

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan

Linne

bestemmingsplan voor de kern Linne en omgeving
in de gemeente Maasgouw

BESTEMMINGSPLAN LINNE

GEMEENTE MAASGOUW

© 2014, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever: gemeente Maasgouw
Projectnummer: 171
Projectcode: maasg-EXE.RO [BP LINNE]
Projectmanager: ing. M.A. van Driel
Versie: vaststelling van bestemmingsplan
Datum: 23 oktober 2014

BESTEMMINGSPLAN LINNE
GEMEENTE MAASGOUW



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN LINNE

GEMEENTE MAASGOUW

© 2014, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE TOELICHTING

Bestemmingsplan	1
Toelichting	3
HOOFDSTUK I Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2 Gekozen planvorm	3
1.3 Gekozen plangrenzen	4
1.4 Voorheen geldende planregimes	5
HOOFDSTUK II Beleid	6
A. GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN	6
2.1 Structuurvisie	6
2.2 Specifiek planbeleid	11
B. BELEID ANDERE OVERHEDEN	13
2.3 Beleid van het Rijk	13
2.4 Beleid van de provincie	19
2.5 Beleid van het waterschap	26
HOOFDSTUK III Inventarisatie en onderzoek	27
A. INVENTARISATIE	27
3.1 Algemene beschrijving van het plangebied	27
3.2 Inventarisatie van functies	27
3.3 Inventarisatie van waarden	35
B. ONDERZOEK	39
3.4 Water	39
3.5 Archeologie	41
3.6 Luchtkwaliteit	43
3.7 Geluidskwaliteit	43
3.8 Bodemkwaliteit	45
3.9 Externe veiligheid	45
3.10 Milieuzonering	47
3.11 Geur van veehouderijen	48
HOOFDSTUK IV Planinhoud	49



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

A.	PLANVISIE	49
4.1	Algemeen	49
4.2	Specifieke visie naar functie	49
B.	BESTEMMINGSREGELING	53
4.3	Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen	53
4.4	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	59
HOOFDSTUK V Bestuurlijk overleg en draagvlak		61
5.1	Bestuurlijk overleg	61
5.2	Voor aankondiging van eerdere betrokkenheid	61
5.3	Inpraak	61
5.4	Zienswijzen	62
HOOFDSTUK VI Uitvoerbaarheid en juridische verantwoording		63
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	63
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	64
6.2	Milieutechnische uitvoerbaarheid	64
6.3	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	64
6.4	Ecologische uitvoerbaarheid	64
C.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	65
6.5	Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid	65
6.6	Uitvoerbaarheid met het oog op Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	65
D.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	65
7.1	Juridisch kader	65
7.2	Aanvulling van RO-standaarden	66



HOOFDSTUK I

Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De algemene beschrijving van het plangebied omvat de algemene kenmerken van het gebied zodat de aard van dat gebied kan worden gekend. Die kennis is in principe van belang om de planfiguur te kiezen en de plangrenzen te kunnen bepalen.

1.1.1 Kenmerken en relatie met de omgeving

De gronden binnen de grenzen van bestemmingsplan “Linne”, hierna plangebied, worden gekenmerkt door woonbebouwing geconcentreerd in een kern van de gemeente Maasgouw.

Linne is de meest oostelijk gelegen kern binnen de gemeente Maasgouw en ligt in een waterrijke omgeving. Aan de oostzijde van de kern Linne stroomt de rivier de Maas. In het zuidoosten van Linne bevinden zich een voormalige rijksweg, de spoorlijn Roermond-Sittard en de Rijksweg A73. Aan de noordzijde bevindt zich de Maas met het natuurgebied Linnerweerd.

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, beslaat de bebouwing van de kern Linne en het daaromheen gelegen buitengebied. Linne valt te typeren als een overwegende woonkern met enkele centrum voorzieningen.

Het buitengebied van Linne heeft, in tegenstelling tot de rest van de gemeente Maasgouw, veel van haar oude karakter behouden. Het gebied bestaat voornamelijk uit landbouwgronden en bosgebieden.

1.1.2 Historische gelaagdheid

In het jaar 943 na christus wordt Linne voor het eerst beschreven als dorp. Uit opgravingen blijkt dat echter dat de eerste tekenen van een sociale beschaving dateren uit de Romeinse tijd. Vondsten van meer primitieve humane levensvormen dateren uit de oude steentijd.

In de Romeinse tijd kende Linne een reisherberg als rustplaats, voor handelsreizigers die vanuit Maastricht (*Traiectum ad Mosam*) of Keulen (*Colonia Agrippina*) in noordelijke richting trokken. Voor het ontstaan en de groei van dorpen speelde de aanwezigheid van water een zeer grote rol.

Linne lag op de hoge oever, direct langs de Maas, wat een aantrekkelijke vestigingsplaats was. In 1200 kreeg de streek staatkundige betekenis. Linne behoorde vanaf die tijd tot het graafschap Gelre, waartoe in Montfort een burggraaf werd aangesteld.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Rond 1800 legden de Fransen Napoleonwegen aan naar Venlo en Sittard. Deze wegen zijn lijnrecht van plaats tot plaats getrokken met de kerktoeren als referentiepunt. De huidige N271 is zo'n Napoleonweg.

De eerste bebouwing van Linne concentreerde zich rond de Grotestraat en de Kerkstraat en heeft zich in zuidoostelijke richting uitgebreid. Kenmerkend is de St. Martinus kerk welke dateert uit 1897. Uitbreiding in een andere richting werd beperkt door de Maas en een uitbreiding richting Linnerweerd was ongunstig met het oog op het winterbed van de Maas. Opvallend is dat de wegenstructuur in de Linnerweerd tenminste 150 jaar nagenoeg niet is veranderd.

De stedenbouwkundige structuur van steden en dorpen in Midden-Limburg zoals die rond 1250 is ontstaan, is pas ingrijpend veranderd met de uitleggebieden na de tweede wereldoorlog. Omdat de uitbreiding van Linne alleen in zuidelijk richting kon plaats vinden, ligt het oorspronkelijke dorp in de noordhoek van de kern.



Figuur 1 - Historische kaart van Linne (1837)

1.1.3 Geomorfologie

Als gevolg van geologische processen is een aantal meanderarmen, paraboolduinen, rivierterrassen en beekdalen ontstaan. In het gebied gaat het om de rivierterrassen en de Vlootbeek. Vooral de Vlootbeek heeft een geomorfologische waarde. Het dal van de Vlootbeek is een oude loop van de Roer. Er zijn verschillende oude meanderende dalen van de Roer herkenbaar in het landschap.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In het dal van de Vlootbeek komen geomorfologische belangrijke stuifduinen voor. In het Vlootbeekdal is een netwerk van waterlopen aanwezig met vele aan kwel gebonden plantensoorten. De Vlootbeek is een oud afwateringssysteem door een uitgestrekt moerasgebied rond Montfort, dat in de 16^e en 17^e eeuw is drooggelegd. Uniek is dat de geomorfologische gelaagdheid en structuur nog gaaf aanwezig zijn in het oostelijke deel.

