

bestemmingsplan

Hommersumseweg 47b, Heijen

Gemeente Gennep



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Hommersumseweg 47b Heijen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0907.WZ19089HOMME47BHEI-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	26 maart 2019
Projectnummer Buro SRO:	10.90.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. R. de Marée
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. S. van den Hoogen (Hoogh adviesbureau gebieds- en locatieontwikkeling)

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
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

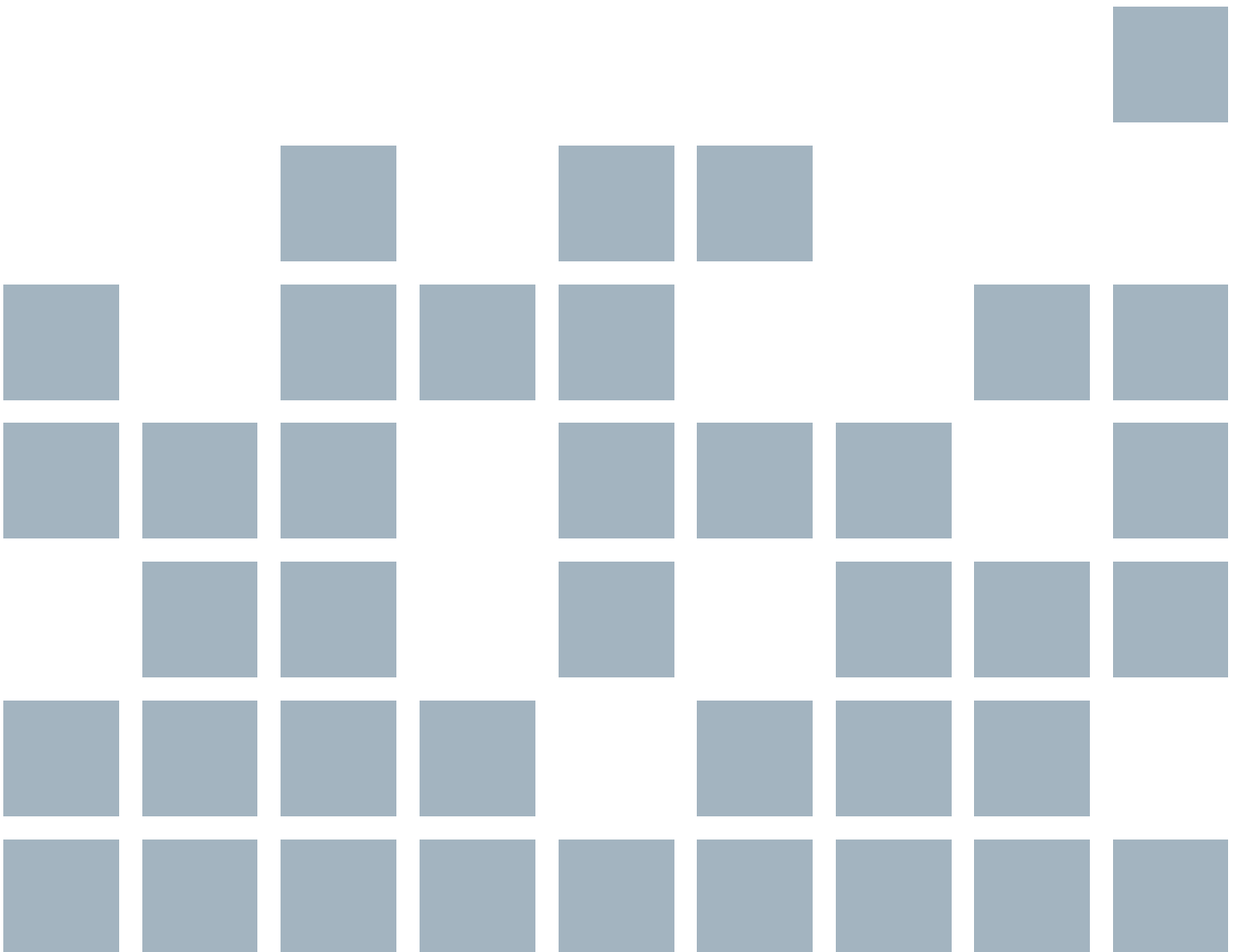


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	18
4.1 Milieu	18
4.2 Water	24
4.3 Ecologie	26
4.4 Verkeer	27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6 Leidingen	29
4.7 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Wijze van bestemmen	30
Hoofdstuk 6 Procedure	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	31
6.4 Verslag zienswijzen	31
Bijlagen bij de toelichting	33
Bijlage 1 Bodemonderzoek	35
Bijlage 2 Haalbaarheidsstudie Econsultancy	37

Regels	39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Wonen
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel
Artikel 5	Algemene bouwregels
Artikel 6	Algemene gebruiksregels
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel
Bijlagen bij de regels	55
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Landschappelijke inpassingsplan
Verbeelding	61

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

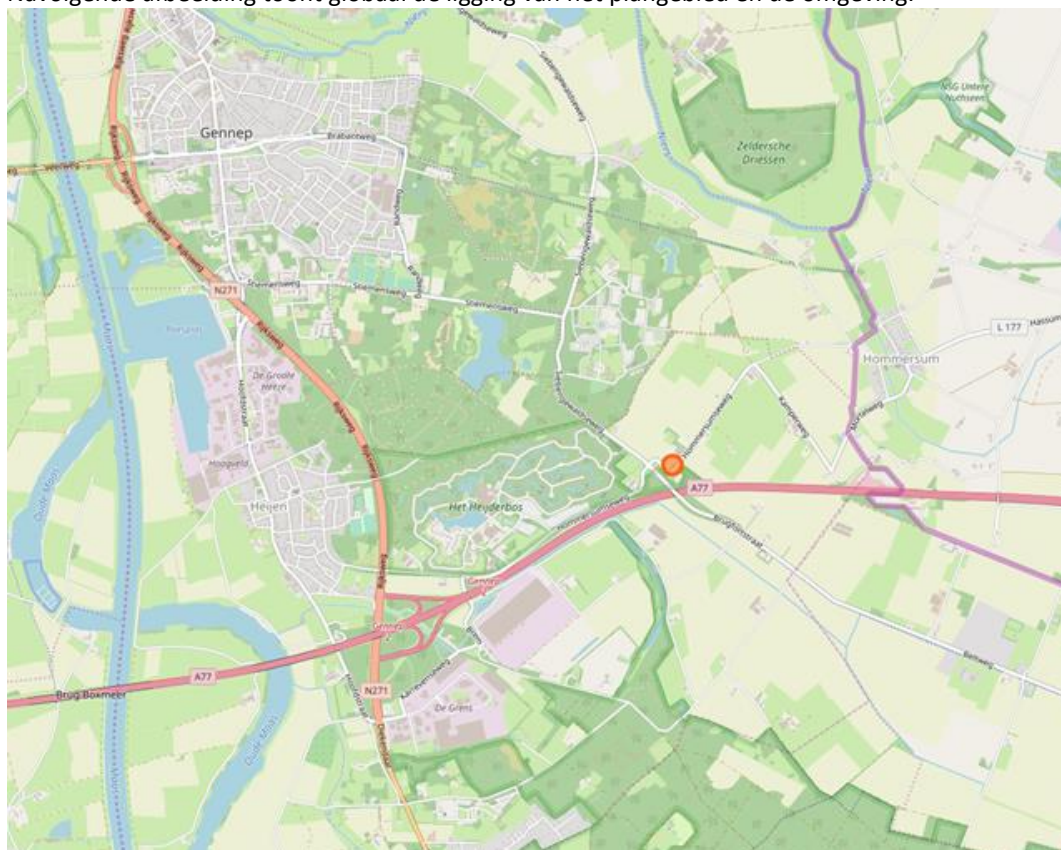
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

De eigenaar van het perceel aan de Hommersumseweg 47b in Heijen, hierna initiatiefnemer, heeft het voornemen om het bestaande bedrijfsperceel met bedrijfswoning om te zetten naar een perceel met een burgerwoning. Onderdeel van het plan is het landschappelijk herinrichten van het naastgelegen perceel (gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039). Door het verwijderen van de champignonkwekerij en bijbehorende verharding en bebouwing en het inrichten van dit perceel als tuin levert dit plan een directe kwaliteitsverbetering in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

De voorgestelde ontwikkeling is middels een wijzigingsregeling mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. In voorliggend plan wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Hommersumseweg 47b in het buitengebied van Gennep, nabij de kern Heijen. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied en de omgeving.



