

Beheersverordening

Arcen Dorp

Gemeente Venlo



Beheersverordening

Arcen Dorp

Gemeente Venlo

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

27 januari 2016

Projectgegevens:

TOE02-0253245-02C

REG02-0253245-02C

TEK02-0253245-02C

Identificatienummer:

NL.IMRO.0983.BV201501ARCENDORP-VA01

Datum

28-01-2016

Opsteller(s)

MB, MV

Projectleider

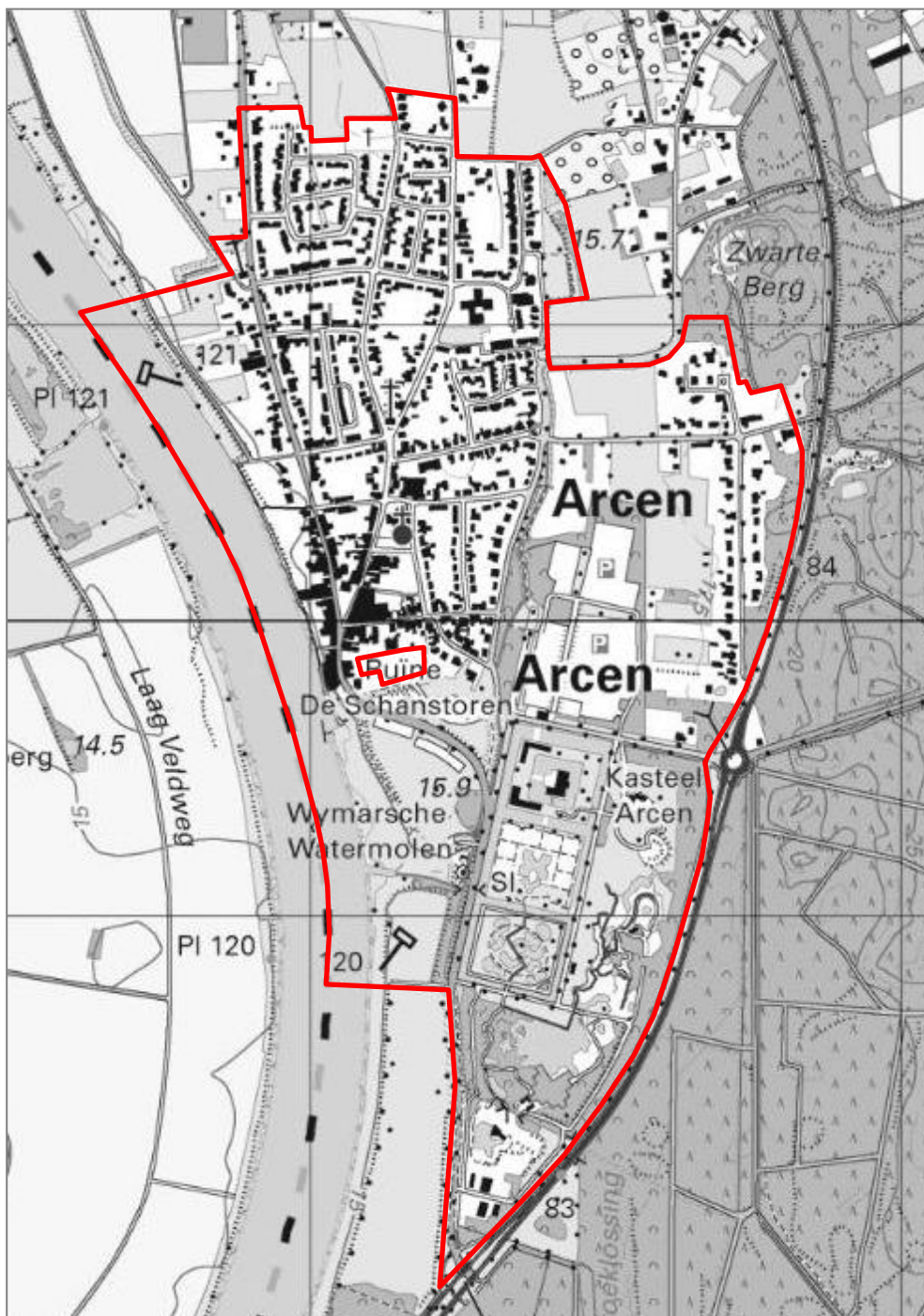
I. de Lange

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
2	Beheersverordening als instrument	3
2.1	De beheersverordening	3
2.2	Overige instrumenten	6
3	Beschrijving bestaande situatie	7
3.1	Historische ontwikkeling	7
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	20
4	Beleidskader	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Rijksbeleid	23
4.3	Provinciaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	27
5	Randvoorwaarden	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Cultuurhistorische waarden	29
5.3	Milieu	31
5.4	Kabels en leidingen	34
6	Juridische aspecten	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Systematiek van de regels	37
6.3	Algemene regels	43
6.4	Overgangs- en slotregels	44



Begrenzing besluitgebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om het juridisch-planologisch kader voor het gemeentelijk grondgebied eens in de 10 jaar te herzien. Voor Arcen vigeert een bestemmingsplan dat op 6 juli 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden. Hoewel in Arcen in de komende periode geen ingrijpende ontwikkelingen worden verwacht, zal op grond van de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening toch een nieuwe juridisch-planologische regeling moeten worden vastgesteld voor het dorp. In de Wet ruimtelijke ordening is hiervoor naast het bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. De beheersverordening biedt gemeenten een instrument om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. In een beheersverordening kunnen, in tegenstelling tot in een bestemmingsplan, geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. De beheersverordening is dan ook uitsluitend bedoeld voor gebieden waar geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en waar het beleid binnen de planperiode is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Arcen is een dorp aan de Maas, dat bestaat uit een historisch centrumgebied waar detailhandel en horeca zijn geconcentreerd, woongebieden ten noorden daarvan en het kasteel met kasteeltuinen aan de zuidoostzijde van het dorp. Ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden in de nabije toekomst niet voorzien. Om die reden is voor Arcen voorliggende beheersverordening opgesteld. In deze beheersverordening wordt het beheer van het gebied geregeld, in overeenstemming met het bestaande planologisch toegelaten gebruik.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied van deze beheersverordening betreft het dorp Arcen, inclusief Kasteel Arcen en de kasteeltuinen, de woonbebouwing aan de Maliebaan en een deel van de Maas en de Maasoevers. De plangrens wordt in het oosten gevormd door de Rijksweg (N271) en in het zuidwesten en westen door de Schans en de Maas. In het noorden grenst het plangebied aan het buitengebied. De plangrens komt grotendeels overeen met de grens van het vigerende bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005'.

De multifunctionele accommodatie, die wordt gerealiseerd in het zuidelijk deel van Arcen, is opgenomen in het plangebied. De gronden ten noordwesten van de Kurversgraaf, grenzend aan de achterzijde van de percelen aan de Koestraat, maken geen deel uit van het plangebied. Voor deze gronden is in het vigerende bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen. Omdat een beheersverordening geen mogelijkheid kent voor het opnemen van uit te werken bestemmingen, zijn de gronden buiten het plangebied gelaten.

1.3 Doel

De beheersverordening 'Arcen Dorp' heeft tot doel om de gronden in het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In de beheersverordening wordt uitgegaan van het vastleggen van het gebruik en de bouwmogelijkheden die op dit moment planologisch al zijn toegelaten. De vigerende rechten zijn zoveel mogelijk overgenomen. Dit betekent dat de feitelijke situatie niet wordt 'bevroren': beperkte ontwikkelingen, zoals functiewisseling in het dorpscentrum en het realiseren van bijgebouwen bij woningen, blijven mogelijk.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005'. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden en op 10 januari 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg.

In de loop van de jaren zijn in het plangebied twee ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan. Het betreft het perceel Leermarkt 12 - waarvoor het bestemmingsplan 'Leermarkt 12, Arcen' vigeert - en de uitbreiding van het parkeerterrein aan de Schans, waarvoor het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Arcen Dorp 2005 - Parkeerplaats Schans' geldt. Daarnaast is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of door het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan). Het meest in het oog springend is de nieuwbouw van de multifunctionele accommodatie (MFA) aan de Schans, waarvoor in november 2012 een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning voor de MFA is door uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 11 november 2015 onherroepelijk geworden: de Afdeling heeft de beroepen tegen de verleende vergunning weliswaar gegrond verklaard, maar heeft – na aanvullende motivering – de rechtsgevolgen geheel in stand gelaten. De overige ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling of omgevingsvergunning betreffen beperkte afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De beheersverordening 'Arcen Dorp' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen en afwijkingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied.

2 Beheersverordening als instrument

2.1 De beheersverordening

2.1.1 Vastleggen bestaand gebruik

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als een bestemmingsplan, het kader waaraan bouw-aanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld, bijvoorbeeld in het geval van illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing.

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied met een lage dynamiek, waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het 'bestaand gebruik' is voor tweeërlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is in juridisch opzicht vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

2.1.2 Keuze voor beheersverordening

Arcen is een dorp dat bestaat uit een historisch centrumgebied met ten noorden daarvan verschillende woonbuurten. Ten zuidoosten van de dorpskern liggen Kasteel Arcen en de kasteeltuinen. Aan de westzijde van het dorp ligt de Maas met de Maasoevers, die deels zijn ingericht als natuurgebied en daarnaast een recreatieve functie hebben. Tussen de dorpskern en de woonbebouwing aan de Maliebaan liggen agrarische gronden, de Lingsforterbeek met een groene inrichting en het parkeerterrein van de kasteeltuinen. Verspreid over het dorp komen enkele niet-woonfuncties voor, waaronder horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Aan de zuidzijde van het dorp, tussen het dorpscentrum en het kasteel, wordt een multifunctionele accommodatie met maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd.

Het plangebied kan worden getypeerd als een gebied dat is 'uitontwikkeld'. Uit de vergelijking van de (veld)inventarisatie met het vigerende bestemmingsplan is gebleken dat in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005' slechts beperkte veranderingen hebben plaatsgevonden in het dorp. In de afgelopen jaren heeft in het centrumgebied op een aantal percelen functiewijziging plaatsgevonden en zijn in het noordelijk deel van het dorp woningen toegevoegd op basis van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005' bood. Grootschalige ontwikkelingen hebben – met uitzondering van de realisering van de multifunctionele accommodatie – niet plaatsgevonden. De geldende bestemming komt daarom vrijwel overal nog overeen met het huidige gebruik.

De ontwikkelingen die in het afgelopen decennium mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, zijn inmiddels grotendeels afgerond. Binnen de planperiode van de beheersverordening zijn in het plangebied geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er zullen naar verwachting slechts kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden, zoals functiewisseling binnen het centrumgebied, de vestiging van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, beperkte wijzigingen van bebouwing (bijvoorbeeld door het realiseren van bijgebouwen bij woningen) en de herinrichting van het openbaar gebied. De opgave voor Arcen is dan ook met name gericht op behoud van de bestaande kwaliteiten. De beheersverordening is voor dit doel een geschikt instrument, omdat dit instrument juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven.

In voorliggende beheersverordening is ervoor gekozen om het 'bestaand gebruik in ruime zin' vast te leggen. Dat betekent dat in principe voor alle percelen de geldende juridisch-planologische regeling is overgenomen, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor ontwikkelingen die in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling of omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, is de feitelijke/vergunde situatie vastgelegd.