1.1.4 *Demografie*

De kern wordt voor het merendeel in beslag genomen door de woonfunctie. Op 1 januari 2010 telde de kern Linne 3703 inwoners. Het totaal aantal woningen bedroeg om en nabij 1500. De gemiddelde woningbezetting komt daarbij neer op bijna 2,5 inwoners per woning.

Linne kenmerkt zich door overwegend (half) vrijstaande bebouwing in een rechthoekig blokkenpatroon. Tussen 1980 en 1990 werden vlakbij het centrum een aantal bejaardencomplexen gerealiseerd.

In het buitengebied komen naast bedrijfswoningen slechts enkele burgerwoningen voor, evenals twee monumentale complexen in de Linnerweerd.

1.1.5 *Economie*

De detailhandel is hoofdzakelijk geconcentreerd in het centrumgebied rond de Grotestraat en de Markt, tussen de aansluiting met de Hertestraat en de Groenstraat. Daarnaast is nog een klein aantal winkels verspreid over de kern. Tevens zijn in de kern een aantal horecagelegenheden aanwezig. De horecagelegenheden bevinden zich voornamelijk langs de Grotestraat en de Nieuwe Markt. Naast de reguliere horecabedrijven liggen langs de Rijksweg een aantal erotisch getinte horecabedrijven.

In de kern bevinden zich drie kleine bedrijventerreinen, namelijk het terrein aan de Veestraat/Industrieweg, het bedrijventerrein aan de Leppingtonstraat en de scheepswerf aan de Maasstraat.

De agrarische bedrijvigheid vindt niet alleen in het buitengebied plaats maar er zijn ook enkele (voormalige) agrarische bedrijven in de kern en het gebied tussen de oude rijksweg en de spoorlijn, aanwezig. In het buitengebied zijn enkele veehouderijen, fruittellers en tuinders aanwezig.

1.2 **Gekozen planvorm**

1.2.1 *Beleidsmatig doel*

De gemeente Maasgouw streeft in haar Meerjarenprogramma Ruimtelijke Ordening naar het verminderen van het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente. Daartoe is de gemeente begonnen aan een grootschalige herziening van alle binnen de gemeente Maasgouw vigerende bestemmingsplannen. Thans gelden in totaal 95 bestemmingsplannen met een grote diversiteit aan ouderdom en opzet. Het streven is te komen tot 12 nieuwe bestemmingsplannen, waaronder het onderhavige bestemmingsplan 'Linne'.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het doel van het bestemmingsplan is om het verouderde vigerende bestemmingsplan te actualiseren. Het bestemmingsplan is conserverend van aard; hierin worden dus geen grootschalige, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2.2 Juridisch doel

Herziening van het bestemmingsplan is tevens geboden op grond van de wettelijke herzieningsplicht van tien jaar, als voorgeschreven in artikel 3.1, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening. Van de voorheen geldende planregimes is het oudste bestemmingsplan afkomstig uit 1981 en dus ouder dan 10 jaar.

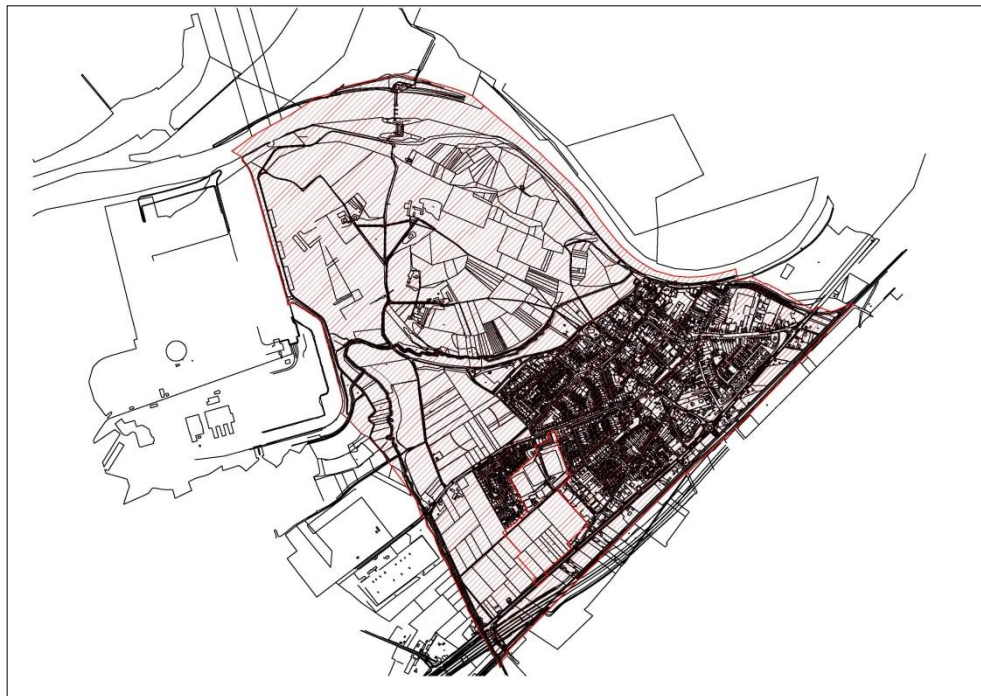
1.3 Gekozen plangrenzen

1.3.1 Wijze van begrenzing

Het plangebied omvat de woonkern Linne en de Linnerweerd en wordt begrensd door:

- a. in het noorden: de grens met de gemeente Roermond en het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Linnerblik”;
- b. in het oosten: de grens met de gemeente Roerdalen;
- c. in het zuiden: de Vlootbeek;
- d. in het westen: het afwateringskanaal van de Clauscentrale.

Het plangebied sluit derhalve één op één aan op het vigerende bestemmingsplan zoals destijds is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Maasbracht.



Figuur 2 - Plangebied bestemmingsplan 'Linne'



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1.3.2 Keuze van plangrenzen

De keuze van de plangrenzen is gebaseerd op de contourenkaart zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 22 april 2010.

1.4 Voorheen geldende planregimes

Binnen het plangebied waren voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan de volgende planregimes van kracht:

- a. het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Linne op 4 november 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 15 december 1981;
- b. het bestemmingsplan “4^e partiële herziening bestemmingsplan Kern Linne”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Linne op 9 maart 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 26 april 1983;
- c. het bestemmingsplan “Linne”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Maasbracht op 27 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 14 december 1999;
- d. het bestemmingsplan “Rijksweg 73-Zuid”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Maasbracht op 27 maart 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 18 november 2003;
- e. het bestemmingsplan “1^e partiële herziening Rijksweg 73-Zuid”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 6 oktober 2011 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL011-VG01;
- f. het bestemmingsplan “Borghof perceel E 2917”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 2 november 2009 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL005-OH02;
- g. het bestemmingsplan “Nieuwe Mergelweg 20”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 17 december 2009 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.16410000NieuweMergelweg;
- h. het bestemmingsplan “Zuidrand Linne”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 4 februari 2010 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.16410000-Zuidrand;
- i. het bestemmingsplan “Linne Zuidoost”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 28 oktober 2010 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL004-OH01;
- j. het bestemmingsplan “Majoor Huthstraat 5”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 1 juni 2011 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL010-VG01;
- k. het bestemmingsplan “Minervaplein”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 15 december 2011 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL013-ON01;
- l. het bestemmingsplan “Oudeweg Perceel E2888 te Linne”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 31 mei 2012 onder het planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL038-VG01.