Het plangebied (rode stip) en de omgeving (bron: Openstreetmaps.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep', vastgesteld door de gemeente Gennep op 3 april 2012. Op 17 februari 2014 heeft de gemeente een reparatie- en veegplan vastgesteld. Dit reparatie- en veegplan heeft geen gevolgen voor het plangebied. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het vigerende plan:



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep', bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Ook ligt over het gehele plangebied een bouwvlak, waarbinnen de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' is opgenomen. Tot slot ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.

In de regels van de enkelbestemming 'Agrarisch' is in artikel 3.6.1. 'Wijziging', lid b een wijzigingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om de gronden waarop een bestaand agrarisch bouwvlak gelegen is, om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Deze regeling vormt de basis voor dit plan. In paragraaf 3.3 is de wijzigingsregeling in zijn volledigheid opgenomen, waarna is aangegeven op welke wijze voorliggend plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.4 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

Het plangebied ligt aan de Hommersumseweg 47b, in het buitengebied ten oosten van de kern Heijen. De Hommersumseweg is een doorgaande weg die de kernen Heijen en Hommersum (Duitsland) met elkaar verbindt. Het plangebied ligt op een overgangsgebied tussen bos (ten westen) en een weids agrarisch gebied (ten oosten). Verder naar het noordwesten ligt de kern Gennep. Op circa 150 m. ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A77.

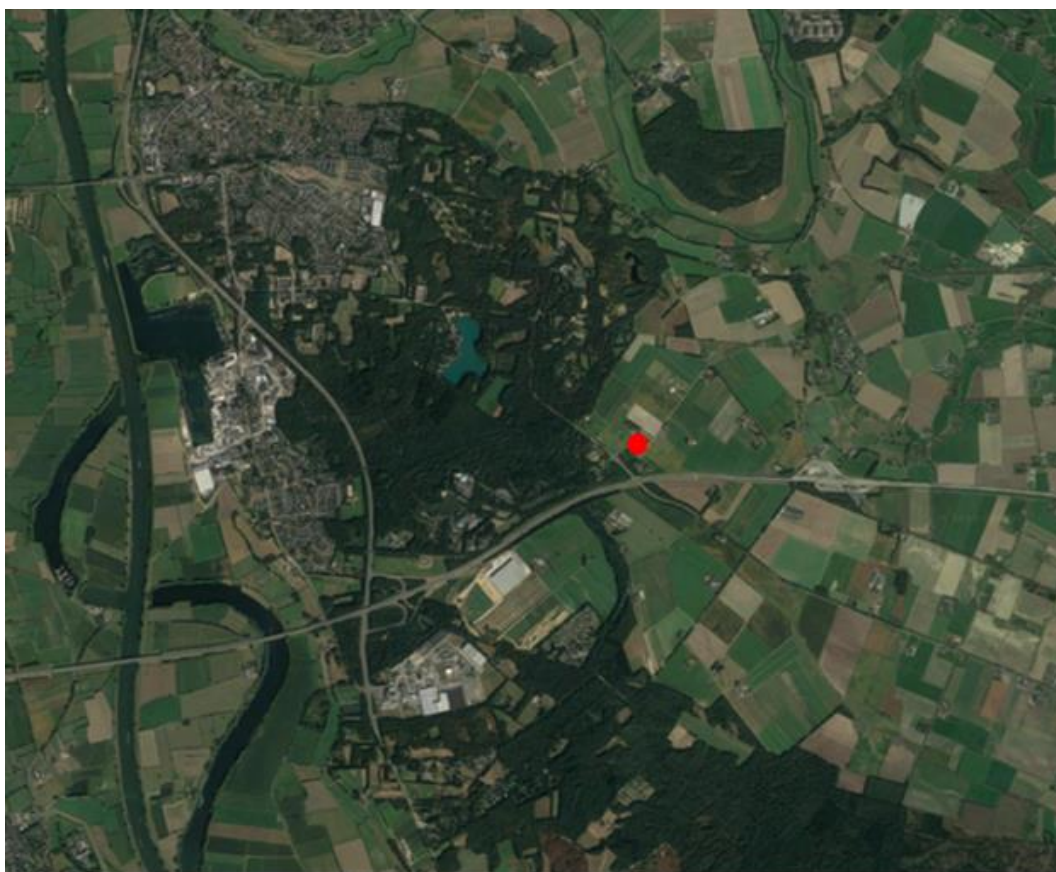
Direct rondom het plangebied ligt ten noordoosten een bedrijfspand welke wordt gebruikt als opslaglocatie voor groenten. Ten zuiden ligt aan de andere kant van de Hommersumseweg een woning. Ten noorden ligt een agrarisch perceel.

Binnen het plangebied staat een bedrijfswoning, bestaande uit één bouwlaag met kap.

De woning wordt middels een inrit ontsloten op de Hommersumseweg. Aan het uiteinde van de inrit staat, schuin achter de woning, een schuurtje. De gronden ten noordenwesten van de woning zijn ingericht als tuin met onder andere een waterreservoir. Op de perceelsgrens aan de Hommersumseweg staan bomen. Dit geeft het plangebied vanuit deze hoek een besloten karakter. Het naastgelegen perceel 'gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039' is in het verleden in gebruik geweest als champignonkwekerij. De champignonkwekerij met bijbehorende verharding en bebouwing is recent al verwijderd. Het perceel is nu braakliggend en wordt omringd door een hekwerk. Er zijn nog wat restanten aan verharding aanwezig. Navolgende foto's geven een impressie van de bestaande situatie.



Luchtfoto van het plangebied (rode lijnen)



Luchtfoto van het plangebied (rode stip) en de omgeving



Aanzicht vanaf de Hommersumseweg op het perceel 'gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039'

2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om alle gronden van het plangebied om te zetten naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfswoning verandert daardoor naar een reguliere burgerwoning. Het door de initiatiefnemer aangekochte perceel 'gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039' maakt onderdeel uit van het plangebied.

Het weghalen van de restverharding, het landschappelijk inpassen en het opleggen van een bouwverbod op dit perceel leiden gezamenlijk tot een extra kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het opgestelde landschappelijke inpassingsplan, waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont, maakt de toekomstige situatie inzichtelijk. Het volledige inpassingsplan is als bijlage 2 toegevoegd en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit plan.



Uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan

De landschappelijk inpassing wordt aangegrepen om het bestaande omsloten karakter van het plangebied aan de westkant, door te trekken richting het oosten. Dit gebeurt onder andere door het doortrekken van de bomenrij langs de Hommersumseweg en het aanleggen van een Veldesdoorn haag (2 m. hoog) op de noordoostelijke perceelsgrens. Op deze wijze ontstaat een logisch geheel, wordt een duidelijke natuurlijke scheiding aangebracht tussen de woonkavel en het naastgelegen bedrijf en neemt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toe. Daarnaast wordt de bestaande bomenrij langs de Hommersumseweg verlengd in oostelijke richting. Bovendien vindt er een kwaliteitsbijdrage plaats door de gronden van de voormalige champignonkwekerij te ontdoen van verhardingen en bebouwing en het perceel als onbebouwde tuin in te richten. Beeldbepalend voor dit gedeelte van de tuin is een nieuw aan te leggen hoogstamfruit boomgaard. Het opgestelde landschappelijke inrichtingsplan wordt voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van dit plan.