2.1.3 Onderdelen beheersverordening

De bevoegdheid om een beheersverordening op te stellen is opgenomen in artikel 3.38 van de Wro. De Wro bepaalt, in tegenstelling tot bij een bestemmingsplan, niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied (het besluitgebied of verordeningsgebied) en regels moet geven voor het beheer van dat gebied. Op grond van artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een beheersverordening, net als een bestemmingsplan, elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Anders dan bij een bestemmingsplan gelden er echter geen vormvereisten voor het digitale of het analoge plan. Hoewel de wet dit niet bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt in ieder geval dat de beheersverordening, naast bouw- en gebruiksregels, de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft: het besluitgebied of verordeningsgebied. Binnen dat gebied kunnen verschillende besluitvlakken (bestemmingen) en besluitsubvlakken (aanduidingen) worden aangegeven.

- regels die gekoppeld zijn aan het verordeningengebied en/of de besluit(sub)vlakken en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en afwijken met een omgevingsvergunning.

De beheersverordening sluit op deze manier inhoudelijk en vormtechnisch zoveel mogelijk aan bij een bestemmingsplan. Waar een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken, is in een beheersverordening sprake van een illustratie met besluitvlakken en besluitsubvlakken. Voor de leesbaarheid zijn in deze beheersverordening overigens de begrippen bestemmingsvlakken/bestemmingen en aanduidingsvlakken/aanduidingen gehanteerd.

In de regels van de beheersverordening zijn bepalingen opgenomen die gelden voor de verschillende bestemmingen en aanduidingen. Qua vormgeving (kleurgebruik, benaming van bestemmingen) is in de beheersverordening 'Arcen Dorp' zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke standaard die geldt voor het opstellen van bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Dit vergroot de herkenbaarheid en leesbaarheid van de verbeelding en regels. Hoewel een beheersverordening er qua vormgeving kan uitzien als een bestemmingsplan, zijn er ten opzichte van een bestemmingsplan enkele verschillen. Het voornaamste verschil is dat een beheersverordening per definitie tot doel heeft om een regeling op te nemen die is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan ook niet mogelijk worden gemaakt door middel van een beheersverordening. In lijn daarmee biedt het instrument beheersverordening geen mogelijkheden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden of uit te werken bestemmingen.

2.1.4 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In de Wro is voor de beheersverordening geen bijzondere voorbereidingsprocedure opgenomen, zodat de procedure tot vaststelling van een beheersverordening eenvoudiger en korter is dan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat in een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het voeren van vooroverleg met de betrokken instanties niet verplicht. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening ook geen beroep open.

De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure). De beheersverordening 'Arcen Dorp' wordt niet ter inzage gelegd. De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld door de gemeenteraad, tegelijk met een papieren versie van dezelfde verordening. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de juiste versie.

2.2 Overige instrumenten

De beheersverordening 'Arcen Dorp' is een belangrijk instrument voor het ruimtelijk beheer van het plangebied. De verordening vormt namelijk het toetsingskader voor bouwaanvragen en bevat gebruiksregels voor het gebruik van de gronden. Aangezien de beheersverordening uitgaat van het vastleggen van het 'bestaand gebruik in ruime zin', zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk overgenomen. Hierdoor bestaan nog mogelijkheden voor het beperkt toevoegen van bebouwing (bijvoorbeeld in de vorm van bijgebouwen op woonpercelen en door het invullen van bestaande bouwtitels) en voor functiewisseling (met name op de gronden met de bestemming 'Gemengd').

Hoewel binnen de planperiode van 10 jaar geen grootschalige ontwikkelingen zijn voorzien, is het niet uitgesloten dat zich binnen deze periode een initiatief aandient dat een grotere ruimtelijke ingreep tot gevolg heeft. De Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bieden in dat geval verschillende mogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken. In een beheersverordening kunnen dergelijke initiatieven immers niet worden opgenomen.

De instrumenten die naast de beheersverordening kunnen worden ingezet om een (grootschaligere) ontwikkeling mogelijk te maken zijn:

- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening (te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing), ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd;
- een (postzegel)bestemmingsplan.

3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

3.1.1 Ontwikkeling in hoofdlijnen

Vroege bewoning

De bewoningsgeschiedenis van het gebied rond de Maas gaat ver terug. Een grafveld op de Hamert, nabij de noordgrens van Arcen, wijst op bewoning in de 6^e eeuw voor Christus. In de Romeinse tijd liep op de oostoever van de Maas vermoedelijk een Romeinse weg naar Nijmegen. Ten noorden van Arcen ligt een Romeinse villa op 'De Steening', die mogelijk met deze weg verbonden was. Het dorp Arcen ligt zeker al vanaf 1300 op de locatie waar het nu ligt.

Stapelrecht

Arcen was in de 14^e eeuw een belangrijke havenplaats, met stapelrecht op de Maas. Dat betekent dat bepaalde goederen die per schip over de Maas werden vervoerd, eerst in Arcen moesten worden opgeslagen en te koop worden aangeboden alvorens het schip door mocht varen. De plaatsen van het oude graafschap Gelder maakten daar dankbaar gebruik van. Naast stadsrechten kreeg Venlo in 1343 het stapelrecht op de Maas. Dit zou het einde betekenen van de Arcense handel, ware het niet dat geen van de betrokkenen meewerkte aan de verplaatsing van de handel van Arcen naar Venlo en alles dus bij het oude bleef.

Omwalling en kasteel

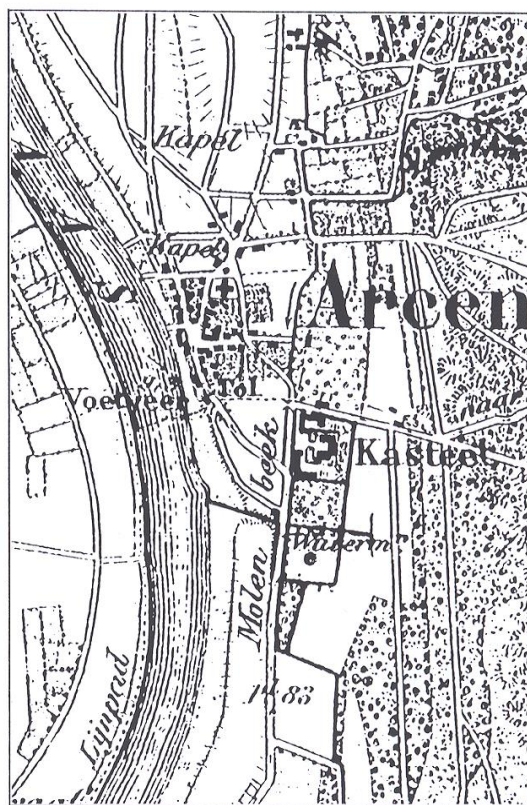
In de Late Middeleeuwen stond in het Sijzenbroek een toren, die kan worden beschouwd als een voorganger van het huidige Kasteel Arcen. Na de vrede van Munster werd een aanvang gemaakt met de bouw van het nu nog bestaande kasteel. De bouw werd pas in 1763 voltooid door Christiaan van Gelre. Het kasteel en het dorp liggen in een gebied waar in de loop der tijd veel oorlogen uitgevochten zijn en zij hoorden daarvoor afwisselend tot verschillende landen en/of regeerders. Wellicht had Arcen daarom al heel vroeg omwalling en grachten. Zowel het jaartal van de oprichting als van slechting van de verdedigingswerken is onduidelijk. Bekend is dat de omwalling reeds in de 15^e eeuw rond Arcen lag en er waarschijnlijk nog voor een deel rond 1770 aanwezig was. De restanten van de Schanstoren zijn resten van de hoektoren van de tolvesting en de Kurversgraaf is een overblijfsel van de voormalige gracht. De straatnamen Schans, Wal en Graaf verwijzen nog naar de vroegere omwalling.

3.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling in historisch perspectief

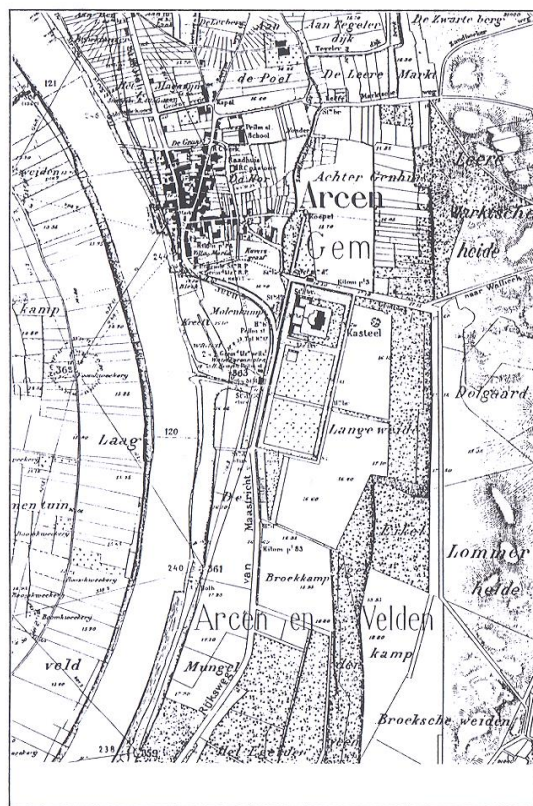
Uit een analyse van historisch kaartmateriaal komt naar voren dat de structuur van het oude dorp en het historische patroon van landwegen in belangrijke mate bepalend is voor de structuur van het huidige dorp.



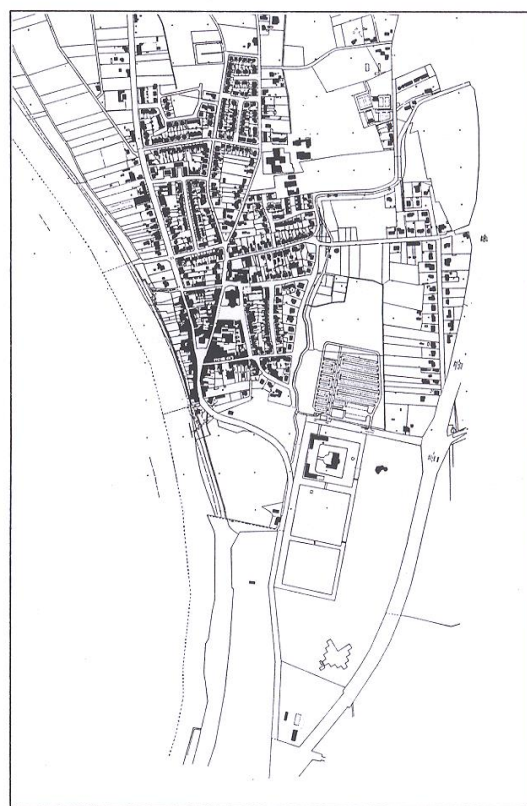
KAART VAN TRANCHOT EN MÜFFLING 1803 - 1820



FACSIMILE KAART TOPOGRAFISCHE DIENST 1837 - 1842



RIVIERENKAARTJE RIJKSWATERSTAAT NIJMEGEN 1941



KADASTRALE KAART MET AANVULLING B.F.M. 1992

De kaartbeelden op pagina 8 laten de ruimtelijke ontwikkeling van Arcen vanaf het begin van de 19^e eeuw zien. Het ruimtelijk/stedenbouwkundig beeld wordt duidelijk bepaald door de Markt (het huidige Raadhuisplein), de Maasstraat en de Kerkstraat. Tot in de 20^e eeuw bleef de omvang van het dorp binnen die van de vroegere omwalling, dat wil zeggen binnen het gebied begrensd door de Kurversgraaf, de Wal, de Graaf en de Maas. De Markt is vanouds het centrum van het dorp. Opvallend is de oude verbinding tussen het kasteel en de kerk over de Wal, waar ook het raadhuis een plaats had. Midden 20^e eeuw is het huidige raadhuis aan de Markt (het Raadhuisplein) gebouwd.