HOOFDSTUK II

Beleid

A. GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN

2.1 Structuurvisie

De raad van de gemeente heeft op 5 juli 2012 een structuurvisie vastgesteld, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, onder de naam Structuurvisie Maasgouw 2030. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan.

2.1.1 Algemeen

De structuurvisie schetst het beeld van hoe de gemeente Maasgouw er op lange termijn, namelijk in 2030, uitziet. Dit toekomstbeeld wordt in de huidige situatie door de huidige samenleving bepaald. Er is daarbij een zelfde spanningsveld ten opzichte van het verleden. We leven in gebouwen en gebruiken plekken die lang geleden voor een andere economie en een andere samenleving zijn gebouwd. Gebouwen en plekken die vaak niet aan eisen en wensen van de huidige samenleving beantwoorden. Dit betekent, dat bij het bepalen van dit toekomstbeeld de onzekerheid en dynamiek van de huidige economie en samenleving niet leidend zijn. Een helder krachtig toekomstbeeld stimuleert nieuwe investeringen en beperkt de gevolgen van de krimp van de bevolking.

2.1.2 Linnerweerd

Het natuurgebied “De Linnerweerd” (circa 130 ha) is één van de nog weinige natuurlijke uiterwaarden van de Maas. Hier ligt een oude maasmeander en zoekt de Vlootbeek zich een weg naar de Maas. In het landschapsbeeld zijn het 1^e Maasterras, de oude maasmeander, het landgoed Ravenburg met de hoeve en kasteel Heysterum duidelijk herkenbaar. In het verleden werden de uiterwaarden gebruikt als hooiland, terwijl de mensen woonden op de overgang van hoog naar laag. Op het 1^e Maasterras ligt Linne. De Linnerweerd wordt gebruikt voor populierenaanplant en als weidegebied. De landschappelijke en natuurwaarden van de Linnerweerd zijn hoog. Er komen waardevolle planten en diersoorten voor kenmerkend voor het 1^e Maasterras.

De Linnerweerd vormt een belangrijke schakel tussen natuurgebieden op de oostelijke en westelijke rivieroever, mede daar aan de noord- en zuidkant stedelijke ontwikkelingen voorkomen. Handhaving is dan ook vanuit het regionaal ecologisch netwerk essentieel. Voor de bewoners van Linne waarborgt dit tevens een waardevolle ruimtelijke buffer tot de Clauscentrale.



De Linnerweerd wordt uit het ruimtelijk isolement gehaald door de ontwikkeling van een netwerk van ecologische verbindingzones. Dit omvat de volgende lijnstructuren:

- ten noorden van Linne wordt een ecologische verbindingzone, op grondgebied van de gemeente Roermond, ontwikkeld; deze zone verbindt de Lus van Linne met de bos- en natuurgebieden ten oosten van de Rijksweg A73;
- een vergelijkbare zone wordt direct ten zuiden van Linne aangelegd; deze zone volgt de Vlootbeek en verbindt de Linnerweerd via een bestaand ecoduct onder de Rijksweg A73 en de spoorbaan met de agrarische en natuurgebieden op het grondgebied van de gemeente Roerdalen.



Figuur 3 – Uitsnede Structuurvisie Maasgouw 2030

2.1.3 Bedrijventerrein Veestraat

Aan de Veestraat in Linne bevindt zich een klein bedrijventerrein. De bedrijven worden ontsloten vanaf de Veestraat en veroorzaken enige verkeers- en milieuoverlast voor omwonenden en passanten. Vanuit de regionale ontwikkelingsvisie wordt het gebied ten noorden van dit terrein deels tot bedrijventerrein, deels tot ecologische verbindingzone ontwikkeld. Dit gebied behoort tot de gemeente Roermond. Het bedrijventerrein bepaalt in belangrijke mate het imago van Linne. Immers, de bedrijven liggen aan de belangrijke noordelijke ontsluiting c.q. toegang tot de kern. De opzet en beeldvorming van dit terrein moet, wat betreft maat, schaal en omvang, kleinschalig,



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

representatief en hoogwaardig zijn. Dit stelt voorwaarden aan de aard van de te vestigen bedrijven.

De structuurvisie wil de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein op Roermonds grondgebied in ieder geval benutten voor verbetering van de externe ontsluiting van de bestaande bedrijven aan de Veestraat. Dit wordt bewerkstelligd door aanleg van een nieuwe erfontsluitingsweg over de voormalige spoorbaan. Deze weg krijgt het karakter van een bomenlaan. De bedrijven zullen zich gaandeweg op deze noordkant heroriënteren.

Landschappelijk gezien bestaat er geen bezwaar tegen de uitbreiding van het bedrijventerrein en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg over de voormalige spoorlijn, op voorwaarde dat er een voldoende brede groene buffer blijft bestaan tussen het bedrijventerrein en de steilrand langs de Maas. Vanwege de hoge ligging van het toekomstige bedrijventerrein kunnen bedrijfsgebouwen en dergelijke een erg grote uitstraling richting de Lus van Linne hebben. De uitstraling op dit waardevol natuur- en recreatiegebied moet worden tegengegaan. Om deze reden is een brede groenzone tussen industrie en steilrand noodzakelijk.

Ook is een (groen)buffer noodzakelijk tussen (de uitbreiding van) het bedrijventerrein en de Eikenstraat te Linne.

Een aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Eikenstraat te Linne is niet wenselijk. Deze aansluiting leidt immers mogelijk tot extra verkeersbelasting van de Eikenstraat. Dit is gelet op de omgevingskwaliteit en -capaciteit van deze woonstraat niet wenselijk.

Aan de oever van de Maas ligt, net buiten Linne, een kleine scheepswerf. De bedrijfsactiviteiten en uitstraling van dit bedrijf passen niet in het landschapsbeeld van de Linnerweerd en de beoogde natuurontwikkeling in de Lus van Linne en de Linnerweerd.

De structuurvisie acht, mede gelet op het verworven recht, de locatie van deze scheepswerf duurzaam. Echter, uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten en/of transformatie naar een andersoortig bedrijf wordt niet toegestaan. Mocht de bedrijfsvoering als scheepswerf ter plaatse duurzaam worden beëindigd dan heeft op dat moment transformatie naar "natuur" de voorkeur. Dit heft de blokkade in de duurzame structuur op.

2.1.4 *Rijksweg/Zuidoostrand Linne (stadrandzone)*

De kern Linne maakt deel uit van de kernenband tussen Roermond en Maasbracht. Deze kernenband is geleidelijk verdicht. Dit proces zet zich door met de ontwikkeling van het woongebied Linne-Zuid en de aanleg van een klein bedrijventerrein direct ten noorden van deze kern. De economische betekenis van de Rijksweg langs Linne is afgezwakt door aanleg van de Rijksweg A73.