Als bijkomstigheid heeft deze ontwikkeling dat, zodra voorliggend plan in werking treedt, de vergunning die in 2003 is afgegeven voor het gebruik van het perceel kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039 ten behoeve van de champignonkwekerij, komt te vervallen.

Parkeren gebeurt in de toekomstige situatie binnen eigen terrein, op de bestaande inrit. Meer over het aspect verkeer volgt in paragraaf 4.4.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning in combinatie met de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage door het verwijderen van de verharding en bebouwing van de voormalige champignonkwekerij leidt direct tot een vitaal plangebied met een toename van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

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 voor 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 wijzigingsplan 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. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect op één van deze gebieden en is daarmee uitvoerbaar vanuit de SVIR en het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Door voorliggend plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Er worden geen extra woningen aan het plangebied toegevoegd. Daardoor is van een stedelijke ontwikkeling geen sprake. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

Het plan is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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.

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 voor 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 sprake is van bevolkingsgroei. 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.

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

Onderhavig plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen.

De verantwoordelijkheid van de uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) heeft de provincie inmiddels overgedragen aan de gemeente. Op welke wijze dit plan past binnen het LKM komt aan bod in paragraaf 3.3.

In de provinciale verordening worden concrete regels gesteld aan nieuwe ontwikkelingen als het gaat om het toevoegen van woningen. In de verordening is in artikel 2.4.2. 'Wonen' opgenomen dat in de regio Noord-Limburg, waar het plangebied binnen ligt, er geen nieuwe woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. Voorliggend initiatief sluit hierop aan. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, er komen geen nieuwe woningen bij.

De ontwikkeling is passend binnen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

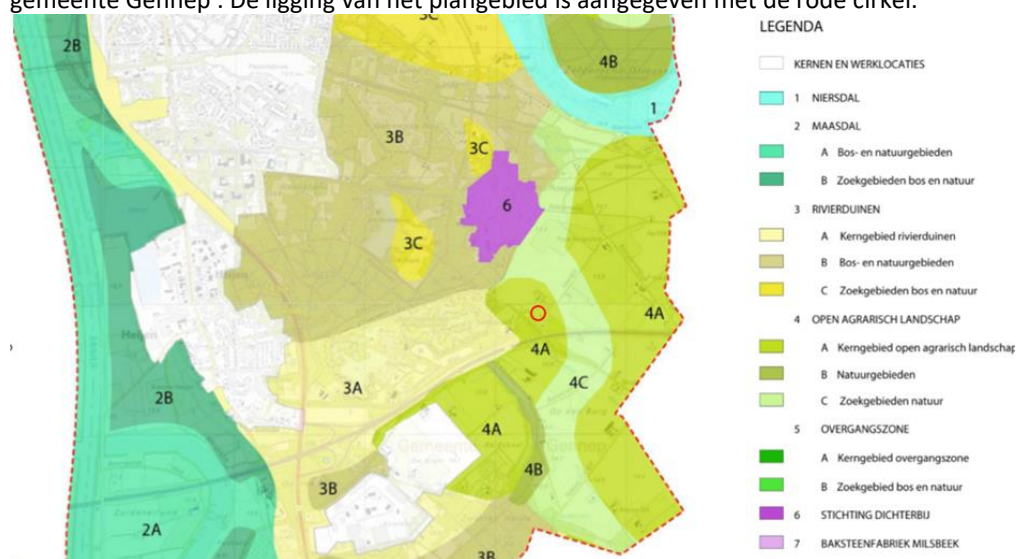
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Genneep - Borging kwaliteitsmenu

Volgens de Structuurvisie Buitengebied Genneep, vastgesteld op 12-02-2012, staat de gemeente Genneep open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. In de Structuurvisie wordt onder meer aangegeven aan welke ontwikkelingen in het buitengebied de gemeente in principe medewerking wil verlenen en welke kwaliteitsbijdrage daar tegenover moet staan. Hiervoor is het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) opgesteld.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Gebiedsindeling' uit de structuurvisie Buitengebied gemeente Genneep'. De ligging van het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Uitsnede van de kaart 'Gebiedsindeling' uit de structuurvisie, waarop de ligging van het plangebied is aangegeven met de rode cirkel

Het plangebied ligt binnen het 'kerngebied open agrarisch landschap'. In gevallen waarbij sprake is van een functieverandering van agrarisch naar wonen hanteert de gemeente een neutrale grondhouding. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage bij functieverandering naar wonen is maatwerk. De gemeente heeft aangegeven dat bij dit initiatief het verwijderen van verhardingen kan worden gezien als kwaliteitsbijdrage. Met dit plan wordt de verharding van de voormalige champignonkwekerij verwijderd. Daarmee wordt, in aanvulling op de landschappelijke inpassing, een kwaliteitsbijdrage geleverd, zodat het perceel beter is ingepast in het buitengebied.

De Structuurvisie Buitengebied gemeente Genneep staat de uitvoer van voorliggend plan niet in de weg.

3.3.2 Haalbaarheid van het wijzigingsplan

Wijzigen naar de bestemming wonen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep", vastgesteld door de gemeente Gennep op 3 april 2012. Op 17 februari 2014 heeft de gemeente een reparatie- en veegplan vastgesteld. Deze herziening heeft geen gevolgen voor het plangebied.

In de regels van de reeds geldende enkelbestemming 'Agrarisch' is in artikel 3.6.1. 'Wijziging', lid b een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de gronden waarop een agrarisch bouwvlak gelegen is, om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

Burgermeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

in de bestemming Wonen, waarbij deze bevoegdheid uitsluitend de gronden betreft welke zijn gelegen in het binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:

1. de activiteiten moeten passen binnen de kaders zoals opgenomen in artikel '42.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu';
2. het agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van een reële agrarische bedrijfsvoering;
3. geen sprake mag zijn van een toename van het aantal woningen;
4. na wijziging de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 400 m² mag bedragen;
5. sprake dient te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
6. geen sprake mag zijn van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
7. het bepaalde in 'Artikel 23' van overeenkomstig toepassing is.

Toetsing aan de voorwaarden

ad 1. kwaliteitsmenu

In voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat wordt voldaan aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

ad 2. stoppen agrarisch bedrijf

Voorheen was binnen het plangebied een tuinbouwbedrijf actief. Dit bedrijf is gestopt omdat het economisch niet meer rendabel bleek. Na het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten heeft het perceel enkele tijd te koop gestaan, zonder resultaat. Het is zeer aannemelijk dat het plangebied in de toekomst niet meer geschikt is als locatie voor een reële agrarische bedrijfsvoering. Als gevolg van dit plan zal ook de vergunning die in 2003 is afgegeven voor het gebruik van het perceel gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039 ten behoeve van de champignonkwekerij, door de gemeente Gennep worden ingetrokken.

ad 3. toename aantal woningen

Door het plan worden er geen woningen aan het plangebied toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt enkel omgezet naar een reguliere woning.

ad 4. omvang bijbehorende bouwwerken

Er vinden geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats. In de toekomstige situatie is 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, waarmee de omvang ruim onder de gestelde norm blijft.