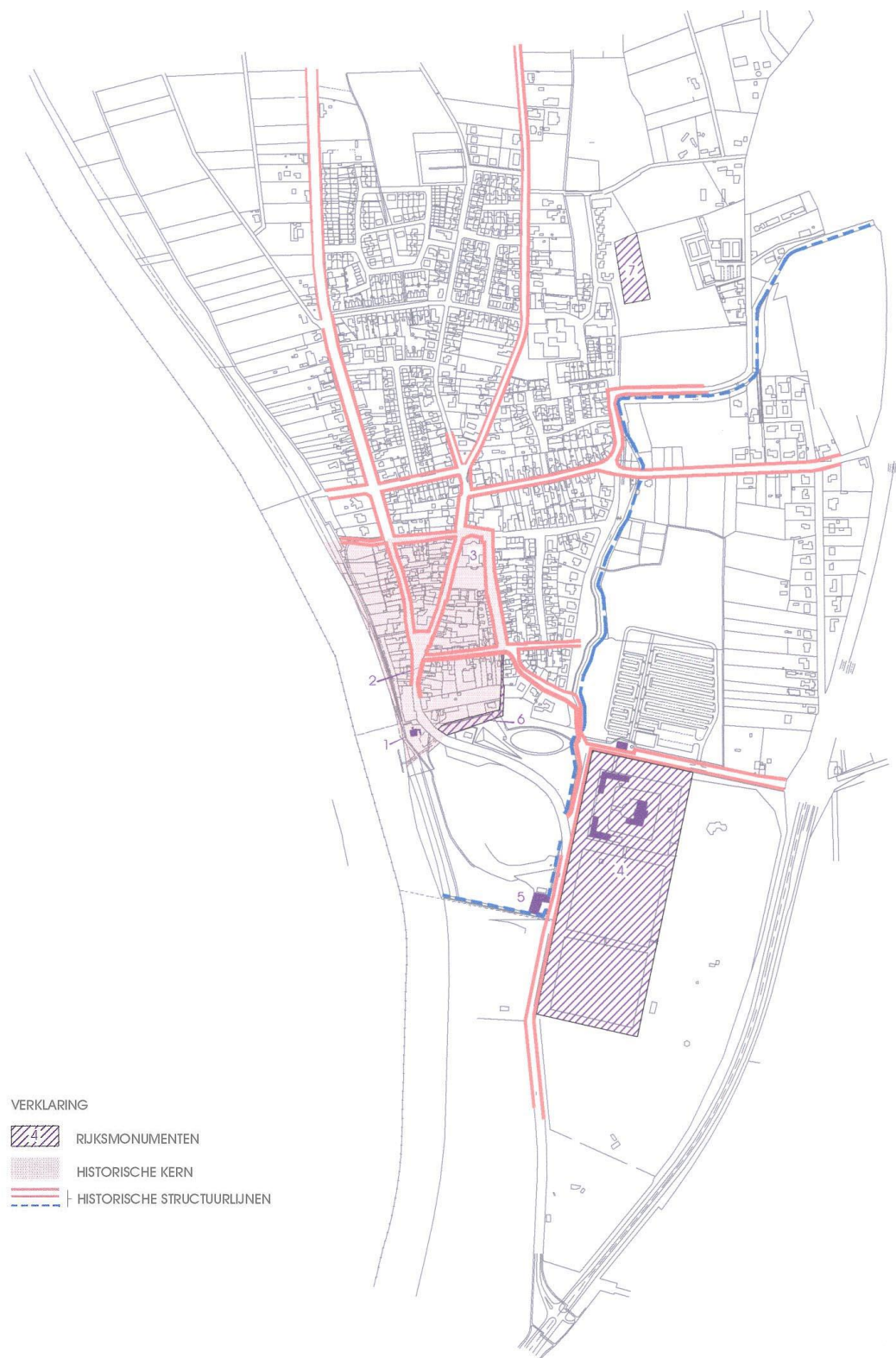
Het kasteel ligt afzijdig van het dorp. In het begin van de 19^e eeuw was dat anders. De Lingsforterweg, de verbinding met Walbeck en Straelen, was toen ook vanuit het zuiden komend de hoofdtoegang tot het dorp. De Schans speelt in de huidige ruimtelijk/stedenbouwkundige structuur van het dorp ook een belangrijke rol. In het midden van de vorige eeuw verschijnt op het tracé van de huidige Schans een afsnijding, die een rechtstreekse verbinding geeft met de toenmalige Markt. Waarschijnlijk is de komst van het voetveer in de omgeving van de Schanstoren daar de oorzaak van. Na de komst van de stoomtram tussen Venlo en Nijmegen, die over de Schans voerde, is de Schans een belangrijke toegang tot het dorp geworden.

Naar het noorden is de Boerenweg - na de Maasstraat - van oudsher het meest belangrijk. Uit het kaartbeeld van het midden van de vorige eeuw valt op te maken dat er vanaf het zuiden via de Lingsforterweg, de Wal en de Trip een verbinding was naar het noorden richting huidige Maasstraat. De verbinding tussen Trip en Maasstraat is op recentere kaarten niet meer terug te vinden. Tenslotte is zichtbaar dat het Burgemeester Gubbelsplein pas na de Tweede Wereldoorlog is ontstaan. De oorspronkelijke kerk was gelegen aan de Kerkstraat en was omgeven door het kerkhof. Deze kerk is in de Tweede Wereldoorlog verwoest, waarna de huidige kerk meer centraal in de open ruimte van het huidige Burgemeester Gubbelsplein is geplaatst. De kaart op pagina 10 geeft de in cultuurhistorisch opzicht belangrijkste ruimten en structuurlijnen weer.

3.1.3 Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal rijksmonumenten:

- Schanstoren (Schans 18): een overblijfsel van een sterkte aan de Maas bestaande uit een vierkante traptoren en enig aansluitend muurwerk met zijkant van een poortdoorgang. Oorsprong 14^e of 15^e eeuw.
- Watermolen (Schans 20): watermolen met scheprad, gebouwen en woonhuis.
- Woonhuis (Schans 1): woonhuis met aan de straat een gezwenkte topgevel, tandlijsten en het ankerjaartal 1737.
- Sint Petrus en Pauluskerk (Burgemeester Gubbelsplein): kerk is gebouwd in 1955-1958, maar bevat een aantal oude objecten, die in de 'nieuwe' kerk zijn opgenomen. Het betreft een klok uit 1861 (naast de kerk), een klok uit 1684, gegoten door Petrus van Trier, een priesterzerk uit 1723 en ingemetseld in de toren een houten kruisbeeldje.



Kaart cultuurhistorie (bron: toelichting bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005')

- St. Annakapel (splitsing Maasstraat/Broekhuizerweg): kapelletje daterend uit de 18^e eeuw, met Annarit en Madonna, beide van hout.
- Kasteel Arcen (Lingsforterweg): complex van in gracht gelegen herenhuis, met twee haakvormige bijgebouwen (poortgebouw en koetshuis), bakstenen toegangsbrug, losse schuur buiten de omgrachting, tuinpaviljoen aan het einde van een zichtas en historische tuin- en parkaanleg (met name de 17^e eeuwse structuur van drie vierkante eilanden in een brede buitengracht).
- Kurversgraaf: grachtindieping aan de zuidzijde van het dorp, die waarschijnlijk deel heeft uitgemaakt van de verdedigingswerken.

In het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument:

- Raadhuis (Raadhuisplein 1): gebouwd in 1949-1950 als vervanging van het in de Tweede Wereldoorlog verwoeste raadhuis aan de Kerkstraat. Pand van twee bouwlagen op vrijwel vierkant grondplan met hoog oprijzend, ingeknikt tentdak, ontwerp van A.J. Kropholler.



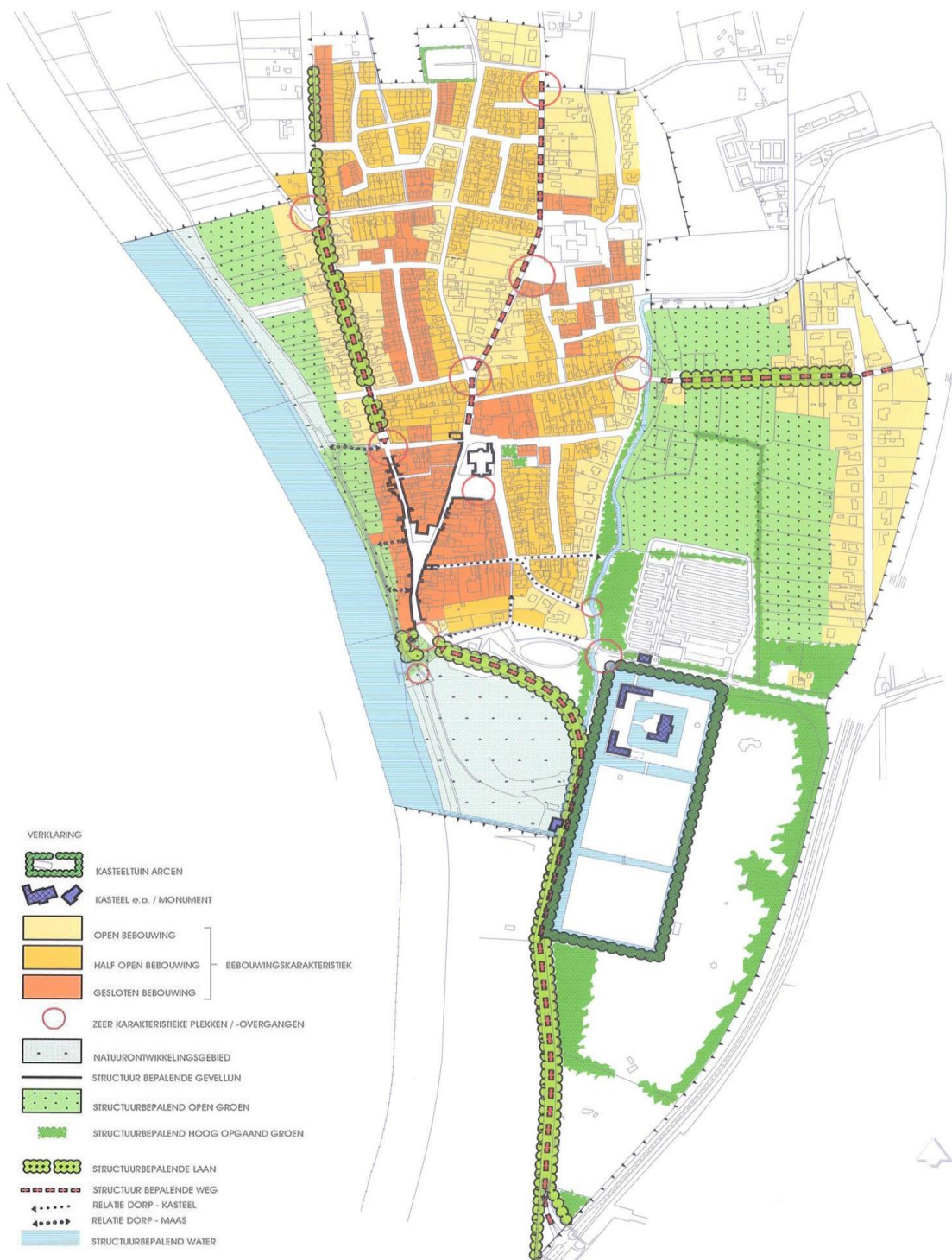
Poortgebouw Kasteel Arcen (links) en watermolen aan de Schans (rechts)

In het vigerende bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005' zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aangeduid op de plankaart. Op de plankaart van dat bestemmingsplan zijn ook de panden aangeduid die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn geselecteerd als waardevol gebouw, maar die geen status als monument hebben gekregen. In deze beheersverordening zijn alle monumentale en MIP-panden aangeduid als 'cultuurhistorische waarden'. Deze aanduiding heeft een signalerende functie: in de regels is bepaald dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gevelwanden.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Ligging in landschappelijk verband

Arcen ligt tussen de bedding van de Maas en de bossen op de hoger gelegen stuifzandgronden in het oosten. De dorpskern wordt begrensd door het winterbed van de Maas in het westen en de lager gelegen weidegronden van een oude Maasmeander in het oosten. Arcen ligt op zandgronden, op een hoogte van 17 m boven NAP.