Dit betekent dat over de voormalige N271 bijna alleen nog lokaal verkeer rijdt. De vermindering van de verkeersdruk opent de mogelijkheid om deze zone meer bij de kern te betrekken. De hoge milieubelasting als gevolg van Rijksweg A73 en spoorlijn maakt echter realisering van woningen en/of woonwerkcombinaties aan de zuidoostkant van de Rijksweg (tussen de Rijksweg en de spoorlijn) niet mogelijk. Realisering van louter bedrijven is strijdig met de beoogde kwaliteit van dorpsmantels.

Deze constatering leidt tot de volgende uitgangspunten.



Uitgangspunt 1

Aansluitend op de Veestraat bevindt zich een kleine cluster met vrijstaande woningen op ruime tot zeer ruime kavels. Deze kavels hebben een relatief zware beplanting. De externe ontsluiting vindt grotendeels vanaf een doodlopende insteekweg plaats. Dit cluster is sterk beeldbepalend voor Linne. Immers, het vormt het ruimtelijk decor van de belangrijke noordelijke entree van het dorp. De ruimtelijke kwaliteiten bieden tevens een zeker tegenwicht ten opzichte van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein Veestraat. De structuurvisie staat voor dit cluster in principe een consoliderend beleid voor. Dit betekent, dat vestiging van (zelfstandige) bedrijven, die het aanwezige woon- en leefmilieu belasten, wordt tegengaan. De hoofdfunctie is en blijft wonen. De grootte van de kavels en de strategische ligging maken deze percelen wel geschikt voor aan-huis-gebonden beroepen en onder specifieke voorwaarden ook aan-huis-gebonden bedrijvigheid. Hierbij gelden de algemene geldende gebruiks- en bebouwingsregels, die ten aanzien van economisering van woonbuurten worden gesteld.

Uitgangspunt 2

Ten noorden van de Bergerweg dienen de aanwezige groene ruimten te allen tijde te worden gehandhaafd. Deze groene ruimten dragen in belangrijke mate bij aan de positieve beleving van deze dorpsrand en aan de woonkwaliteit van degenen die aan de noordkant van dit wegvak wonen (onder andere de Onderste Boord). Deze opbouw compenseert tevens de milieubelasting vanaf de aanwezige infrastructuur.

Uitgangspunt 3

De Bergerweg vormt de entree van de kern Linne vanuit het landelijk gebied rond de kern Montfort. De aangrenzende bebouwing is nog niet op dit knooppunt afgestemd. Dit vereist heroriëntatie van bestaande panden op de nieuwe kruising. Er dient als het ware een "ruimtelijk" knooppunt te ontstaan. In functioneel opzicht wordt op deze plek gedacht aan vestiging van publiekgerichte kleinschalige zakelijke dienstverlening (= duurzaam vormgegeven bedrijvigheid).

Uitgangspunt 4

De vormgeving van eventuele nieuwe gebouwen gaat uit van een landelijke, traditionele architectuur (onder meer zadeldak of schilddak, traditioneel materiaalgebruik en een kleurstelling afgestemd op de bestaande bebouwing langs de Rijksweg).

Uitgangspunt 5

In het deel ten zuiden van de Bergerweg zijn beperkte ontwikkelingen in de aanwezige groene ruimten denkbaar. Deze vinden vanuit de al aanwezige bebouwing plaats. Dit vergroot de economische waarden van deze percelen, maar voorkomt dat ook hier de dorpsrand volledig dichtslibt. Hierbij kan worden gedacht aan paardenweiden, hobbytuinen e.d. maar ook aan een beperkte uitbreiding van aan-huis-gebonden bedrijvigheid.

Uitgangspunt 6

Voor alle bestaande panden langs de zuidkant van Rijksweg (tussen de Rijksweg en de spoorlijn) zijn, onder voorwaarden, woonwerkcombinaties denkbaar (ambachten, zakelijke dienstverlening, bedrijven in milieucategorieën 1 en 2).



Uitgangspunt 7

Uitbreiding van de woon-werkactiviteiten ten noorden van de rijksweg richting Brachterbeek dient, behoudens de vestiging van een vrachtwagenparkeerplaats met eventueel toevoeging van aan wegverkeer gerelateerde voorzieningen, niet plaats te vinden. Deze voorzieningen worden gesitueerd langs de nieuwe ontsluitingsweg naar het woongebied Linne-Zuid. Een verdere aantasting van deze dorpsrand en van de Vlootbeek door bedrijfsgebouwen dient te worden vermeden.

2.1.5 *Wonen*

De kern Linne heeft een relatief fors bouwprogramma (toevoeging circa 290 woningen). Deze bouwproductie concentreert zich op de zuidelijke uitbreidingslocaties “Linne-Zuid” en “Linne-Zuidoost”.

In Linne wordt naast reguliere woningbouw specifiek aandacht besteed aan realisering van levensloopbestendige en groepswoningen. Het centrumgebied van Linne is, vanwege het karakter en de omgevingskwaliteiten, het prioritair zoekgebied om deze specifieke vraag op te vangen.

De omvang en opbouw van het kernwinkelgebied van Linne is bescheiden en afgestemd op de historische bebouwingsstructuren. De oude kern van Linne is een interessant dwaalmilieu en een aantrekkelijk rustpunt voor fietsers. De basis van het winkelaanbod in dagelijkse goederen is een volwaardige supermarkt. Het eigen verzorgingsgebied (circa 3.500 inwoners) biedt in principe voldoende draagvlak. Uit onderzoek is gebleken dat de omvang van de supermarkt (circa 1.000 m² bvo) ontoereikend is en vergroot zou moeten worden tot 1.400 m² bvo. Een grotere (breder gesorteerde) supermarkt betekent voor de inwoners van Linne minder reden om elders boodschappen te gaan halen. Hiermee wordt de koopkracht sterker c.q. maximaal aan de eigen kern verbonden. Opscaling van de supermarkt is om deze reden wenselijk.

2.1.6 *Ruimtelijke locatie*

Het centrum aan de Kloosterstraat/Groenstraat vormt het ruimtelijk hart, waar het gezellig winkelen is en men elkaar kan ontmoeten e.d. Een dergelijk kwaliteitsniveau en uitstraling zijn ook in het belang van de gevestigde ondernemers. Immers, met een aantrekkelijk centrum kunnen zij lokaal en subregionaal de beoogde, duidelijke concurrentiepositie verwerven. Met andere woorden: het historisch “dwaalmilieu” is het *selling point* van de kern Linne.

Teneinde er voor zorg te dragen dat de voorzieningen elkaar aanvullen, is situering in één centrum c.q. in elkaars directe nabijheid nadrukkelijk gewenst. Gekozen is voor het realiseren van het programma in het historisch centrum van Linne. Een (geleidelijke) verplaatsing van kleine, nu nog verspreide winkels over Linne naar dit centrumgebied is een logisch gevolg. Dit vereist in het centrum ook enige uitbreidingsmogelijkheden. Deze zullen geleidelijk op de markt dienen te komen. De oriëntatie op de omliggende kernen vereist een goede bereikbaarheid en vindbaarheid vanaf de hoofdwegenstructuur.