ad 5. ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Voor dit plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage 2 van de regels is toegevoegd en voorwaardelijk verplicht wordt gesteld. In het inpassingsplan is onder andere gewaarborgd dat verharding en bebouwing van de voormalige champignonkwekerij wordt verwijderd, de bomenrij langs de Hommersumseweg wordt verlengd en er een groene buffer wordt aangelegd tussen de bestaande woning en het naastgelegen bedrijf. In de regels is aanvullend een regeling opgenomen die in een bouwverbod voorziet ter plaatse van deze groenbuffer. Gezamenlijk dragen deze maatregelen direct bij aan een kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het realiseren en instandhouden van dit inpassingsplan is in de regels van dit plan als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

ad 6. effect op naastgelegen bedrijven

Direct ten oosten van het plangebied ligt aan de Hommersumseweg 49 een bedrijfslocatie waarbinnen een bedrijf actief is in de handel van groenten. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie (Grt. in vlees, zuivelproducten, etc.) hanteert de publicatie Bedrijven en Milieuzonenering een richtafstand van 30 m. op basis van het aspect geluid. De woning uit dit plan ligt op 36 m vanaf de perceelsgrens van dit bedrijf. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Om er voor te zorgen dat deze afstand in de toekomst gewaarborgd blijft, is in dit plan geregeld dat in geval van herbouw van een woning, dit alleen is toegestaan binnen een nieuw opgenomen bouwvlak rondom de bestaande woning. Deze maatregel heeft enerzijds als gevolg dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en anderzijds dat de woning geen hinder ondervindt van het bedrijf, nu niet en in de toekomst niet. Een nadere toelichting op de relatie tussen de woning uit dit plan en bedrijven in de omgeving volgt in paragraaf 4.1.5.

ad 7. Artikel 23

In de regels van dit plan is voor de bestemming 'Wonen' aangesloten bij de regels Wonen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep'. In aanvulling daarop krijgt het perceel gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039 de aanduiding 'tuin'.

Conclusie

Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsregeling uit artikel 3.6.1. lid b uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep'.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan 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 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van een initiatief. Bij een bestemmingswijziging dan wel een wijziging naar een gevoeligere gebruiksfunctie zal indien onvoldoende bekend is over de bodemkwaliteit ter plaatse, voor de uitwerking van de plannen in veel gevallen een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Door het plan krijgen de gronden van het plangebied een gevoelige functie, namelijk wonen. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit passend is bij deze functie is een bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderzoek, welke als bijlage 1 is toegevoegd, is de conclusie opgenomen dat er slechts een lichte grondwaterverontreiniging is aangetroffen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek. De kwaliteit van de bodem is in lijn met het beoogde functie gebruik.

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.

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 (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 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 fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' 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 686358 (aan de A77 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	20.1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarde concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

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

Bijdrage initiatief

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 afname van het aantal verkeersbewegingen 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 (woonwagendplaatsen 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 (hogere belasting is niet toegestaan). De Wgh gaat daarnaast ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

De voorgenomen functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft als gevolg dat het beoordelingsniveau in het kader van de Wgh verandert.

De maximale te ontheffen geluidsbelasting daalt van 58 dB naar 53 dB. Ter voorbereiding op voorliggend wijzigingsplan is door onderzoeksbureau Econsultancy een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De gehele studie is als bijlage 2 toegevoegd. In het kader van de voorstudie is vanuit het aspect geluid gekeken of er in de omgeving geluidsbronnen op basis van industrie-, spoorweg- en/of wegverkeer aanwezig zijn die mogelijk van invloed zijn op de woning uit dit plan. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geluidsmodel zoals die voor de studie gebruikt is.



Uitsnede van het geluidsmodel (bron: onderzoeksbureau Econsultancy)

In de omgeving van het plangebied liggen enkele gezoneerde wegen. Het gaat om de Hommersumseweg, de Siebengewaldseweg, Brugfortstraat en de autosnelweg A77. Uit het geluidsmodel blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de autosnelweg A77 niet meer bedraagt dan 53 dB. De geluidsbelasting van de lokale wegen zal niet meer bedragen. De aanvraag van hogere grenswaarden is daarom niet van toepassing. Er zijn vanuit wegverkeerlawaai daarmee geen belemmeringen voor dit plan.

In de omgeving zijn geen industrieterreinen en/of spoorwegen gelegen. Deze twee bronnen hebben daarmee op voorhand geen invloed op dit plan.

Voorliggend initiatief is uitvoerbaar vanuit 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 zoals woningen berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). In bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is bepaald voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief behelst een functiewijziging van agrarisch naar wonen. In het verleden was er binnen het plangebied een tuinbouwbedrijf actief. Dit betekent dat de bestaande agrarische bedrijfswoning al een geurgevoelig object is (indien er een veehouderij op het perceel actief zou zijn geweest, zou dit niet het geval zijn geweest). Vanuit geur voldoet de woning in de bestaande situatie dus al aan de gestelde normering. Voorliggend initiatief heeft ook geen gevolgen voor omliggende veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op 350 m afstand ten zuiden van het plangebied. Het betreft een geitenhouderij aan de Langeven 11.



Uitsnede van de bestaande planologische situatie van de zuidelijke omgeving van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de planologische situatie van de omgeving van het plangebied. Daarop is te zien dat in de bestaande situatie er al meerdere woonbestemmingen / burgerwoningen dichterbij de geitenhouderij liggen (zwarte pijl) dan de woning uit het plangebied (rode kader). Daarmee kan worden uitgesloten dat dit plan omliggende veehouderijen belemmert in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee blijft er voor omliggende functies sprake van een woning van derden, waarmee rekening gehouden moet worden. Direct ten noordoosten ligt een agrarisch perceel waarop een schuur staat die wordt gebruikt als opslaglocatie voor groenten (Hommersumseweg 49). In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan dit type bedrijf worden ingedeeld in 'Grt. in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, etc', waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 m. vanuit geluid. De woning uit dit plan ligt op 36 m. vanaf de perceelsgrens van dit bedrijf. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Zoals reeds gemotiveerd onder wijzigingsvoorwaarde 6 in paragraaf 3.3.2 is herbouw van een nieuwe woning alleen mogelijk op de bestaande locatie. Planologisch is aan de Hommersumseweg 49 tevens een agrarisch hulpbedrijf van categorie 3.1 toegestaan. Echter is er in de huidige situatie al sprake van een woning in het plangebied, waarmee het bestaande bedrijf (en een eventueel nieuw bedrijf) al rekening moet houden met de bedrijfsvoering. Een agrarische bedrijfswoning is hiervoor even relevant als een burgerwoning. Daarom worden bestaande en eventueel nieuwe bedrijven aan de Hommersumseweg 49 niet belemmerd in de bedrijfsvoering en wordt het woon- en leefklimaat in de woning niet belemmerd.

Navolgende tabel geeft, naast het bedrijf dat zojuist is toegelicht, een overzicht van enkele andere kleine bedrijven in de omgeving van het plangebied. In alle gevallen liggen de bedrijven op een ruimere afstand van het plangebied dan de bijbehorende richtafstanden.

Bedrijfsnaam	Adres	Afstand tot plangebied	Max. richtafstand PB&M
Köster Transport B.V.	Hommersumseweg 49	310 m.	100 m. (geluid)
Köster Transport B.V.	Siebiengewaldseweg 25	310 m.	100 m. (geluid)
Olieslagers verhuur	Hommersumseweg 46a	40 m.	30 m. (geluid)
Minicamping 'De Bosrand'	Hommersumseweg 47	160 m.	50 m. (geluid)

Tabel: bedrijven in de omgeving van het plangebied, inclusief richtafstand op basis van de Publicatie Bedrijven en Milieuzonering

In 2003 heeft de gemeente voor het oostelijke perceel van het plangebied (gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039), een vergunning afgegeven ten behoeve van de uitbreiding van een champignonkwekerij. In het kader van voorliggende ontwikkeling trekt de gemeente Gennep deze vergunning weer in.

