden welke gedeeltelijk zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk binnen een andere enkelbestemming, dient te worden getoetst aan de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in de regels voor de bestemming 'Wonen'.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

11.1.1 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 5 te 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.

11.1.2 Wijziging ten behoeve van herinrichting waterlopen

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd, de bestemming van gronden als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 5 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.

11.1.3 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.

11.1.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 11.2 Afwegingskader wijziging .

11.2 Afwegingskader wijziging

11.2.1 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.

11.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 11.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de in 11.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in 11.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

11.3 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 12 Overige regels

12.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

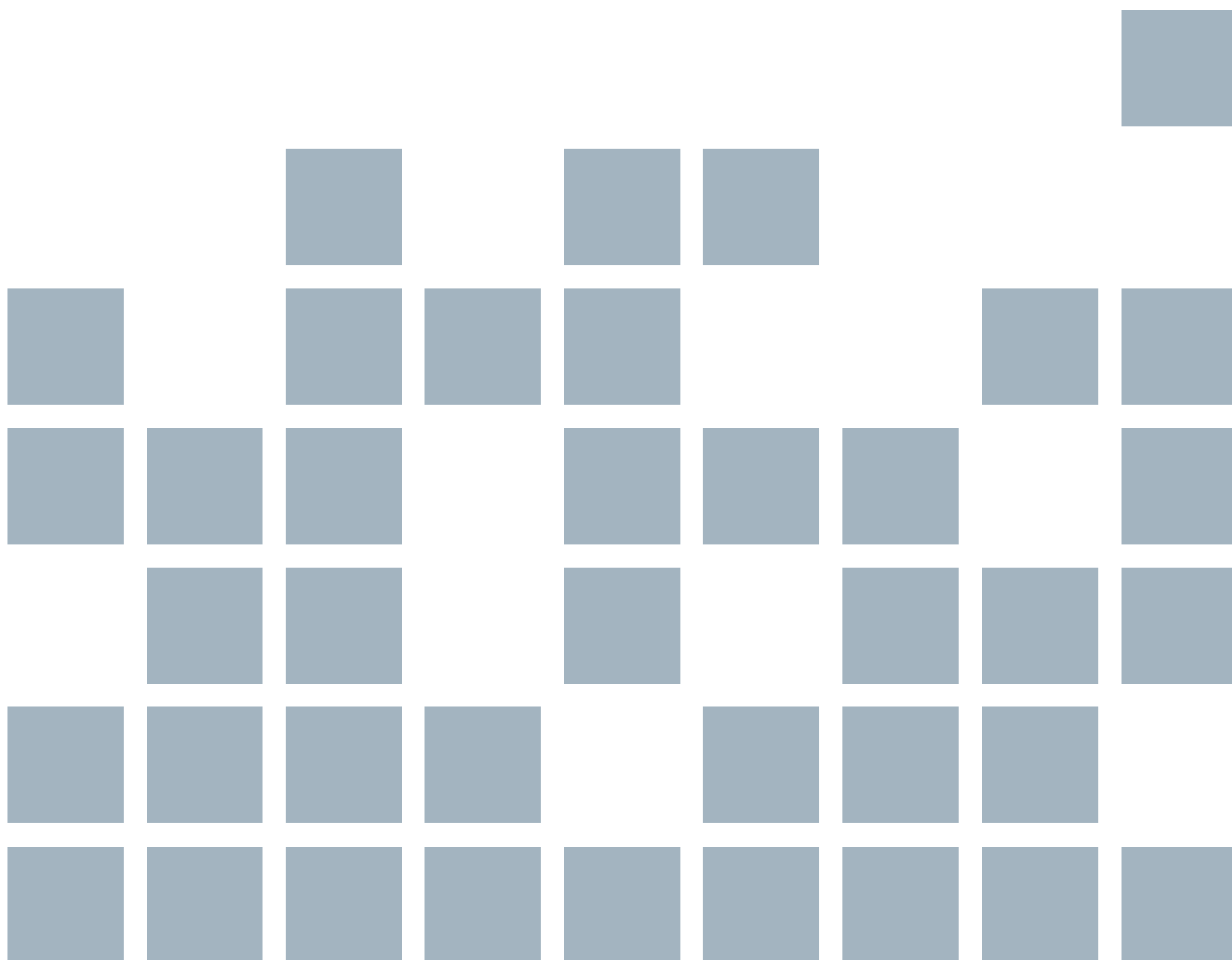
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Diekendaal 21 Heijen'.