Een belangrijk deel van de gronden in het centrum van Linne is eigendom van de gemeente Maasgouw. Dit vergroot de kansen op een succesvolle realisering van het programma van de supermarkt “Jan Linders” (en eventueel van verdere concentratie van centrumvoorzieningen).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Ook waarborgt dit programma dat Linne de huidige positie in de detailhandelsstructuur behoudt. Het draagvlak van Maasbracht-Centrum wordt immers niet ondergraven.

Voor het centrum van Linne wordt in het vervolg van de Structuurvisie Maasgouw een gebiedsvisie opgesteld. In dat plan wordt niet alleen gekeken naar de inpasbaarheid van een vergrote supermarkt. Ook andere aspecten, zoals versterken van woonzorgvoorzieningen en van de ruimtelijke relatie tot de Maas, worden uitgewerkt. De kansen voor een succesvolle realisering zijn zodanig, dat alternatieve locaties van de supermarkt bij het gezondheidscentrum en/of de Veestraat niet langer aan de orde zijn.

In het gebied bestaat voldoende ruimte en kan aan voornoemde eisen worden voldaan. Het historisch milieu vraagt echter wel om een aantal maatregelen en biedt kansen, zoals:

1. het doortrekken van de Feterweg via de Kloosterhof naar de Groenstraat;
2. de aanleg van een parkeerterrein haaks op de Groenstraat en eventuele reserveparkeervoorziening in groene omgeving;
3. door het ringvormig beloop van de “Veestraat-Groenstraat-Feterweg” volgt het bevoorradend verkeer een eenvoudige route;
4. eventueel te verwerven gronden worden bij het openbaar gebied gevoegd: de panden zelf krijgen mogelijk een commerciële functie (bijvoorbeeld vestiging van kleine speciaalzaken in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen en horeca); deze panden kunnen worden “ingevuld” door te verplaatsen winkels uit Linne hetgeen een te grote toename van de winkelruimten voorkomt;
5. over de aan te leggen boulevard langs de Maas worden de gewenste wandel- en fietsverbinding door en langs het centrum van Linne aangelegd, hetgeen de kans vergroot op afgeleide bestedingen vanuit dit regionaal fietspadennetwerk;
6. de inrichting van het gebied wordt afgestemd op voetgangers: de auto is slechts “te gast”; een aantrekkelijke pleinruimte fungeert als “dorpshart” en biedt ruimte voor evenementen en de weekmarkt;
7. opheffen milieucirkel van het agrarisch bedrijf.

2.2 Specifiek planbeleid

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende specifieke beleid van de gemeente tot uitdrukking gekomen.

2.2.1 *Ontwikkelingsvisie Linne-Zuid*

De Ontwikkelingsvisie Linne-Zuid van de voormalige gemeente Maasbracht vormt het planologisch kader voor de afronding van de kern Linne.

In die visie wordt het streven uitgesproken om te komen tot evenwichtige keuzes voor zowel natuur en landschap als voor mens en gebruik om zo te komen tot een evenwichtige afronding van het gebied.

De kern Linne ligt, zowel in de praktijk als in beleid, binnen een dynamisch gebied. Doordat de afronding van de kern Linne gefaseerd over een langere periode tot stand zal komen, kunnen er in het gebied en de directe omgeving hiervan nog ingrijpende veranderingen plaatsvinden.

Aan de ontwikkelingsvisie Linne-Zuid ligt de volgende keuze ten grondslag: De ontwikkeling van het plangebied wordt bepaald door de ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

“rood volgt groen”. Het invullen van dit raamwerk met de toekomstige (gebouwde) opgave is een afgeleide van, en ondersteunend aan dat raamwerk. De gedachte achter deze keuze is dat de landschappelijke waarden die het gebied omgeven, bepalend zijn voor het plangebied. Omdat het gebied haar karakter ontleent aan deze landschappelijke kwaliteiten is er in de ontwikkelingsvisie voor gekozen deze kwaliteiten veilig te stellen en te versterken: de toekomstige woningbouw dient binnen het bestaande landschappelijk raamwerk te worden ingepast. Door de dorpsrand van Linne op deze wijze te ontwikkelen komen landschappelijke, cultuurhistorische, hydrologische en natuurwaarden zoveel mogelijk tot hun recht. Door deze (potentiële) groene waarden te benadrukken wordt getracht een groen gebied aan de kern Linne toe te voegen.

Het landschappelijk raamwerk waarvoor in de ontwikkelingsvisie is gekozen bestaat uit:

- a. extra ruimte voor de herinrichting van de Vlootbeek;
- b. een dorpspark-zone tussen de Vlootbeek en bebouwd gebied;
- c. zuidwest-noordoost gerichte wegen en paden;
- d. beleving van de Linnerweerd;
- e. wonen in een ruimte, groenblauwe omgeving.

Op korte termijn zal er geen specifieke invulling van dit beleid plaatsvinden omdat er geen concrete plannen in voorbereiding zijn die dit landschappelijke raamwerk in acht nemen.

2.2.2 Planologisch beleidskader kampeertreinen

Als gevolg van het intrekken van de Wet op de Openlucht recreatie in 2008 dienen gemeentes voortaan zelf beleid op te stellen ten aanzien van kamperen. De gemeente Maasgouw heeft hierop ingespeeld door middel van het opstellen van het Planologisch beleidskader kampeertreinen, waarmee de regels worden gegeven waaraan kampeertreinen dienen te voldoen. Deze regels zijn opgenomen in het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Maasgouw en worden direct door vertaald naar het bestemmingsplan.

Het beleid dat de gemeente ten aanzien van kampeertreinen heeft geformuleerd, is tot stand gekomen op basis van nationaal en provinciaal beleid en vertaald naar lokale beleidsrichtlijnen. Deze beleidsrichtlijnen zijn verder geconcretiseerd naar beleidsregels ten aanzien van vormen van kamperen, ten aanzien van maatvoeringen en voorwaarden voor kampeermiddelen en voorzieningengebouwen en ten aanzien van kleinschalige kampeertreinen.

2.2.3 Dorps Ontwikkelings Programma 2008 – 2009

In het Dorps Ontwikkelings Programma (DOP) is voor Linne een aantal fysieke ontwikkelingen opgenomen, onderverdeeld naar een vijftal programma's (veiligheid, openbare ruimte, voorzieningen en sociale netwerken, wonen en toerisme en economie).

Vooralsnog gaat het bij de meeste van de programma's om voorstellen en is nog geen concrete planvorming voorhanden. In die gevallen vormt in het onderhavige bestemmingsplan de bestaande situatie het uitgangspunt.



B. BELEID ANDERE OVERHEDEN

2.3 Beleid van het Rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het Rijk tot uitdrukking gekomen.

2.3.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisering van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en Rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer Rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteitsonderwerpen in de bestuurlijke overleggen MIRT aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- a. een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de *mainports*, *brainport* en *greenports*;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- b. over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- c. een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde Rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ('je gaat er over of niet').