Op basis van voorgaande motivatie kan de conclusie worden getrokken dat ten aanzien van het aspect milieuzonering er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Omliggende bedrijven worden door dit plan ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Het initiatief 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, winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

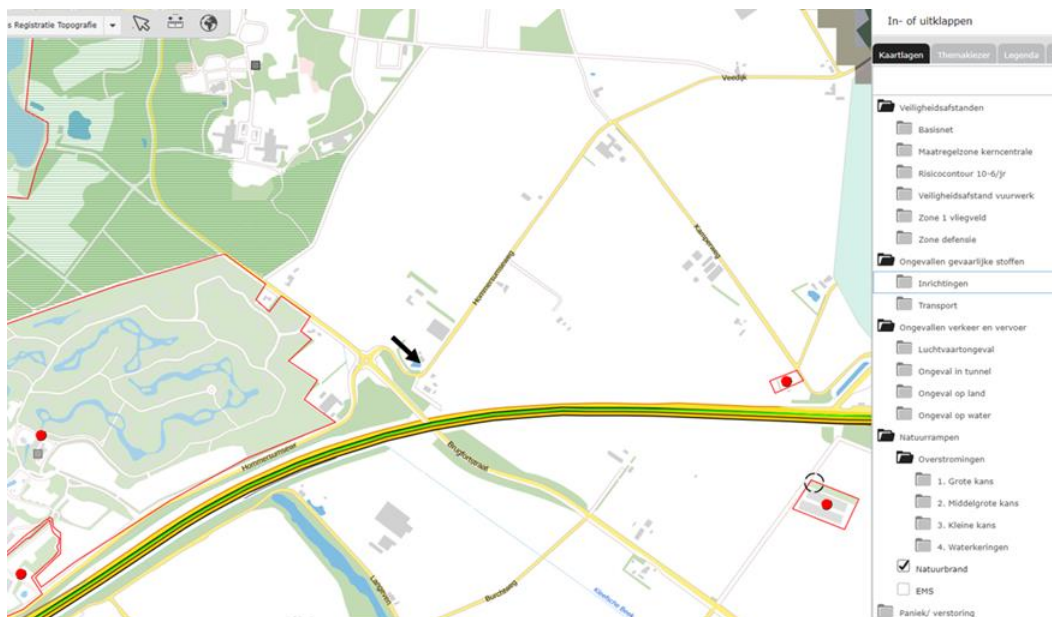
Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt 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.

Naast deze veiligheidsafstanden volgens het Revi wordt voor LPG-tankstations een aanvullend effectgericht beleid gevoerd, waarmee de gevolgen van een ongeval bij een LPG-tankstation worden beperkt (i.c. de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico). Met de effectgerichte benadering wordt deels een verantwoordelijkheid bij het bevoegd gezag gelegd: het is aan het bevoegd gezag om een afweging te maken of een object binnen het aangegeven effectgebied mag worden gerealiseerd. Rekening moet worden gehouden met een effectafstand van 60 meter van het LPG-tankstation voor (beperkt) kwetsbare objecten en een afstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten (dit zijn objecten waar groepen personen verblijven met een beperkte zelfredzaamheid, zoals minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten).

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor het plangebied 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.



Risicokaart, waarbij de ligging van het plangebied is aangegeven met de zwarte pijl (bron: risicokaart.nl)

Op de kaart is te zien dat er in de omgeving enkele risicobronnen zijn gelegen. De risicovolle inrichtingen betreffen in alle gevallen tankopslaglocaties van campings of veehouderijen. De terreinen waarop deze tanks staan liggen allen op meer dan 250 m afstand. De A77 is aangemerkt als 'basisnet weg' in het kader van transport van gevaarlijke stoffen en heeft een PR 10^{-6} contour van 0 meter.

In de bestaande situatie is er al een kwetsbaar object binnen het plangebied aanwezig waarvoor rekening dient te worden gehouden met omliggende risicobronnen. Voorliggend plan verandert daar niets aan. Het aantal kwetsbare objecten binnen het plangebied blijft gelijk en er is in de toekomst geen sprake van een functie voor extra kwetsbare doelgroepen. Voor de burgerwoning geldt na de functieverandering geen ander beoordelingsniveau m.b.t. externe veiligheid vergeleken met de huidige situatie. Bovendien ligt de woning op voldoende afstand van de omliggende risicobronnen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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 21e 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 (drietrapsstrategieën) 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. Daarnaast regelt het de verbetering van de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook 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;
- 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.

Planspecifiek

In het werkgebied van het voormalige waterschap Peel en Maasvallei geldt in landelijk gebied een vrijstelling van compensatie van de toename van verhard oppervlak als het totaal aaneengesloten oppervlak verharding niet meer bedraagt dan 5.000 m². Dit plan voorziet enkel in een functiewijziging. Er vinden geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats. Het verhard oppervlak neemt wel af, doordat oppervalkteverharding wordt verwijderd. De verharding op het perceel gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039, wordt vervangen voor een groene inrichting op basis van het landschappelijk inpassingsplan. De capaciteit om overtollig hemelwater binnen het plangebied op te nemen, neemt daarmee toe. Al het hemelwater zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Er komt dus geen regenwater op het drukriool. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief op basis van het aspect water een positieve bijdrage levert.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. 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.

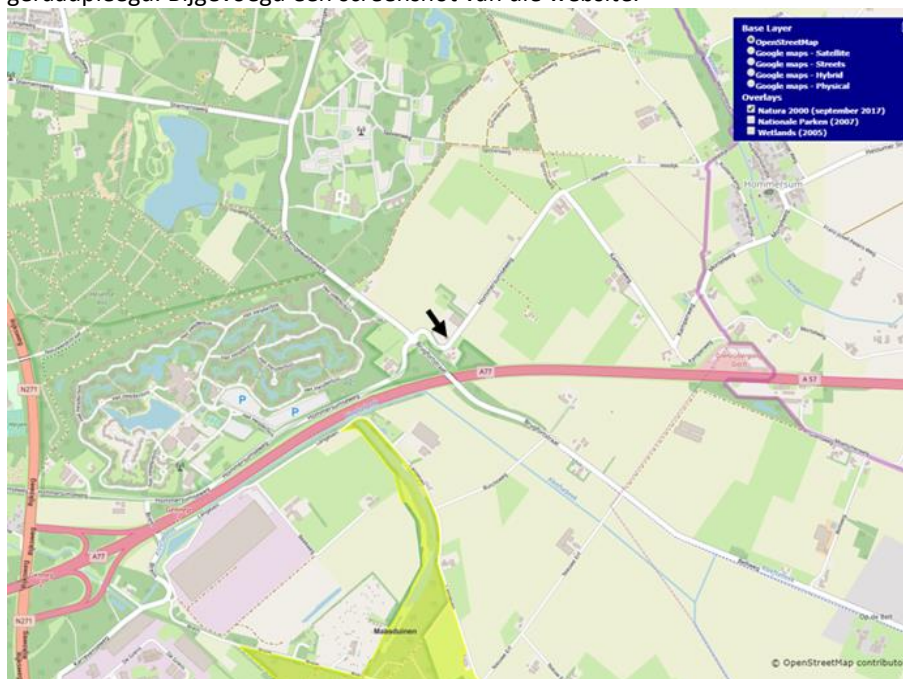
Soortenbescherming

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, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat altijd 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

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede van de gebiedsbeschermingskaart waarop het plangebied is aangegeven met de zwarte pijl (bron: synbiosys.alterra.nl)

Op voorgaande kaart is waarneembaar dat op circa 450 m ten zuiden van het plangebied, Natura 2000-gebied 'Maasduinen' ligt. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkelingen zijn negatieve effecten op dit gebied uit te sluiten. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats en vanuit luchtkwaliteit verbetert de situatie ten opzichte van de situatie in het verleden (de agrarische bedrijfsvoering is gestopt en in de toekomst binnen het plangebied ook niet meer mogelijk).