Kaart ruimtelijke structuur (bron: toelichting bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005')

De Maasoever en weidegronden zijn lager gelegen op 13 m respectievelijk 15,3 m boven NAP. Kijkend over de Maas is de ligging van het dorp op het hoger gelegen terras duidelijk zichtbaar. Op de grens van bos en open weidegebied ligt de Rijksstraatweg, de verbinding tussen Venlo en Nijmegen. De weg vormt een barrière tussen Arcen en het buitengebied. De rijksweg buigt ten zuiden van Arcen af in de richting van de Maas. De bossen komen hier tot aan de rivier.

Drie afslagen vanaf de Rijksstraatweg bieden toegang tot het dorp. De Schans is de meest zuidelijke toegangsweg. De weg voert langs de kasteleilanden, buigt ter hoogte van het kasteel scherp af richting de Maas en voert vervolgens nog door een klein stukje open landschap naar het dorp. Vanaf deze weg heeft men een vrij uitzicht over het landschap, de Maas en het silhouet van Arcen. De Lingsforterweg leidt vanaf de Rijksstraatweg naar Kasteel Arcen, de kasteeltuinen en de parkeervoorzieningen ten noorden van het kasteel. De Lingsforterweg is een brede laan met aan weerszijden een dubbele rij bomen. De poortgebouwen van het kasteel zijn duidelijk zichtbaar aan de weg gesitueerd. Het 'vervolg' van de Lingsforterweg leidt via de Koestraat naar het dorpscentrum en via de Wal naar de kerk. De Maasstraat, een brede laan met kastanjebomen, vormt de noordelijke entree van het dorp.

Het landschap rond Arcen heeft, met name aan de noordzijde van het dorp, een open karakter. Aan de westzijde wordt dit landschap begrensd door de Maas, aan de noordoost- en zuidzijde door de bosgebieden aan weerszijden van de Rijksstraatweg. Aan de oostrand van het dorp, langs de Brandemolen en de Barones van Wijmarstraat, loopt de Lingsforterbeek. Deze ontspringt bij de Straelensche Broek en stroomt ten zuiden van Arcen, bij de oude watermolen aan de Schans, uit in de Maas.

3.2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Arcen is een compact dorp aan de Maas. De bebouwing en het stratenpatroon zijn niet op de Maas georiënteerd, wat voor rivierdorpen van deze omvang niet ongebruikelijk is. De kern van het dorp wordt gevormd door het Raadhuisplein, een open ruimte in het hart van het dorp, waar de Schans zich splitst in de Maasstraat en de Kerkstraat. De hoofdroute van het dorp, bestaande uit de Schans, het Raadhuisplein en de Maasstraat, is zowel in zijn belijning als in zijn ruimtelijke vormgeving - met name in de afwisseling tussen vernauwing en verwijding - karakteristiek. Vanaf het Raadhuisplein loopt vanouds een secundaire route met duidelijk minder allure over de Kerkstraat en de Boerenweg, die de boerderijen in het beekdal van de Leygraaf verbindt met Arcen. Met name het contrast tussen enerzijds de openheid langs de rivier en de open weilanden in de beekdalen, en anderzijds de beslotenheid van het dorp, de massieve groenstructuur van het kasteelcomplex en de bossen op de hogere gronden geeft Arcen een sterk landschappelijk karakter.

3.2.3 Ruimtelijke karakteristiek van de deelgebieden

Op basis van de beschrijving van de ruimtelijke structuur in de vorige paragraaf zijn gebieden en routes aan te wijzen die een bijzondere betekenis voor de kern hebben. In deze paragraaf wordt een ruimtelijke analyse gegeven per deelgebied.

Raadhuisplein en Schans

Het Raadhuisplein is een driehoekig plein gevormd door het verloop van de Kerkstraat en de Maasstraat. Het plein wordt begrensd door twee gesloten wanden met overwegend oude gevels. Aan de korte zijde van de driehoek, centraal aan het plein, staat het raadhuis. Het raadhuis is een 'recente' (1950) toevoeging aan het plein, dat zelf enkele eeuwen oud is. Het gebouw past qua stijl en schaal echter goed bij het dorpsplein. Het dak van het Raadhuis steekt markant uit boven de dorpsbebouwing. Het bordes en de trappartij versterken het representatieve uiterlijk van het gebouw en plein. Op de punt van het plein staat een oude dorpspomp. Door de uitvoering van de bestrating van het plein en de straten in oude keien en klinkers en de dominantie van de bebouwing vormt het plein een ruimtelijke eenheid. Het plein heeft een belangrijke verblijfsfunctie en wordt benut als terrasruimte voor de aan het plein gesitueerde horecapanden. Het uitzicht naar buiten, dat men vanaf het plein heeft via de Schans en de steegjes richting Maas, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De Schans heeft ten zuiden van het dorp een bochtig verloop en leidt langs het kasteelterrein richting de zuidelijke aansluiting op de Rijksstraatweg. Aan de westzijde van de Schans ligt de historische watermolen aan de Lingsforterbeek, die tegenwoordig in gebruik is als graanbranderij en maalderij en als horecagelegenheid.



Raadhuisplein



Maasstraat



Maasstraat

De Maasstraat is de noordelijke entree van het dorp. Deze brede laan vormt een vloeiende overgang van buitengebied naar dorp. De straat heeft een karakteristiek breed profiel. Dominant is de rij kastanjabomen aan weerszijden van de weg.

Het brede profiel wordt voortgezet tot aan de Graaf. Ter hoogte van de voormalige vestingwerken versmalt het profiel zich, door inspringing van de bebouwing aan weerszijden van de weg, tot een smalle dorpsstraat. Deze verspringing vormt een sterke markering van het centrumgebied van het dorp. Een tweede markering, weliswaar minder sterk, is aanwezig bij de overgang van dorp naar buitengebied in de vorm van een kapelletje langs de kant van de weg bij de afsplitsing van de Maasstraat. De bebouwing aan de Maasstraat bestaat in het noordelijke (brede) deel hoofdzakelijk uit vrijstaande bebouwing, in het zuidelijk deel bestaat de bebouwing uit een gesloten wand van oudere bebouwing. Ter hoogte van de supermarkt is sprake van een afwijkende structuur. De omvang en vormgeving van gebouwen (waaronder de supermarkt en de voormalige garage aan de overzijde van de straat) is hier afwijkend van de overige bebouwing.

Kerkstraat/Boerenweg

De Boerenweg en de in het verlengde daarvan gelegen Kerkstraat vertonen enige overeenkomst met de Maasstraat. De wegen functioneren als noordelijke entree van het dorp. De Boerenweg vormt de overgang van buitengebied naar het dorp, waarbij sprake is van continuïteit in het profiel komende vanaf het buitengebied naar het dorp. Het profiel versmalt zich pas in de oude kern van het dorp. Ten gevolge van het ontbreken van boombeplanting, die zo kenmerkend is voor de Maasstraat, is de Kerkstraat/Boerenweg van mindere ruimtelijke betekenis. Opvallende elementen aan de weg zijn de school en het kapelletje op de splitsing Trip-Boerenweg.

Burgemeester Gubbelsplein

Het Burgemeester Gubbelsplein is een ruim, rechthoekig plein. De pleinwanden worden gevormd door lage bebouwing. Centraal op het plein staat de kerk, verhoogd ten opzichte van het plein. De kerk, die dateert van na de Tweede Wereldoorlog, is door haar grootte, ligging en vormgeving dominant. Aan de noord- en westzijde bestaan de pleinwanden uit de typische dorpscentrumbebouwing, een mengeling van panden van verschillende datum, architectuur en functie. Aan de oostzijde van het plein, langs de Wal, staan twee-onder-één-kapwoningen. Op het plein komt een aantal belangrijke straten samen. Dit zijn de Kerkstraat, de Op de Hor en de Wal. De inrichting van het plein is eenvoudig. Rondom de kerk is beplanting aangebracht. Een bomenrij verdeelt het plein in een weggedeelte en het eigenlijke kerkplein. Een deel van het plein wordt voor parkeren gebruikt.

Koestraat

Vanaf het Raadhuisplein loopt in oostelijke richting de Koestraat. Deze straat vormt de verbinding tussen het dorpscentrum en het kasteel en is van betekenis voor de dorpsstructuur omdat deze een verbinding vormt van recreatieve betekenis (dorpskern-kasteel), een uitloper is van het dorpscentrum en onderdeel is van de historische dorpskern. De Koestraat splitst zich ter hoogte van de voormalige dorpsgrens in de Koestraat en de Lingsforterweg. De Koestraat loopt rechtdoor. Een bruggetje in het verlengde van de straat biedt toegang tot het bosje aan de oostzijde van de Lingsforterbeek. De begrenzing van het oude dorp is in de Koestraat nog herkenbaar: het deel van de straat dat binnen de oorspronkelijke omwalling is gelegen, is dichter bebouwd.

Het profiel van de straat is hier smal en de panden zijn overwegend van oudere datum. Naast woonbebouwing zijn er enkele winkels en horecagelegenheden gevestigd. Buiten de oude omwalling bestaat de bebouwing in hoofdzaak uit vrijstaande woningen. De twee straten buiten de oude omwalling hebben een groener karakter dan het oude deel van de Koestraat vanwege de tuinen die de vrijstaande bebouwing omringen. Dit geldt met name voor de Lingsforterweg.

Maasboulevard

De Maasboulevard is een karakteristiek onderdeel van het dorp. De boulevard biedt weidse uitzichten over de rivier en het omringende landschap. De boulevard ligt in het groen en wordt begrensd door de tuinen en de achterkanten van de bebouwing aan de Maasstraat. De boulevard is laag gelegen langs de Maas. Op het hoger gelegen terras, zo'n 4 m boven de Maas, ligt de bebouwing van de Maasstraat. Een kademuur ter bescherming tegen het water accentueert het hoogteverschil. De Maasboulevard en Maasstraat liggen niet evenwijdig aan elkaar. In zuidelijke richting naderen deze twee lijnen elkaar. Ter plaatse van het appartementengebouw 'La Tour Meuse', de Schanstoren en haven zijn de twee elementen met elkaar verbonden. In het noorden is er meer afstand tussen boulevard en bebouwing. Het karakter van de boulevard wordt naar het noorden toe groener, eerst parkachtig en tenslotte landelijk. Een viertal steegjes vormt de verbinding tussen de Maasstraat en de Maasboulevard. De steegjes zijn in het algemeen karakteristiek vormgegeven. De stijgende straatjes, de keienbestrating, de historische bebouwing en de steunberen bieden een bijzondere aanblik. Een bijzondere plek - zowel voor de Schans als de Maasboulevard - is de Schanstoren en omgeving. De Schanstoren markeert de entree van het dorp. Tevens raken Schans en Maasboulevard, haventje, La Tour Meuse en Schanstoren elkaar. Deze plek is het centrale punt waar de verknoping van de Maas met het dorp plaatsvindt. Vanaf deze locatie loopt een halfverhard wandelpad van de Schanstoren naar de watermolen.