Bijlagen bij de regels

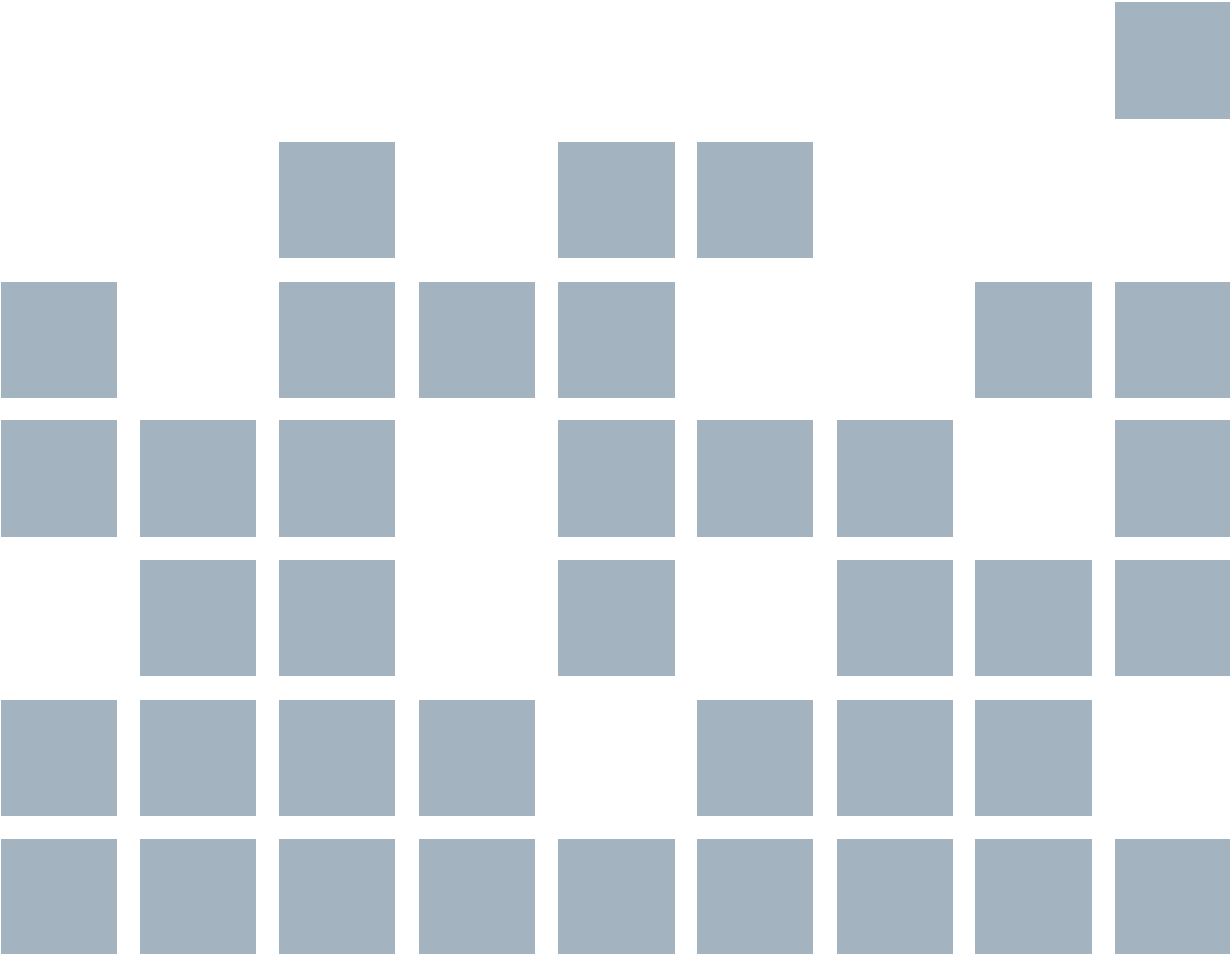


Bijlage 1 Sloopkaart Diekendaal 21 Heijen

Bijlage 2 Voorwaardelijk verplichte onderdelen landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Lijst bedrijfsactiviteiten

Verbeelding





buro-sro.nl