Binnen het bestemmingsplan Linne bevindt zich een deel van de rivier de Maas welke door het Rijk is aangewezen als onderdeel van het internationale stroomgebied. Het is noodzakelijk om op nationale en internationale schaal kaders en normen te stellen en beheer te voeren, zowel als het gaat om de waterkwaliteit als om waterkwantiteit. Zo wordt voorkomen dat vervuiling of piekbelasting in een stroomgebied een probleem vormt in een boven- of benedenstrooms gebied.

Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen en het kustfundament. Ook stelt het rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook zij die in beheer zijn bij waterschappen. Hiermee borgt het Rijk dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas af te voeren, ook op de lange termijn. Hiermee wordt de aanzet gegeven tot de bescherming van de Rijn- en Maasmonding. Verdere uitwerking van dit thema vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, zoals hiernavolgend verwoord in 2.3.2.

2.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De in dit Barro gestelde normstelling, is ten opzichte van de Wet ruimtelijke ordening vernieuwend, maar sluit wel aan op vroegere planologische kernbeslissingen, concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang. Het kabinet heeft ervoor gekozen om de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State, voorziet het Barro tevens in een bij dit besluit behorende ministeriele regeling. In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6: Defensie, 2.7: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en 2.9: Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Toepassing op het bestemmingsplan

Op basis van artikel 2.4 uit het Barro, dient opgemerkt te worden dat het plangebied van dit bestemmingsplan dient aan te sluiten op de normstelling zoals verwoord in artikel 2.4.4



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

(stroomvoerend deel rivierbed) van het Barro. Hierin is geregeld dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, uitsluitend een wijziging mogelijk kan maken voor zover daarbij één of meer van de volgende activiteiten worden mogelijk gemaakt:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- e. de aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen;
- f. de verwezenlijking van het beheer van natuurterreinen;
- g. de uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;
- h. de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- i. de winning van oppervlaktedelfstoffen;
- j. de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- k. activiteiten van een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- l. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- m. activiteiten die onderdeel uitmaken van de lijst van maatregelen opgenomen in de bijlage bij de planologische kernbeslissing ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering wordt gefinancierd door de betreffende minister.

Het is derhalve niet mogelijk om bestemmingen anders dan het bovenstaande te ontwikkelen binnen de grenzen van de in het Barro aangewezen 'grote rivieren' indien deze niet zijn geregeld in het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen zoals hierboven genoemd.

2.3.3 *Het rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat*

Rijkswaterstaat hanteert langs autosnelwegen een zogeheten rooilijnenbeleid. Het rooilijnenbeleid bestaat uit de volgende twee doelen:

1. de bebouwingsvrije zone: het gebied tussen de 0 en 50 meter, gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (hiertoe behoort ook een toe- of afrit);
2. de overlegzone: het gebied tussen 50 en 100 meter, eveneens gemeten uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (hiertoe behoort ook een toe- of afrit).

Het rooilijnenbeleid is ingevoerd met het oog op onder andere ruimte voor beheer en onderhoud, toekomstige uitbreidingen, leidingstroken, verkeersveiligheid, milieu hygiënische hinder en voor externe veiligheid. Bouwplannen worden getoetst op onder andere geluidsoverlast, externe veiligheid, afleidende verlichting en reclame voor weggebruikers.



In het bestemmingsplan is uitgegaan van één vrijwaringszone van 100 meter waarbinnen een bouwverbod geldt. Van dit bouwverbod kan ontheffing worden verleend indien toestemming door Rijkswaterstaat voor het bouwen is gegeven.

2.3.4 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

(vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie in oktober 2012)

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingtransport van nationaal belang mogelijk te maken. De Structuurvisie buisleidingen is het vervolg op het Structuurschema buisleidingen uit 1985.

De Structuurvisie buisleidingen gaat verder in op het beleid zoals dat de afgelopen jaren is ontwikkeld voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringsstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

2.3.5 Nationaal Waterplan 2009 – 2015

(vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 en herzien in 2010)

Algemeen

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 (NWP) is het formele Rijksplan voor het nationale waterbeleid als geboden op grond van de Waterwet en vormt tevens een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan omvat verder de stroomgebied beheersplannen die zijn opgesteld op grond van de Kaderrichtlijn Water.

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn waarin wordt voorgeschreven dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen. De Nederlandse regering heeft de richtlijn vertaald in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. Het stroomgebied van de Maasdelta is één van de vier stroomgebieden in Nederland (naast die van de Eems, Rijn en Schelde) waarop de richtlijn van toepassing is en waarvoor een stroomgebied-beheersplan is opgesteld.

Het NWP vervangt het waterbeleid van de Vierde Nota waterhuishouding en voorliggende versies, en het waterbeleid als vervat in de 'voormalige' Nota Ruimte. Het is op 22 december 2009, gelijktijdig met de Waterwet, in werking getreden.

Toepassing op het bestemmingsplan

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veilig gesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Deze uitwerking is verwoord in 3.4 van deze toelichting.

2.3.6 Stroomgebiedbeheersplan Maas 2009 – 2015

Algemeen

Het stroomgebied van de Maas valt onder het Stroomgebiedbeheersplan Maas 2009-2015. Het 'beheerplan Maas' omvat het gehele stroomgebied van de Maas met onder andere een deel van het Duitse, Belgische, Franse en Luxemburgse grondoppervlak.

Vanaf de jaren '70 zijn er veel nationale maatregelen genomen om de waterkwaliteit te verbeteren. Naast de nationale wet- en regelgeving zijn er sinds midden jaren '70 ook op Europees niveau afspraken gemaakt om de waterkwaliteit aan te pakken. De Europese Kaderrichtlijn Water is op 22 december 2000 van kracht geworden. Dit verplicht de lidstaten om de kwaliteit van Europese wateren in een goede toestand te brengen. Het doel van de Kaderrichtlijn Water is om oppervlaktewateren en het grondwater te beschermen en verbeteren. Daarnaast moet ook het duurzaam gebruik van water bevorderd worden. Deze doelstellingen moeten op 22 december 2015 zijn bereikt.

Nederland stelt net als de andere landen stroomgebiedbeheersplannen op. Het stroomgebieddistrict is opgedeeld in negen werkgebieden. Naast het nationale beheerplan voor de Maas werken vijf lidstaten in het internationale stroomgebieddistrict Maasdelta samen. In het nationale 'stroomgebied beheerplan Maas' staat een beschrijving van het deel van het stroomgebied, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en de maatregelen die genomen gaan worden.

Toepassing op het bestemmingsplan

De nieuwe Waterwet geeft aan dat er formeel twee waterbeheerders zijn, namelijk het Rijk en de waterschappen. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder maar zij hebben wel waterstaatkundige taken. De gemeente is verantwoordelijk voor de hemel- en grondwaterzorgplicht. De gemeente Maasgouw ligt in het Maasdelta-district en moet hierdoor enkele kerntaken van de KRW behartigen. Maasgouw moet bijdragen aan de Nederlandse inbreng in de stroomgebied beheerplannen en zij moet een programma van maatregelen opstellen. Daarnaast moet de gemeente vergunningen verlenen voor activiteiten die relevant zijn voor grondwaterlichamen.