Maasboulevard



Kurversgraafgebied

Het gebied rond de Kurversgraaf ligt aan de zuidelijke dorpsrand. Van oorsprong betrof het een groen en informeel gebied van tuinen, akkertjes, braakliggende gronden en losstaande bebouwing. Het gebied was te kenschetsen als een dorpsrandgebied, zoals dat oorspronkelijk achter de vestingwerken was gelegen.

Het karakter van dit gebied is gewijzigd, onder andere door de aanleg van parkeergelegenheid aan de zuidzijde van de Schans en door de aanleg van een wandelpad. Het gebied is van belang als onderdeel van de verbinding tussen het kasteel en het dorp. In het gebied wordt een multifunctionele accommodatie gerealiseerd, waarin een basisschool, kinderdagverblijf, gymzaal en gemeenschapshuis worden gehuisvest.

Lingsforterbeek

Langs de oostelijke dorpsrand loopt de Lingsforterbeek. Deze beek is de basis voor een groenstructuur bestaande uit een wandelpad langs de beek en een bosachtig parkgebied. De groenstructuur vormt een visuele scheiding tussen de dorpsrand en het parkeerterrein van het kasteel en de kasteeltuinen. De groenzone bestaat uit twee delen met een geheel verschillend karakter. In het noordelijk deel bestaat de zone slechts uit een wandelpad, dat als een dijkje gelegen is tussen beek en buitengebied. Oostelijk van het pad ligt een terrein met volkstuintjes. Ter hoogte van de parkeerplaats mondt het pad uit in een parkje, dat van oudsher deel uitmaakt van het kasteelterrein. In het verlengde van de Schans, langs de kasteelilanden, is een zichtlijn in het parkje doortrokken. Het einde van de zichtlijn wordt gevormd door het in 2009 gerestaureerde prieel Inaborg.

Woonbuurten

Planmatige groei van Arcen heeft vanaf halverwege de 20^e eeuw plaatsgevonden in noordelijke richting. De (landbouw)gronden aan deze zijde van het dorp leenden zich, in tegenstelling tot de natte gronden nabij de Maas aan de zuidzijde van het dorp, voor woningbouw. In eerste instantie vond groei plaats door verdichting van de bebouwing aan de historische straten Maasstraat, Kerkstraat, Boerenweg en Steeg. In de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw werden aan de oostzijde van de Wal, tussen het dorpscentrum en de Barones van Wijmarstraat, woningen gerealiseerd. In de decennia daarna werd het dorp geleidelijk in noordelijke richting uitgebreid, waarbij de gronden tussen de Maasstraat in het westen en de Barones van Wijmarstraat/Sijzenbroek in het oosten geleidelijk werden ingevuld met nieuwe woonbuurten. De bebouwing in deze woonbuurten bestaat overwegend uit grondgebonden woningen, afgewisseld met een enkel kleinschalig appartementengebouw.

Maliebaan

Vanaf de jaren '50 van de 20^e eeuw zijn aan weerszijden van de Maliebaan vrijstaande woningen gerealiseerd.



Maliebaan



Het bebouwingscluster aan de Maliebaan wordt van de dorpskern van Arcen gescheiden door een brede zone met agrarische gronden. De met bomen omzoomde Leermarkt, in het verlengde van de Steeg, vormt de verbinding tussen de woningen aan de Maliebaan en de dorpskern van Arcen. De enkelrijns bebouwing aan weerszijden van de Maliebaan staat op de grens van de agrarische gronden in het westen en de bosgebieden langs de Rijksstraatweg in het oosten. Noordelijk van de kruising met de Leermarkt mondt de Maliebaan uit in een pleinvormige ruimte, waaraan een aantal vrijstaande woningen is gesitueerd. Op de hoek van de Maliebaan en de Leermarkt bevindt zich een horecagelegenheid.

Kasteel en kasteeltuinen

Kasteel Arcen en de daaromheen gelegen kasteeltuinen liggen afzijdig van het dorp, in het gebied tussen de Lingsforterweg in het noorden, de Schans in het westen en de Rijksstraatweg in het oosten. Het kasteelterrein is via een bakstenen boogbrug bereikbaar vanaf de Lingsforterweg, die met zijn kenmerkende laanbeplanting een karakteristieke entree van het kasteel (en het dorp) vormt vanaf de Rijksstraatweg. Noordelijk van de Lingsforterweg ligt een groot parkeerterrein, dat landschappelijk is ingericht met boomplanting, hagen en groenstroken. Aan de zuidzijde van het parkeerterrein, direct grenzend aan de Lingsforterweg, staat een historische schuur die onderdeel is van het kasteel.

Het kasteelterrein bestaat uit drie min of meer rechthoekige eilanden die worden omgeven door een brede slotgracht. Op het meest noordelijke eiland staan het kasteel en twee bijgebouwen: het poortgebouw aan de noordzijde en het voormalige koetshuis aan de zuidzijde. De overige eilanden zijn ingericht als tuin/park. Ook de gronden oostelijk en zuidelijk van de drie eilanden maken deel uit van de kasteeltuinen. Hier is een aantal gebouwen aanwezig, waaronder een horecagelegenheid, paviljoens, een grote kas en (in de zuidelijke punt van het terrein) enkele loodsen, schuren en kleinere kassen. De bebossing langs de oostelijke rand van het kasteelterrein vormt een afscherming tussen de kasteeltuinen en de Rijksstraatweg.

3.2.4 Groenstructuur

Arcen is een compact dorp, dat in een groene omgeving ligt. In het dorp zelf komen, behoudens de laanbeplanting in de Maasstraat en enkele kleine groene plekken (met kapelletjes) die de historische splitsing van wegen markeren, geen structuurbepalende groenvoorzieningen voor. In de directe omgeving van het dorp is sprake van een drietal beeldbepalende groene/landschappelijke elementen, waaraan het dorp zijn bijzondere, groene ligging heeft te danken.

Het dorp grenst aan de westzijde direct aan de Maas. De Maasboulevard, die over de gehele lengte van het dorp langs de achterzijde van de (woon)percelen aan de Maasstraat ligt, ligt op het niveau van de rivier, terwijl de bebouwing in het dorp zich op een hoger niveau bevindt. Karakteristiek zijn de oplopende, groen ingerichte achtertuinen.

Zuidelijk van het dorp ligt een natuurgebiedje, waarin een wandelroute aanwezig is van de watermolen aan de Schans naar de Schanstoren nabij de zuidelijke dorpsentree van Arcen.

Aan de oostzijde van het dorp, tussen de dorpskern en het bebouwingscluster aan de Maliebaan, is sprake van een landschappelijke zone, die het agrarische gebied ten noorden van Arcen verbindt met het kasteelterrein aan de zuidzijde van het dorp. De zone heeft deel een agrarisch gebruik (veelal als weidegrond) en biedt ruimte aan volkstuinen en het landschappelijk ingerichte parkeerterrein van het kasteel en de kasteeltuinen. In het westelijk deel van deze zone ligt de Lingsforterbeek. De beek ligt ten noorden van Arcen in een open agrarisch gebied, maar loopt aan de oostzijde van het dorp door een bosgebiedje. Oostelijk van de beek ligt een complex met volkstuintjes, grotendeels aan het oog onttrokken door boombeplanting. De Leermarkt vormt, dankzij de laanbeplanting aan weerszijden van de weg, een structuurbepalend element in de landschapszone.



Lingsforterbeek in agrarisch gebied (links) en in bosgebied ter hoogte van prieel Inaborg (rechts)

Naast de Maas en de landschappelijke zone aan de oostzijde van het dorp, vormen het kasteelterrein en de kasteeltuinen - in combinatie met (de laanbeplanting langs) de Lingsforterweg en langs de Schans - een derde beeldbepalende groenvoorziening. Kenmerkend zijn de forse boombeplanting in combinatie met het water van de slotgracht van het kasteel. Het hoog opgaande groen rond het kasteelterrein onttrekt de kasteeltuinen grotendeels aan het zicht.

3.2.5 Verkeersstructuur

Het dorp Arcen en het kasteel en de kasteeltuinen zijn voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de Rijksstraatweg (N271) aan de oostzijde van de kern. De Lingsforterweg vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor het kasteel en de kasteeltuinen. Het dorp is tevens via de Schans en de Maasstraat ontsloten op de Rijksstraatweg. Door de ligging van Arcen aan de Maas is geen sprake van een oost-westverbinding door de kern. Het verkeer binnen het dorp bestaat dan ook vrijwel uitsluitend uit bestemmingsverkeer. Alle wegen in het dorp hebben een 30 km/h regime.

Parkeren ten behoeve van Kasteel Arcen en de Kasteeltuinen Arcen vindt plaats op een parkeervoorterrein aan de noordzijde van de Lingsforterweg.

Aan de Schans, op korte afstand ten zuiden van het dorpscentrum, zijn parkeerplaatsen aanwezig die kunnen worden benut door bezoekers van het dorpscentrum. Verder wordt in de kern geparkeerd op een aantal parkeerterreinen (bijvoorbeeld op het Burgemeester Gubbelsplein en op het parkeerterrein tussen de Kerkstraat en de Wal) en in het straatprofiel. Bij veel woningen in de woongebieden van Arcen (buiten het centrumgebied) is daarnaast sprake van parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.3 Functionele structuur

In functioneel opzicht zijn in het plangebied drie deelgebieden te onderscheiden. Het dorpscentrum, waar naast woningen horeca en detailhandel zijn geconcentreerd, bevindt zich in het historische hart van het dorp, aan het Raadhuisplein en delen van de Maasstraat, Kerkstraat, Koestraat en Lingsforterweg. De zuidoostelijke hoek van het plangebied wordt ingenomen door het kasteelterrein (en de bijbehorende parkeervoorzieningen), dat een recreatieve functie heeft. Voor het overige heeft het plangebied hoofdzakelijk een woonfunctie, afgewisseld met enkele solitaire niet-woonfuncties, waaronder detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies die binnen het plangebied voorkomen.

Horeca en detailhandel

Arcen heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen. Het kasteel en de kasteeltuinen, de historische dorpskern, de ligging in het Maasdal en de toeristische voorzieningen in de omgeving (bierbrouwerij, thermaalbad) spelen daarbij een rol. In de omgeving van de kern ligt een aantal campings/bungalowparken en in Arcen zelf is hotelaccommodatie aanwezig. De aantrekkingskracht voor toeristen heeft ertoe geleid dat in het centrum van Arcen, met name in de panden rond het Raadhuisplein, een groot aantal horecagelegenheden is gevestigd. Het Raadhuisplein wordt benut als terrassenplein. Hoewel het merendeel van de horecagelegenheden zich bevindt in het centrumgebied, zijn verspreid over de kern nog enkele solitaire horecagelegenheden aanwezig: op de hoek van de Kerkstraat en de Graaf bevindt zich een cafetaria/lunchroom en op de hoek van de Kerkstraat en de Steeg een pension. In het noordoostelijk deel van het plangebied, op de hoek van de Leermarkt en de Maliebaan, is een (pannenkoeken)restaurant met midgetgolfbaan gevestigd.