Soortenbescherming

Voorliggend plan heeft geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden als gevolg waardoor potentiële schuillocaties uit het plangebied kunnen verdwijnen. De restverharding die nog aanwezig is op perceel 'gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039' zal worden verwijderd, echter bestaat deze verharding niet uit elementen die vanuit soortenbescherming een betekenis hebben.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Hommersumseweg, een lokale weg in het buitengebied welke hoofdzakelijk door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Er geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Ten opzichte van het voorgaande gebruik van het plangebied als agrarisch bedrijf neemt de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie af. Met betrekking tot het aspect parkeren geldt voor de gehele gemeente Gennep het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Gemeente Gennep - digitaal'. Daarin is opgenomen dat met betrekking tot de parkeernormen de geldende Nota Parkeernormen Gennep 2015 van toepassing wordt verklaard. In de betreffende nota is voor een vrijstaande woning welke buiten de bebouwde kom is gelegen, per woning een norm geldt van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de bestaande situatie beschikt het plangebied reeds over twee parkeerplaatsen. In het opgestelde landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 2 van de regels, zijn deze twee parkeerplaatsen aangegeven met de gele kleur. Ook in de toekomstige situatie zijn er dus twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waarmee dit plan aansluit op het vigerende gemeentelijke beleid met betrekking tot parkeren. In de regels van dit plan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woning uit dit plan uitsluitend in gebruik mag worden genomen als er voldoende parkeerplaatsen (2) op het terrein aanwezig zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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

Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen cultuurhistorisch relevante objecten of gebieden gelegen. Het plan heeft geen effect op het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Bij voorliggend plan is er geen sprake van bouw- en of sloopwerkzaamheden. De restverharding die nog aanwezig is op perceel 'gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039' zal worden verwijderd, hiermee zijn echter geen diepe bodemingrepen gemoeid. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont, zijn de gronden van het plangebied aangeduid als gronden met een lage archeologische verwachting, waarvoor geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Geconcludeerd kan worden dat dit plan geen effect heeft op potentiële waardevolle archeologische resten.



Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' uit 2009 (bron: gemeente Gennep)

Het plan is uitvoerbaar vanuit cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Leidingen

4.6.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor dit initiatief.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 het verhalen 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 wijzigingsplan 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 met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. 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 anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over planschade. 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 wijzigingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan.

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 (Grootsschalige 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) flexibilitateitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen. Het gehele plangebied krijgt deze bestemming. Rondom de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Het bestaande bouwvlak is verkleind. Daarmee is vastgelegd dat bij eventuele herbouw, een nieuwe woning niet binnen de milieucontour (categorie 1 en 2) van het naastgelegen bedrijfsp perceel gebouwd kan worden. De herinrichting van het perceel 'gemeente Gennep, sectie H, nummer 1039' als tuin van de bestaande woning is aangegeven met de functieaanduiding 'tuin'. Deze kwaliteitsbijdrage is ook in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Voor het realiseren en instandhouden van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen.
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Naast de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het landschappelijk inpassing van het plangebied is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat, alvorens de woning in gebruik mag worden genomen als reguliere burgerwoning, binnen het plangebied minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig zijn.

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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 ontwerp wijzigingsplan dient conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht 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 het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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

Dit wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie en het waterschap omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang. Dit plan voorziet enkel in een functiewijziging van de bestaande agrarische bestemming naar de bestemming wonen.

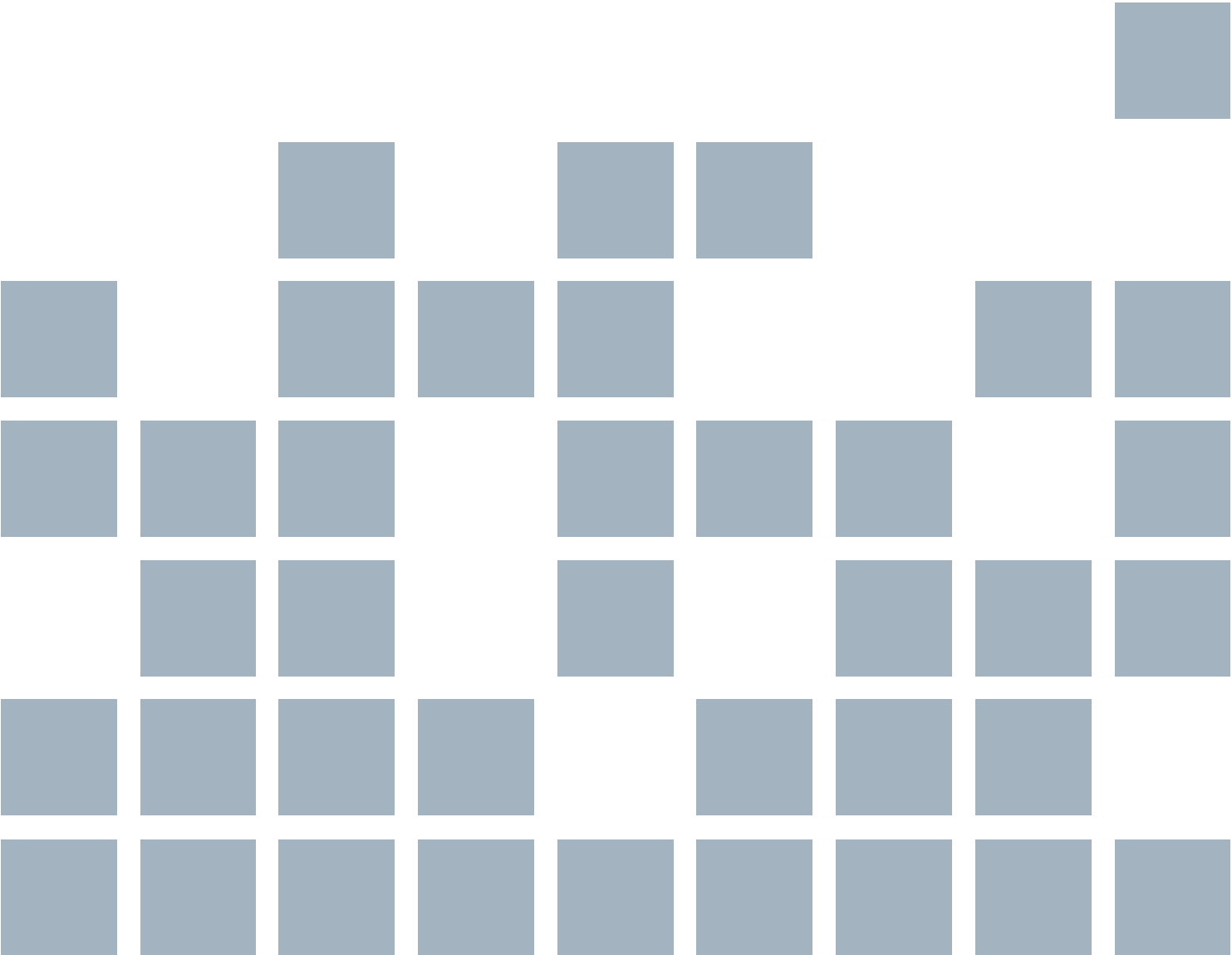
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt voor dit plan geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd.

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.