Een uitwerking van de gemeentelijke verantwoordelijkheid betreffende de hemel- en grondwaterzorgplicht is in 3.4 van deze toelichting nader verwoord.

2.3.7 Integrale Verkenning Maas 2 (IVM-2)

In 2006 heeft het toenmalige ministerie van Verkeer en Waterstaat, in navolging van het rapport Integrale Verkenning Maas uit 2003, verkend met welk maatregelenpakket na uitvoering van het project Maaswerken de wettelijke hoogwaterbescherming langs de Maas op



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

lang termijn gegarandeerd kan blijven, waarbij tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Tevens is verkend welke ruimte dat vraagt en op welke manier de ruimte die op de lange termijn nodig wordt geacht voor hoogwaterbescherming vrijgehouden kan worden voor die functie.

Allereerst wordt geconcludeerd dat samenwerking met het buitenland essentieel is. Gezamenlijk dient onderzocht te worden welke afvoeren op termijn te verwachten zijn, welke maatregelen in het stroomgebied denkbaar zijn en wat de effecten daarvan zijn.

In het advies zijn de volgende maatregelen opgenomen waarmee langs de bedijkte en onbedijkte Maas de wettelijke beschermingsniveaus gehandhaafd kunnen worden:

- a. eerst zo veel mogelijk maatregelen in het zomer- en winterbed;
- b. dan zonodig inpasbare dijkverleggingen toevoegen;
- c. vervolgens zonodig inpasbare retentiegebieden toevoegen;
- d. tenslotte eventueel zomerbedverdieping, kadeverhoging en dijkverhoging.

In het IVM-2-projectenplan wordt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan weerdverlaging en zomerbedverbreiding voorgesteld. In het vergunningenspoor van de Waterwet worden alle nieuwe ontwikkelingen onder andere getoetst aan het mogelijke ruimtebeslag, zoals aangegeven in het IVM-2-projectenplan. In het kader van het Masterplan Maasplassen worden in samenwerking met de regio de verruimende maatregelen nader uitgewerkt.

2.3.8 *Deltaprogramma Rivieren*

(jaarlijks deelprogramma op grond van Deltawet waterveiligheid en zoetwatervoorziening)

Algemeen

Nederland is de best beveiligde delta ter wereld. Maar hoe zorgen we ervoor dat we nu en in de toekomst veilig blijven tegen hoog water en dat we voldoende zoet water hebben? En hoe kunnen we er voor zorgen dat Nederland daarnaast ook een aantrekkelijk land blijft om te wonen, te werken en te investeren?

De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden voorbereid en uitgewerkt in het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma is een nationaal programma waarin Rijksoverheid, provincies, gemeenten en waterschappen samen werken met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten, onder regie van de regeringscommissaris voor het Deltaprogramma (de deltacommissaris).

Het deelprogramma Rivieren richt zich op de grote rivieren in Nederland, dus op de Maas en de Rijn met al zijn vertakkingen.

Het plangebied bestaat uit de ruimte die de rivieren nu kunnen gebruiken om water af te voeren. Waar nodig zoeken we toekomstbestendige oplossingen buiten dit plangebied, in gebieden die nu door de dijken worden beschermd. Dit zijn de zogeheten studiegebieden.

Bij de Maas gaat het zowel om het onbedijkte als het bedijkte deel van de rivier. Anders gezegd: het gebied waar de Maas ons land binnenkomt (bij Eijsden) tot waar het Maaswater uitstroomt in de Rijntakken (bij de Moerdijkbruggen).

Het deelprogramma Rivieren bekijkt de bescherming van Nederland tegen overstromingen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

uit rivieren in combinatie met natuur, waterkwaliteit, scheepvaart en grondstoffenwinning. Ook de regionale gebiedsontwikkelingsprojecten krijgen een volwaardige plek. Het deelprogramma richt zich op de periode tot 2100. De 'integrale gebiedsopgave voor de lange termijn' brengt de knelpunten in beeld die de Rijksoverheid en andere partijen moeten lossen.

Verbinden korte en lange termijn

In het rivierengebied worden voortdurend projecten voorbereid en uitgevoerd. Deels zijn dat projecten die de bescherming tegen overstromingen op orde moeten brengen, zoals verbetering van dijken en verruiming van rivierbed. Maar ook projecten op het gebied van natuurontwikkeling, woningbouw, recreatie en grondstoffenwinning. Belangrijk is dat alle toekomstige projecten passen bij de strategie die wordt gekozen om in 2100 nog steeds een veilig en aantrekkelijk rivierengebied te hebben. Het deelprogramma Rivieren zal instrumenten leveren om die projecten daarop te beoordelen.

Veilig tegen overstromingen

Het deelprogramma Rivieren richt zich primair op veiligheid tegen overstromingen op de lange termijn. Daarbij geldt dat het rivierengebied een aantrekkelijk gebied is én moet blijven, om te leven, wonen, werken, recreëren en investeren. In het deelprogramma werken Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten.

De opdracht van het deelprogramma Rivieren reikt tot het jaar 2100 en houdt rekening met maximale rivierafvoeren van 18.000 kubieke meter per seconde (m^3/s) voor de Rijntakken en 4600 m^3/s voor de Maas. Dit is nu respectievelijk 16.000 m^3/s en 3.800 m^3/s . Daarnaast houdt het deelprogramma rekening met stijging van de zeespiegel en stijging van het IJsselmeerpeil.

Het deelprogramma combineert deze veiligheidsopgave met opgaven voor onder meer natuur, waterkwaliteit, scheepvaart en grondstoffenwinning. Ook regionale gebiedsontwikkelingsprojecten krijgen een volwaardige plek.

Handreiking voor gebiedsontwikkelingsprojecten

In het rivierengebied spelen op dit moment verschillende gebiedsontwikkelingsprojecten. Voorbeelden hiervan zijn onder andere de projecten Waalweelde en Maasplassen. Partijen in zo'n project willen graag rekening houden met de lange-termijn-opgave van het Deltaprogramma Rivieren. Maar, hoe doe je dat? In november 2011 hebben de stuurgroepen Delta Rijn en Delta Maas de "Handreiking langetermijnbijdrage" vastgesteld. Met deze handreiking kunnen initiatiefnemers nu al rekening houden met de lange-termijn-opgave (2100) voor het rivierengebied, vooruitlopend op de definitieve langetermijnstrategie, die pas in 2014 bekend is. Zo wordt korte termijn en lopende gebiedsontwikkeling alvast verbonden aan lange termijn (opgave 2100).