Naast horecagelegenheden zijn in het centrumgebied van Arcen een aantal (veelal kleinschalige) winkels aanwezig, die hoofdzakelijk zijn gericht op toeristen. Buiten het dorpscentrum, aan de Maasstraat, bevindt zich een supermarkt.

Bedrijven, kantoren en dienstverlening

Bedrijvigheid is in het plangebied beperkt tot commerciële functies als horeca en detailhandel. Daarnaast komt op enkele locaties dienstverlenende bedrijvigheid voor, in de vorm van aan huis gebonden beroepen. Een bedrijventerrein is in Arcen nooit tot stand gekomen en de bedrijven die verspreid over de kern aanwezig waren, zijn in de afgelopen decennia omgezet in woningbouwlocaties.

Aan de zuidzijde van het Burgemeester Gubbelsplein staat een (leegstaand) kantoorpand, dat voorheen in gebruik is geweest bij de voormalige gemeente Arcen en Velden. Naast het kantoorpand staat een architectenbureau. Verder komen in de kern geen zelfstandige kantoren voor.

Recreatieve functies

De meest in het oog springende recreatieve voorziening in het plangebied is Kasteel Arcen met de kasteeltuinen. Ook de historische watermolen (inmiddels in gebruik als graanbranderij en maalderij) kan als recreatieve voorziening worden aangemerkt. De Maasboulevard en het natuurgebied aan de zuidzijde van de Schans hebben een (extensieve) recreatieve functie.

Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied is een aantal maatschappelijke voorzieningen gesitueerd. Het betreft onder andere de kerk aan het Burgemeester Gubbelsplein en buurthuis De Klosterhoaf en de apotheek en het buurtzorgkantoor aan de Wal. In het noordelijk deel van Arcen bevinden zich een tandartsenpraktijk (Maasstraat 36a), basisschool Wijdtveld en sporthal De Gaerstkamp. Aan de Leeberg, op de grens met het buitengebied, ligt de begraafplaats en aan de Leermarkt 22 staat het clubhuis van Stichting Jong Arcen. In het voormalige Groene Kruisgebouw aan de Lingsforterweg is een kinderdagopvang gevestigd. Door de realisering van de multifunctionele accommodatie aan de zuidrand van het dorp zal een aantal maatschappelijke voorzieningen, waaronder de basisschool en het kinderdagverblijf, worden verplaatst naar de nieuwe locatie aan de Schans.

Wonen

In het centrumgebied komen zowel grondgebonden woningen als bovenwoningen (woningen op de verdieping in combinatie met een horeca- of detailhandelsfunctie op de begane grond) voor. Op een markante plek in het zuiden van Arcen staat het grootschalige appartementengebouw 'La Tour Meuse'. Buiten het centrumgebied bevinden zich hoofdzakelijk grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Op enkele locaties, bijvoorbeeld aan de Kerkstraat 26-28 en aan De Steeg 2-16, staan kleinschalige appartementengebouwen.

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening is uitsluitend stilgestaan bij beleid dat directe consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. Hierna wordt kort ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, vervangen.

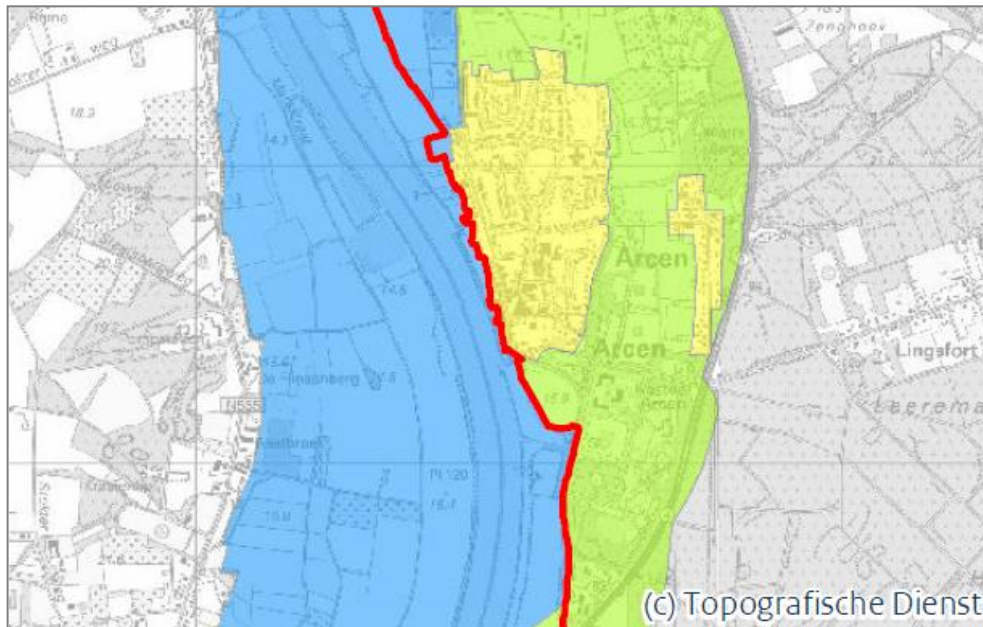
In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Eén van de onderwerpen van nationaal belang is het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen en het in stand houden ervan is een andere nationaal belang. De Maas, ten westen van het plangebied, maakt onderdeel uit van dit nationaal belang.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Lagere overheden moeten de regels van het Barro in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro bevat onder meer regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren. Blijkens de kaart van het Barro valt het plangebied volledig binnen het rivierbed van de Maas. De gronden in het westelijk deel van het plangebied, die direct grenzen aan de rivier, liggen bovendien in het stroomvoerende deel van het rivierbed.

De regels die op grond van het Barro moeten worden gesteld, zijn in voorliggende beheersverordening vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. De begrenzing van deze bestemmingen is afgestemd op de kaarten behorende bij de Beleidsregels Grote Rivieren. De gronden zijn overeenkomstig deze kaart deels bestemd als stroomvoerend rivierbed en deels als waterbergend rivierbed. De gronden waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is, hebben geen dubbelbestemming gekregen.

Op deze gronden gelden op grond van het Waterbesluit en de Beleidsregels Grote Rivieren geen beperkende regels, zodat een planologische bescherming niet noodzakelijk is. De waterkering langs de Maas, in het westelijk deel van Arcen, is bestemd als 'Waterstaat – Waterkering'.



- Gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit)
- Stroomvoerend regime
- Bergend regime
- Lijn hoogwaterkerende gronden

Uitsnede kaart Beleidsregels Grote Rivieren

4.3 Provinciaal beleid

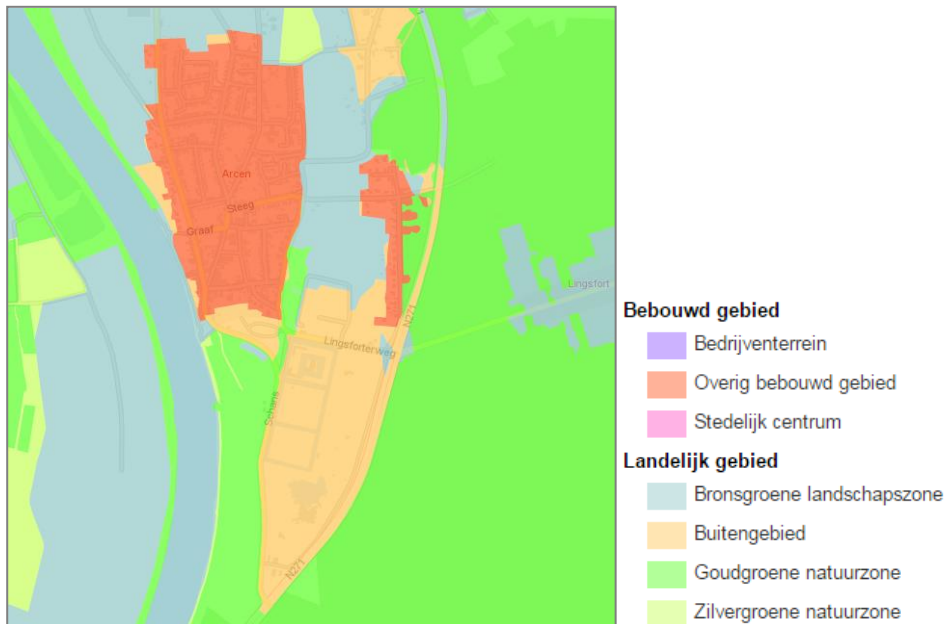
4.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 heeft de status van provinciale structuurvisie, regionaal waterplan, verkeers- en vervoersplan en milieubeleidsplan en geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd.

Gebiedstypen

Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. Voor het plangebied zijn verschillende gebiedstypen van toepassing.

De dorpskern van Arcen en de bebouwing aan de Maliebaan zijn aangemerkt als overig bebouwd gebied. Het kasteel en de kasteeltuinen liggen in het gebiedstype buitengebied. Verder zijn delen van het plangebied aangemerkt als bronsgroene landschapszone (de landschapszone tussen de dorpskern van Arcen en de Maliebaan) of als goudgroene natuurzone (de gronden ten westen van de Schans, een deel van de gronden langs de Lingsforterbeek en een gedeelte van de Maasboulevard).



Uitsnede kaart Zonering Limburg (POL2014)

Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daarom geen invloed op de (groene) waarden in het plangebied. Voor de gronden die deel uitmaken van de bronsgroene/goudgroene natuurzone zijn de vigerende bestemmingen overgenomen. Die bestemmingen (hoofdzakelijk 'Agrarisch met Waarden', 'Natuur', 'Bos', 'Water' en 'Groen') zijn mede gericht op bescherming van de aanwezige groene en natuurlijke waarden.

Maasvallei

Het plangebied ligt in de Maasvallei. De provinciale ambitie voor de Maasvallei is het behoud van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid. In de komende jaren geldt nog een forse opgave om aan het wettelijk veiligheidsniveau te voldoen.

Natuurbeek

In het POL2014 is de Lingsforterbeek aangeduid als natuurbeek en zijn de gronden rond de beek aangeduid als 'beekdal'. De opgave is om de natuurbeken te ontwikkelen, herstellen en behouden zodat de waterkwaliteit voldoet aan de normen van de Kaderrichtlijn Water.

Inrichting en beheer van de natuurbeken worden gericht op de natuurfunctie. In deze beheersverordening is de Lingsforterbeek bestemd als 'Water'. De bestemmingen van de gronden rond de beek maken een natuurlijke inrichting van het beekdal mogelijk.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen (en beheersverordeningen).

Beschermingszones natuur en landschap

Het plangebied ligt volgens de kaart 'Duurzame verstedelijking en wonen' deels in het bebouwd gebied en deels in het landelijk gebied. Op de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' zijn de bronsgroene landschapszone, de goudgroene natuurzone en de zone natuurbek aangeduid. Voor de goudgroene natuurzone, de bronsgroene landschapszone en de zones rond natuurbeken geldt dat bestemmingsplannen geen nieuwe activiteiten mogelijk mogen maken die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten (goudgroene natuurzone) of dat in geval van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangegeven op welke manier rekening is gehouden met de kenmerken en waarden van het gebied (bronsgroene landschapszone en zone natuurbek). Voorliggende beheersverordening maakt in de betreffende gebieden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De vigerende bestemmingen - die mede zijn gericht op behoud van de kenmerken en waarden van de gebieden - zijn overgenomen. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gronden.