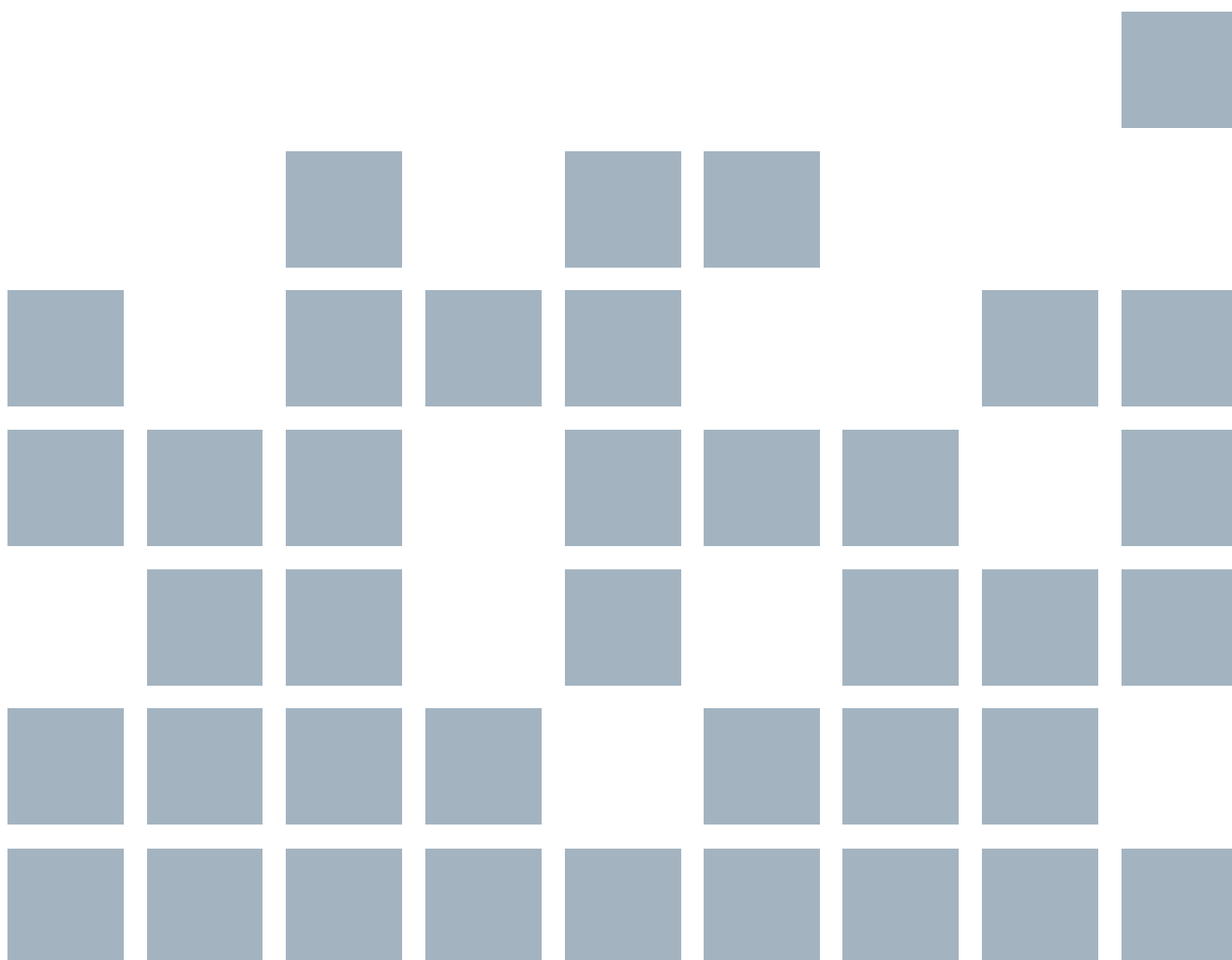
Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Haalbaarheidsstudie Econsultancy

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan **Hommersumseweg 47b Heijen** van de gemeente Genneep;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0907.WZ19089HOMME47BHEI-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door maximaal twee personen waaronder de gebruik(st)er van de woning; hieronder worden tevens internet(web)winkels begrepen.

1.4 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.5 aanduiding

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

1.6 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

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

1.7 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.8 bebouwing

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

1.9 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;

1.10 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.

1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfsmatig

gericht op het behalen van winst;

1.13 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

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

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;

1.17 bijbehorend bouwwerk

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 bouwen

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

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

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 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;

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 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;

1.27 gebouw

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

1.28 geomorfologische waarde

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

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 landschappelijke waarde

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

1.31 nadere eis

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

1.32 natuurlijke waarde

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

1.33 nevenactiviteit

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 prostitutie

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

1.39 recreatieve overnachting

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

1.40 risicovolle inrichting

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 trekkershut

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

1.44 verbeelding

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Hommersumseweg 47b Heijen
- b. de analoge (papieren) kaart van het bestemmingsplan Hommersumseweg 47b Heijen met legenda en tekeningnummer NL.IMRO.0907.WZ19089HOMME47BHEI-ON01;

1.45 verwevingsgebied

een ruimtelijk begrensd 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;

1.46 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;

1.47 wijziging

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

1.48 woning

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

1.49 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 *De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 *De diepte van een gebouw*

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

2.1.5 *De goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 *De inhoud van een bouwwerk:*

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

2.1.7 *De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend tuinen;
met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen en erven, en mede voor:
- c. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- d. het hobbymatig houden van vee;
- e. 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;
- f. een paardenbak voor eigen gebruik met een oppervlakte van maximaal 800 m²;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- b. Op gronden met de aanduiding 'tuin' mag niet worden gebouwd. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw in casu woning gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat bij herbouw de nieuwe woning binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden;
- b. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 5,50 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;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 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;

- e. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het hoofdgebouw tot een diepte van niet meer dan 4 m;

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. een bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van ten hoogste 25 m van de dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. 3.2.2 onder c ten behoeve van een vergroting van de inhoud van de woning met maximaal 10%;
- b. 3.2.3 onder a en een andere afstand toestaan indien dit stedenbouwkundig gewenst is en gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven niet onevenredig beïnvloedt;

3.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 8.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen passende binnen de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1;
- 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.
- g. het gebruik van trekkershutten buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. 3.1 juncto 3.4.1 onder a ten behoeve de bedrijfstypes 1 tot en met 5 als genoemd in Bijlage 1 Lijst van 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. 3.1 juncto 3.4.1 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. 3.1 juncto 3.4.1 onder c ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van het perceel waarop de minicamping zal worden gerealiseerd niet minder dan 0,5 ha mag bedragen;
 2. het aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 mag bedragen;
 3. het kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 4. de minicamping geheel dient te zijn gelegen binnen het bouwvlak dan wel binnen een afstand van niet meer dan 50 m tot het bouwvlak;
 5. de afstand tot het bouwvlak van een eventueel nabijgelegen (agrarische) bedrijf en/of een nabijgelegen (bedrijfs)woning van een derde niet minder dan 50 m mag bedragen;
 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 7. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd, zijn toegestaan;
 8. chalets en/of stacaravans niet zijn toegestaan;
 9. voor wat betreft trekkershutten geldt dat:
 - maximaal 3 trekkershutten per minicamping zijn toegestaan;
 - trekkershutten slechts mogen worden gebruikt in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 - de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 10. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;

- d. 3.1 juncto 3.4.1 onder e ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning of de daarbij horende 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.
- e. 3.1 juncto 3.4.1 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.

3.5.2 *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.

3.5.3 *Weigeren omgevingsvergunning*

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 3.5.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 3.5.2 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 3.5.2 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

4.1 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.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

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

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 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.

8.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 8.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

8.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

8.2.1 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.

8.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 8.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 8.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 8.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 9 Overige regels

9.1 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.

9.2 Verwijzing naar adressen

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

9.3 Van toepassing verklaring Regels van het Paraplubestemmingsplan parkeren Gemeente Gennep

De regels van het onderliggende 'Paraplubestemmingsplan parkeren Gemeente Gennep' of de rechtsopvolger daarvan blijven onverminderd van toepassing.

9.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De toekomstige burgerwoning mag enkel als zodanig in gebruik worden genomen onder voorwaarde dat:

- a. de landschapselementen, zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan uit bijlage 2, aangelegd worden binnen 2 jaar na vaststelling van dit plan, en
- b. in stand gehouden worden conform het in bijlage 2 opgenomen 'landschappelijke inpassingsplan'.
- c. Het bevoegd gezag mag afwijken van het gestelde in sub a en b voor het realiseren van een andere landschappelijke inrichting, onder voorwaarde dat de inrichting van het terrein niet wezenlijk verandert.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Bouwwerken

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

10.2 Gebruik

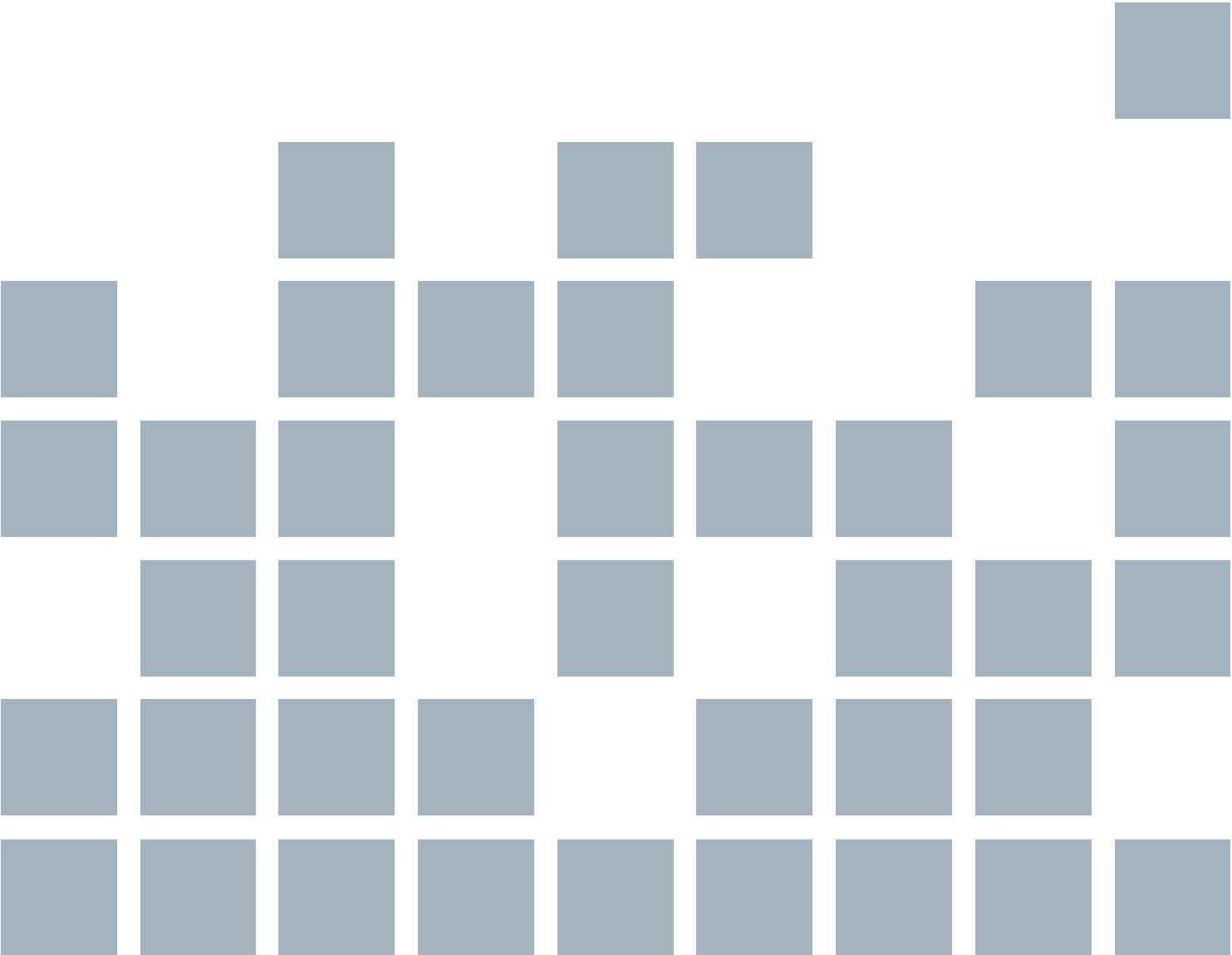
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Hommersumseweg 47b Heijen.

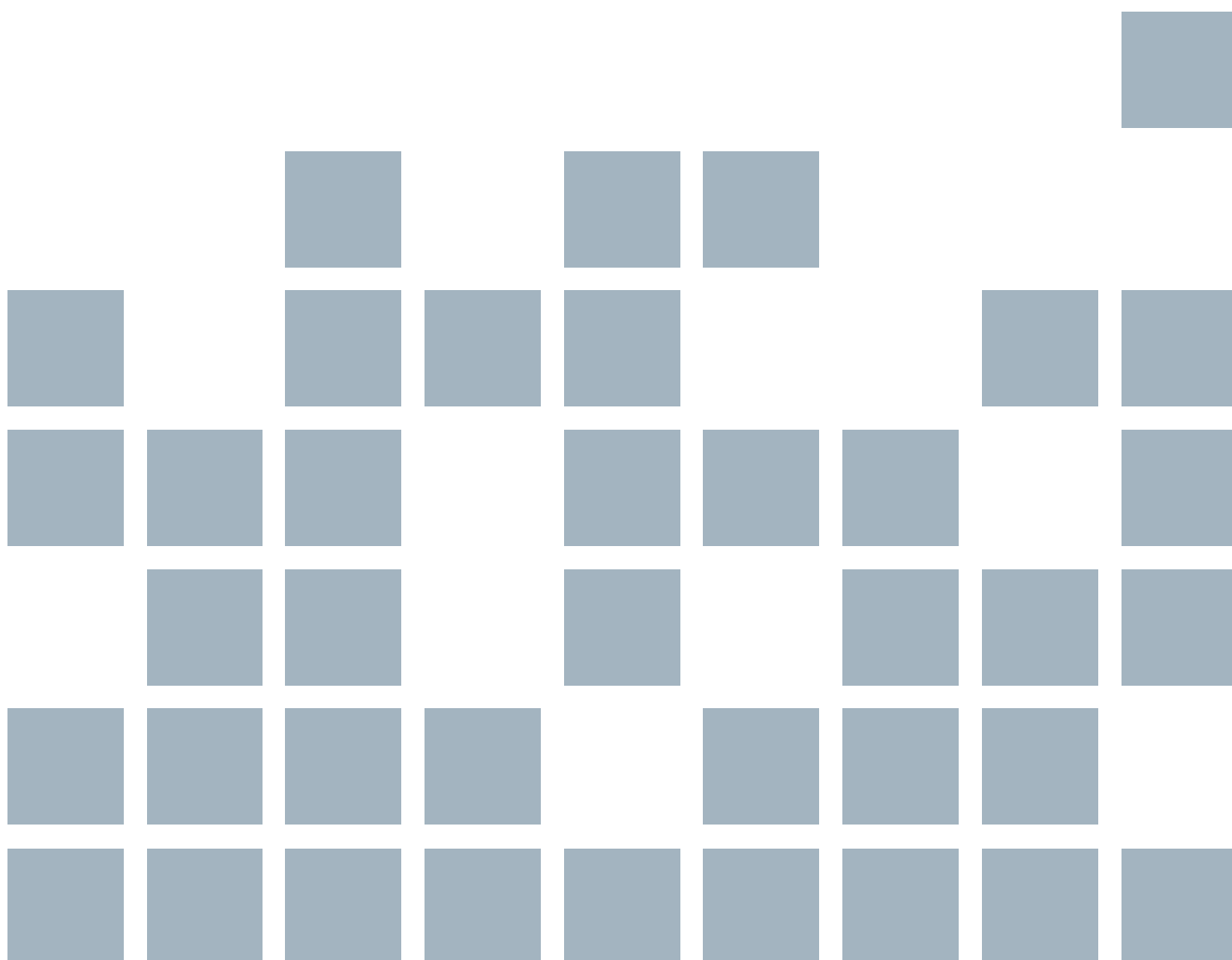
Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassingsplan

Verbeelding





buro-sro.nl