Grondwaterbeschermingsgebied

Een deel van de dorpskern van Arcen is aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. Op grond van artikel 4.3 van de Omgevingsverordening gelden binnen een grondwaterbeschermingsgebied regels om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Deze regels hebben onder meer betrekking op de activiteiten van bedrijven en op het gebruikmaken van schadelijke stoffen. De regels van de Omgevingsverordening hebben een rechtstreekse werking en hoeven daarom niet te worden vertaald in een bestemmingsplan of beheersverordening.

Boringsvrije zone Venloschol

Het plangebied ligt geheel binnen de boringsvrije zone Venloschol. Op grond van artikel 4.4.2 van de Omgevingsverordening geldt binnen de Venloschol een verbod om beneden 5 meter + NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben of werken uit te voeren die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

In artikel 4.4.3 zijn de uitzonderingen op dit verbod genoemd en in artikel 4.4.4 is aangegeven dat gedeputeerde staten ontheffing kunnen verlenen van het verbod. De regels van de Omgevingsverordening hebben een rechtstreekse werking en hoeven daarom niet te worden vertaald in een bestemmingsplan of beheersverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Venlo 2030

In de Strategische Visie Venlo 2030 'Venlo Vertelt' (maart 2010) geeft de gemeente Venlo een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. De gemeente Venlo streeft naar een 'gezonde' groei, die past bij haar mogelijkheden en die de burgers van Venlo van harte kunnen ondersteunen en mee kunnen verwirkelijken. Het toekomstige Venlo is omschreven als een 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. Aan de hand van vijf thema's zijn de gemeentelijke ambities en opgaves voor de periode tot 2030 geformuleerd. De vijf thema's zijn:

- stad van actieve mensen;
- innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

Binnen het thema 'veelzijdige stad in het groen' is de ambitie dat in 2030 de diversiteit van de onderscheidende stadsdelen in de hoofdstad Venlo zorgt voor vitaliteit en stabiliteit. De dorpen en wijken bieden de veiligheid, geborgenheid en het sociale netwerk voor menselijke relaties. De voorzieningen in de dorpen en wijken en de stad zijn op maat en schaal. Tussen dorp en wijk enerzijds en stad anderzijds vullen de voorzieningen elkaar mooi aan. De gemeente heeft een breed pallet aan recreatieve mogelijkheden. De kern van deze belangrijke economische bedrijfstak wordt gevormd door de expliciete aandacht voor kwaliteit van leven. De combinatie van health, care en cure enerzijds en cultuur- en natuurhistorie anderzijds maken het zeer de moeite waard voor bezoekers om voor kortere of langere tijd in de gemeente te verblijven. Met name de kernen Arcen en Steijl vervullen binnen deze ambitie een belangrijke functie.

De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'lift' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo weer, zowel voor de stad als voor het land.

De structuurvisie is geen dichtgetimmerd plan, maar biedt ruimte voor initiatieven uit de samenleving. Niet de regels, maar de ambities en doelstellingen zijn het uitgangspunt. De ruimtelijke kernopgave is, overeenkomstig de Strategische Visie Venlo 2030, de ontwikkeling van Venlo als 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'. De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Deze opgaven zijn:

- Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
- Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Binnen het thema 'Ruimte in de stad' is zowel voor de centrumstad Venlo als voor de dorpen een visie op het stedelijk gebied geformuleerd. Het beleid is gericht op optimale benutting van de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied, met behoud van de bestaande groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten. In Arcen is onder meer ter plaatse van het kasteel en het dorpscentrum een 'cultuurhistorisch waardevol ensemble' aangeduid en zijn de Lingsforterbeek en de daaraan gekoppelde landschapszone als waardevol aangeduid. In de structuurvisie zijn voor Arcen geen concrete ontwikkelingslocaties benoemd. Mede om die reden is ervoor gekozen om voor het plangebied een beheersverordening op te stellen.

5 Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening heeft voor het plangebied een scan plaatsgevonden van de relevante omgevingsaspecten. Dit onderzoek is beperkt van aard, omdat de beheersverordening gericht is op instandhouding van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het onderzoek heeft zich erop gericht om te bepalen of vanuit de omgevingsaspecten aanleiding bestaat om in de beheersverordening specifieke regelingen op te nemen. De algehele conclusie is dat de verschillende milieuaspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de relevante aspecten.

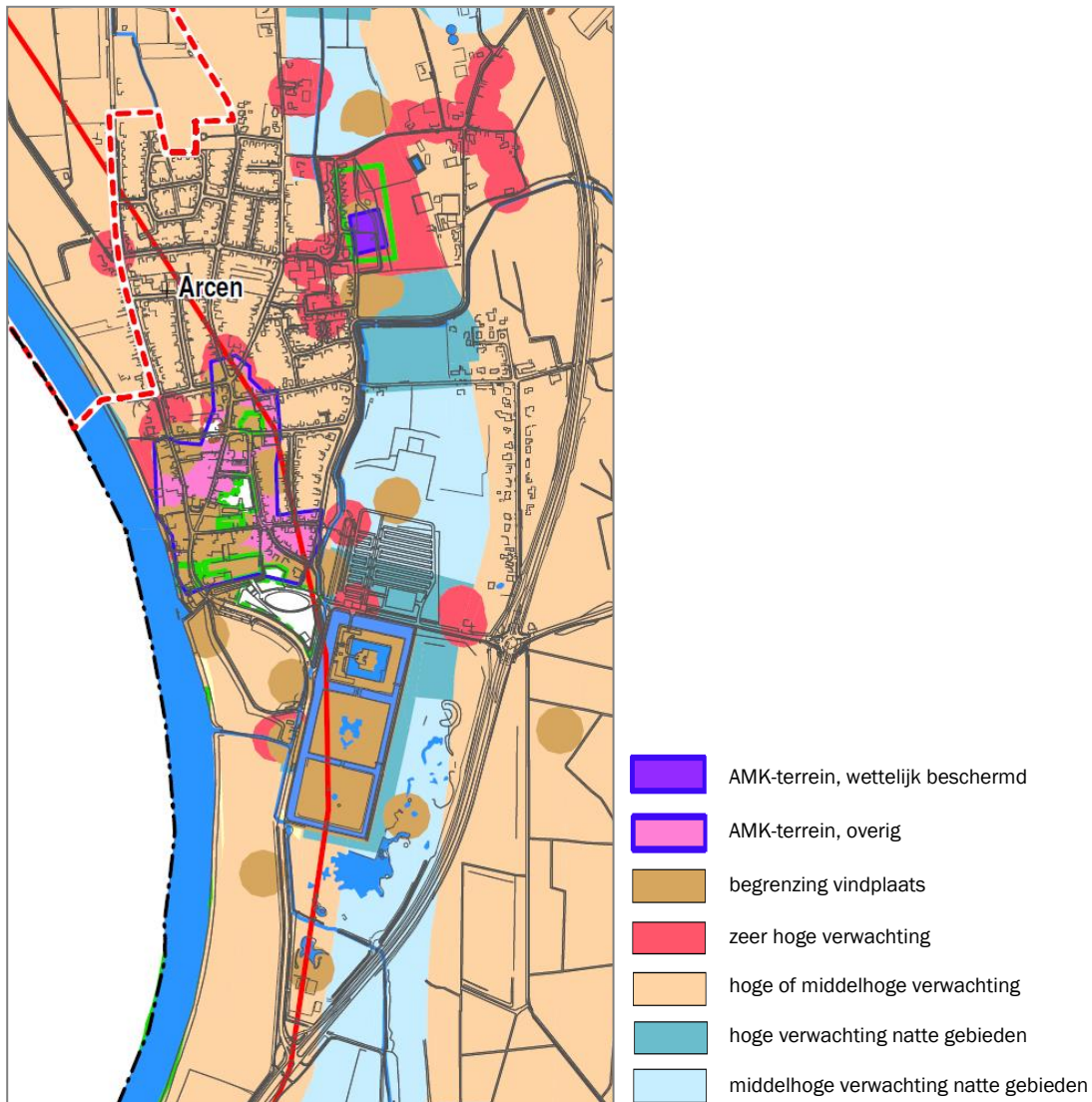
5.2 Cultuurhistorische waarden

5.2.1 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 dient rekening te worden gehouden met aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeente Venlo heeft in 2007 archeologisch beleid vastgesteld. Inmiddels is de archeologische beleidskaart herzien en aangevuld met de beleidskaart van de voormalige gemeente Arcen en Velden. Op de archeologische beleidsadvieskaart is aangegeven waar de bekende archeologische vindplaatsen zich bevinden en welke archeologische verwachtingszones er zijn. De zones zijn voorzien van een beleidsadvies, dat in bestemmingsplannen en beheersverordeningen dient te worden verwerkt.

In het noordoostelijk deel van het plangebied, aan de oostzijde van de Sijzenbroek, ligt een wettelijk beschermd AMK-terrein. Het betreft een terrein waarin de aanleg en overblijfselen van een gebouw daterend uit de 14^e eeuw zijn aangetroffen. Omdat het terrein wettelijk is beschermd, hoeft in deze beheersverordening geen beschermende regeling te worden opgenomen. Het dorpscentrum is deels aangewezen als overig (niet wettelijk beschermd) AMK-terrein. Binnen het plangebied bevinden zich daarnaast een aantal archeologische vindplaatsen. Tenslotte komen binnen het plangebied gebieden voor met een zeer hoge, hoge of middelhoge verwachting.

Voorliggende beheersverordening is gericht op het behoud van de bestaande situatie. In lijn met het vigerende bestemmingsplan blijven op perceelsniveau wel ontwikkelingen mogelijk. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is voorzien in een beschermende regeling. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald in een aantal dubbelbestemmingen. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Venlo

De beheersverordening 'Arcen Dorp' kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Cultuurhistorie 1 (gebied met hoge of middelhoge archeologische verwachting en gebied met hoge archeologische verwachting voor natte gebieden): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm;
- Waarde – Cultuurhistorie 2 (archeologische vindplaats): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werkzaamheden dieper dan 40 cm;
- Waarde – Cultuurhistorie 3 (AMK-terrein, overig en gebied met zeer hoge archeologische verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm;

- Waarde – Cultuurhistorie 4 (gebied met middelhoge archeologische verwachting voor natte gebieden): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm.

5.2.2 Cultuurhistorie

In hoofdstuk 3 is uitgebreid ingegaan op de historische ontwikkeling van Arcen en de daarmee samenhangende cultuurhistorische waarden. In voorliggende beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de cultuurhistorische waarden in het plangebied schaden. Het aspect cultuurhistorie staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

5.3 Milieu

5.3.1 Bedrijven en milieuhinder

In het plangebied zijn geen ‘reguliere’ bedrijven aanwezig. Wel zijn, met name in het dorpscentrum, diverse horeca- en detailhandelsvestigingen gevestigd en komen verspreid over het plangebied aan-huis-verbonden bedrijven en kantoren voor. Deze beheersverordening is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij voor de niet-woonfuncties de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen. Beperkte ontwikkeling van deze functies blijft hierdoor mogelijk, maar grootschaligere ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe hinderveroorzakende functies toegestaan. Een nader onderzoek naar milieuhinder vanwege de niet-woonfuncties daarom is niet noodzakelijk. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

5.3.2 Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Voorliggende beheersverordening is gericht op instandhouding van de bestaande situatie en staat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe functies toe. Bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect bodem staat de vaststelling van de beheersverordening niet in de weg.

5.3.3 Ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) planologisch beschermd.

De gronden ten zuiden en oosten van het plangebied maken deel uit van het Natura 2000-gebied Maasduinen. Het Natura 2000-gebied ligt niet binnen de plangrens van deze beheersverordening.

De provincie Limburg heeft het Nationaal Natuurnetwerk (de ecologische hoofdstructuur) in het POL2014 begrensd als goudgroene natuurzone. Delen van de goudgroene natuurzone langs de Maas en langs de Lingsforterbeek liggen binnen het plangebied. Voor de delen van het plangebied die deel uitmaken van de 'goudgroene natuurzone' zijn de bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De gronden langs de Maas zijn, voor zover ze deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur, bestemd als 'Natuur'. De gronden langs de Lingsforterbeek zijn deels bestemd als 'Groen', deels als 'Bos' en deels als 'Agrarisch met waarden'. De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft dus geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied of het Nationaal Natuurnetwerk. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal beleid inzake het NNN zijn er derhalve geen belemmeringen voor de vaststelling van deze beheersverordening.

Omdat de beheersverordening geen ontwikkelingen mogelijk maakt, is onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten niet noodzakelijk. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan worden bedreigd. Ook de Flora- en faunawet levert daarom geen belemmeringen op voor onderhavige beheersverordening.

5.3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen die onder het regime van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

Transportroutes

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N271, die de oostelijke grens van het plangebied vormt. Ook over de Maas, aan de westzijde van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Zowel de N271 als de Maas heeft geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar.

Binnen het plangebied van deze beheersverordening is ook geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.3.5 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht als er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gelet hierop zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor voorliggende beheersverordening.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Voorliggende beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege blijven.

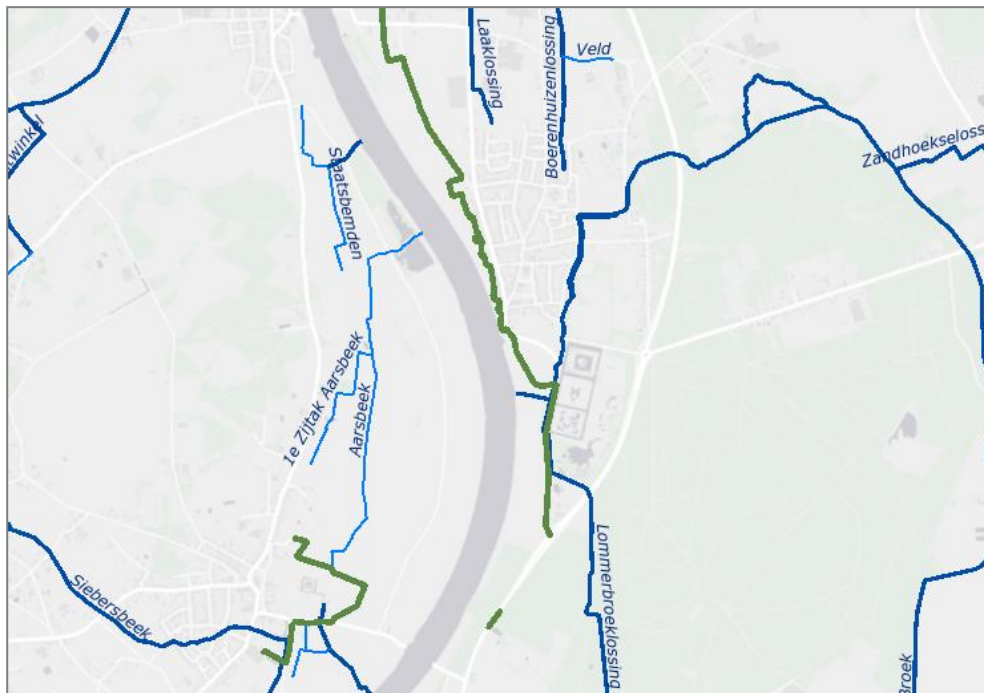
5.3.7 Water

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Peel en Maasvallei. De Maas valt onder het beheer van Rijkswaterstaat. Het waterschap is de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en de beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheersplan Waterschap Peel en Maasvallei 2010-2015, dat beleidsvoornemens bevat voor de periode tot 2015 en een globale kijk naar de verdere toekomst. Het Waterbeheersplan is richtinggevend voor het door het waterschap te voeren beleid en beheer.

Het Waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Voor bepaalde werkzaamheden in de beschermingszone van een watergang of een waterkering gelden algemene regels. Voor meer ingrijpende werkzaamheden is ingevolge de Keur een watervergunning benodigd. Een watervergunning wordt alleen verleend als het belang van de watergang of waterkering niet in het geding komt. Om te komen tot een duurzaam watersysteem hanteert Waterschap Peel en Maasvallei bij ruimtelijke ontwikkelingen voor het afvoeren van hemelwater de afwegingsstappen 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Op de legger van het waterschap is de Lingsforterbeek opgenomen als primaire waterloop. In het noordelijk deel van Arcen, aan de achterzijde van de percelen Wijdveld 19-43, ligt de Boerenhuizenlossing, die ook als primaire waterloop is aangegeven.

Ook de Lommerbroeklossing, die deels op het terrein van de kasteeltuinen ligt, is een primaire watergang. De waterkering langs de Maas is op de legger deels opgenomen als dijklichaam en deels als kademuur.



Legger Waterschap Peel en Maasvallei met primair water (donkerblauw) en waterkering (groen)

In voorliggende beheersverordening zijn de Lingsforterbeek, de Boerenhuizenlossing en de Lommerbroeklossing bestemd als 'Water'. De gronden binnen vijf meter van deze watergangen zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' waarin een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden zijn opgenomen. De waterkering langs de Maas is bestemd als 'Waterstaat – Waterkering'. Deze dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien de beheerder van de waterkering hiermee instemt.

Op grond van voorliggende beheersverordening kunnen in het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden die voor een grote toename in verharding van het oppervlak zorgen. Watercompensatie is voor voorliggende beheersverordening dan ook niet noodzakelijk. Vaststelling van de beheersverordening heeft geen (negatieve) gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied.

5.4 Kabels en leidingen

Aan de Maasstraat, tussen de woningen Maasstraat 21 en Maasstraat 23, staat een rioolgemaal. Vanaf dit gemaal loopt een rioolwatertransportleiding in zuidelijke richting naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Venlo.

Het rioolgemaal is aangeduid als ‘nutsvoorziening’. De rioolwatertransportleiding is, inclusief de beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, in deze beheersverordening bestemd als ‘Leiding – Riool’. Deze dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is een beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen. In dit geval wordt uitgegaan van het vastleggen van het 'bestaand gebruik in ruime zin' doordat de bestaande planologische ruimte (de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan) wordt aangehouden als bestaande situatie. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan 'Arcen Dorp 2005' zijn daarom overgenomen op de verbeelding van deze beheersverordening.

Hoewel er ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geen vormvereisten worden gesteld aan een beheersverordening, zijn de verbeelding en regels van voorliggende beheersverordening afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Venlo (versie 2014).

6.2 Systematiek van de regels

De regels van deze beheersverordening bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begrippen zijn omschrijvingen gegeven van de in de beheersverordening gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen is in de wijze van meten uitleg gegeven over hoe gemeten moet worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het plangebied komen verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen voor. De opbouw van alle (dubbel)bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;

- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

Niet alle onderdelen komen in iedere bestemming voor. Zo komen omgevingsvergunningenstelsels voor werken en werkzaamheden uitsluitend voor in (dubbel)bestemmingen waar sprake is van te beschermen waarden of belangen. Hierna volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie en horeca. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt in een aantal bestemmingen aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij behorende'.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel gelden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast.

Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder kan worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig worden geacht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

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

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden.

In deze beheersverordening komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor instandhouding, herstel en ontwikkeling van de abiotische, natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de gronden. Daarnaast zijn grondgebonden landbouw en – ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' – volkstuinten toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van kleinschalige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten'. Ter bescherming van de aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Bos

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor bescherming en instandhouding van bos en voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en voor paden.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter bescherming van de aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel. Supermarkten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor wonen op de verdiepingen en, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', ook voor wonen op de begane grond. De overige toegelaten functies zijn aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een bed & breakfast, detailhandel (met uitzondering van supermarkten), dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven (in milieucategorie 1 en 2) toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen en voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bermen en beplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – kapel' is een kapel toegestaan. Binnen deze bestemming mogen, naast de aangeduide kapellen, uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.

Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horecabedrijven in categorie 1, 2, 3 en 5 alsmede een zalencentrum/zaalverhuur. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Kasteel en kasteeltuinen

De gronden met de bestemming 'Kasteel en kasteeltuinen' zijn bestemd voor instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het kasteel en de kasteeltuinen en voor recreatieve voorzieningen in de vorm van de exploitatie van het kasteel en de kasteeltuinen. Detailhandel, horeca en kantoorfuncties ten dienste van de recreatieve functie zijn algemeen toegestaan. Zelfstandige detailhandel en zelfstandige kantoren zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen.

De gronden met de aanduiding ‘parkeerterrein’ zijn bestemd voor parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken, die rond de bestaande gebouwen van het kasteel zijn opgenomen. Buiten de bouwvlakken zijn gebouwen toegestaan tot een totale gezamenlijke oppervlakte (inclusief de gebouwen binnen de bouwvlakken) van 10.000 m².

Maatschappelijk

De gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociaal-culturele, maatschappelijke, educatieve en medische functies alsmede voor voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en sportvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’ is een begraafplaats toegestaan en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – apotheek/buurtzorg een apotheek en buurtzorgkantoor. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Natuur

De gronden met de bestemming ‘Natuur’ zijn bestemd voor instandhouding, herstel en ontwikkeling van de abiotische, natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden. Daarnaast zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ook ondergeschikt agrarisch medegebruik en extensief recreatief medegebruik zijn toegelaten. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Recreatie

De gronden met de bestemming ‘Recreatie’ zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen en – ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ – horeca als ondergeschikte activiteit. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Verkeer

De gronden met de bestemming ‘Verkeer’ zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen, waarbij wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Binnen deze bestemming mogen uitsluiten gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en garageboxen ter plaatse van de aanduiding ‘garagebox’ worden gebouwd.

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en ecologische natuurwaarden, waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen en voor kruisingen en overbruggingen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 4 personen per woning) en voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een bed & breakfast, dienstverlening, een kantoor, een showroom voor vloeren en een nutsvoorziening in de vorm van een rioolgemaal toegestaan. Daarnaast zijn tuinen, erven en onbebouwde erven en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen aangeduid. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor hoofdgebouwen en voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Leiding - Riool

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een rioolleiding. Op de gronden geldt een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Waarde - Cultuurhistorie 1 t/m 4

De gronden met dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische en archeologische waarden. Er mag slechts onder voorwaarden worden gebouwd. Daarnaast is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. In iedere bestemming zijn ondergrenzen opgenomen: werkzaamheden die minder diep zijn dan 0,4 meter of minder groot dan de in de bestemming aangegeven ondergrens (variërend van 0 tot 5.000 m²) zijn vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor een stroomvoerende functie. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Waterstaat – Waterbergend rivierbed

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor een waterbergende functie. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Waterstaat – Waterkering

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterkering. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Waterstaat – Waterlopen

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' zijn, naast de andere voor die gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van water en watergangen. Op de gronden geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

6.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die fysiek bestond (en legaal aanwezig was) op het moment van de vaststelling van de beheersverordening.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in de in de beheersverordening geregelde onderwerpen.

Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Specifieke, op de bestemming gerichte, afwijkingen zijn opgenomen onder de betreffende bestemming.

6.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.