2.4 Beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Limburg tot uitdrukking gekomen.



2.4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

(vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 en herzien in 2010)

Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) is een streekplan, is het provinciaal waterhuishoudingsplan en is het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. En een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

POL2006 zelf kan beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

Landelijk gebied

Het landelijk gebied biedt van oudsher ruimte aan landbouw, grote bos- en natuurpartijen en water. Een rustig gebied met een aantrekkelijk en gevarieerd landschap. In het gebied verspreid liggen woonkernen, overwegend met een kleinschalig karakter. Daarnaast zijn er verspreid gelegen toeristische voorzieningen.

Onder invloed van Europees beleid en de mondialisering van de markt verandert de landbouw. Grondgebonden landbouw kan een rol als ruimtegebruiker en beheerder van het landelijk gebied blijven behouden. Niet-grondgebonden landbouw, zoals intensieve veehouderij en glastuinbouw, zijn economisch van groot belang, maar vormen ook een bedreiging voor het landelijk gebied door verstening, verglazing, stank, milieueffecten en veterinaire risico's. De reconstructie moet deze trend ombuigen in een meer duurzame richting (zie: POL-aanvulling Reconstructieplan 2004). Nieuwe economische dragers in de plattelandskernen en deels ook op het platteland zelf worden steeds belangrijker.

Het landelijk gebied moet ook in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig ondermeer om de gevolgen van klimaatveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en een goed economisch vestigingsklimaat. Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijd-economie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door (verbale) contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Nieuwe werklocaties in het landelijk gebied worden niet voorzien.

Stedelijke dynamiek

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld. Hierdoor zijn steden bij uitstek een broedplaats van creativiteit, waar jonge mensen hun ambities en talenten ontwikkelen en Limburg op de kaart zetten als creatieve regio. Zeven stadsregio's krijgen ruimte voor opvang van de stedelijke dynamiek in onze provincie. Daar is ruimte voor stedelijke milieus en ligt het accent op het bieden van een gevarieerd cultuuraanbod en hoogwaardige voorzieningen. Belangrijke economische functies horen bij uitstek hier thuis. De kern Linne valt binnen de grenzen van de in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduide stedelijke dynamiek. De kern Linne beschikt dan ook niet over dergelijke verbale contouren.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek ecologische functie (SEF-beken). Zie de POL-herziening op onderdelen EHS uit 2005. Erbinnen liggen bijzondere natuurgebieden zoals Nationale Parken, Natuurbeschermings-wetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangewezen (of aangemeld) als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het gaat in alle gevallen om gebieden van nationale of Europese betekenis. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte.

Binnen de EHS komen hier en daar op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d.

Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Bescherming, ontwikkeling en verbetering van de (grensoverschrijdende) biodiversiteit en natuurlijke ecosystemen via milieubescherming, natuurbeheer en herstel van natuurlijke watersystemen, zoals beken en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden, staan hier voorop. De provincie streeft hier naar ecologisch gezond functionerende watersystemen en naar optimale randvoorwaarden voor de natuur door verbetering van de waterhuishouding en de milieukwaliteit.

Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij" regime. Als we dergelijke activiteiten toch toestaan moet compensatie plaatsvinden. Onder strikte condities kunnen voor knelpuntsituaties oplossingen worden gecreëerd mits dit tevens leidt tot een versterking van de ecologische structuur.

De gebieden van de EHS dienen goed toegankelijk te zijn voor recreatief medegebruik en voorzien van (recreatieve) routestructuren binnen de ecologische randvoorwaarden. Het beheer is in handen van particulieren, landbouw, overheden zoals waterschappen en terrein beherende natuur beschermingsorganisaties. Naast behoud en ontwikkeling van natuurwaarden speelt in deze gebieden ook behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch. In nieuwe natuurgebieden is geen uitbreiding en nieuw vestiging van grondgebonden landbouw mogelijk. Binnen beheersgebieden is uitbreiding van de grondgebonden landbouw mogelijk indien het een extensief rundveehouderijbedrijf betreft dat bijdraagt aan de natuurbeheerstaak in deze gebieden. Voor bestaande agrarische bedrijven in de categorie 'Landbouw in Robuuste



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

verbinding' gelden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van perspectief 2 zolang geen sprake is van duurzame natuurontwikkeling. De provincie verwacht van gemeenten dat deze alle ruimtelijke ontwikkelingen om advies aan hun zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale (en Rijks) belangen.

Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door inrichting en vergunningstelsel wordt bijgedragen aan de voor de aangrenzende EHS-gebieden gewenste water- en milieucondities. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen, in combinatie met ecologisch herstel van de SEF-beken, waterconservering ten behoeve van de grondwaterafhankelijke natuurgebieden en het voorkomen van erosie op de steilere hellingen. Voor de intensieve veehouderijbedrijven geldt de zonering intensieve veehouderij. De POG vormt samen met de EHS in Noord- en Midden Limburg een belangrijk onderdeel van het extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan, 2004). De aanwezige grondgebonden landbouw (thans) en toeristische voorzieningen (spoedig na vaststelling POL 2006) kunnen zich ontwikkelen in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en indien aan de orde "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten.

De provincie verwacht van gemeenten dat deze alle andere soorten van ruimtelijke ontwikkelingen om advies aan hun zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Veerkrachtige watersystemen

Het perspectief Veerkrachtige watersystemen heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, het Maasdal en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1(EHS) of P2 (POG). Het Maasdal omvat het winterbed van de Maas, het gebied dat bij hoogwater onder water kan lopen. Het Maasdal kent een overwegend agrarisch gebruik met grondgebonden landbouw. De winning van grind, klei en zand heeft ervoor gezorgd dat het een waterrijk gebied is geworden met in Midden-Limburg plassen als nieuwe landschapselementen. De Maas zelf fungeert als de as van riviergebonden natuur in een rivierdal met karakteristieke landschappelijke waarden. Samen met de kanalen vormt de Maas een belangrijke route voor goedertransport en toeristische toervaart. Vooral langs



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van de functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en “compensatie” van verloren gaande omgevingskwaliteiten.

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren een belangrijk regulerend instrument. Deze beleidslijn doet geen concessies aan het belang van veiligheid en maakt onderscheid in een stroomvoerend en een waterbergend regime. In het bergend deel van het rivierbed en in bepaalde situaties ook in het stroomvoerend rivierbed zijn ook voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelingen mogelijk. Tot de limitatieve reeks van rivier gebonden activiteiten behoren ondermeer de realisatie van natuur, bestaande steenfabrieken, winning van delfstoffen en overslagfaciliteiten. Ook voor functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of voor activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren is toestemming mogelijk.

Binnen de grenzen stedelijk dynamiek zijn de onbebouwde delen van het rivierbed van de Maas, de beekdalen en laagtes als P3 aangegeven. Hier wordt, binnen de eerder genoemde randvoorwaarden, ook een versterking van het groene karakter voorgestaan, waarbij extra bebouwing aan de orde kan zijn. Het kan hier ondermeer gaan om (nieuwe) buitenplaatsen en landgoederen. De provincie verwacht van gemeenten dat deze initiatieven voor nieuwe bebouwing en infrastructuur om advies aan hun zullen voorleggen.

Plattelandskern

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd.

Eenzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Stedelijke ontwikkelingszone

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

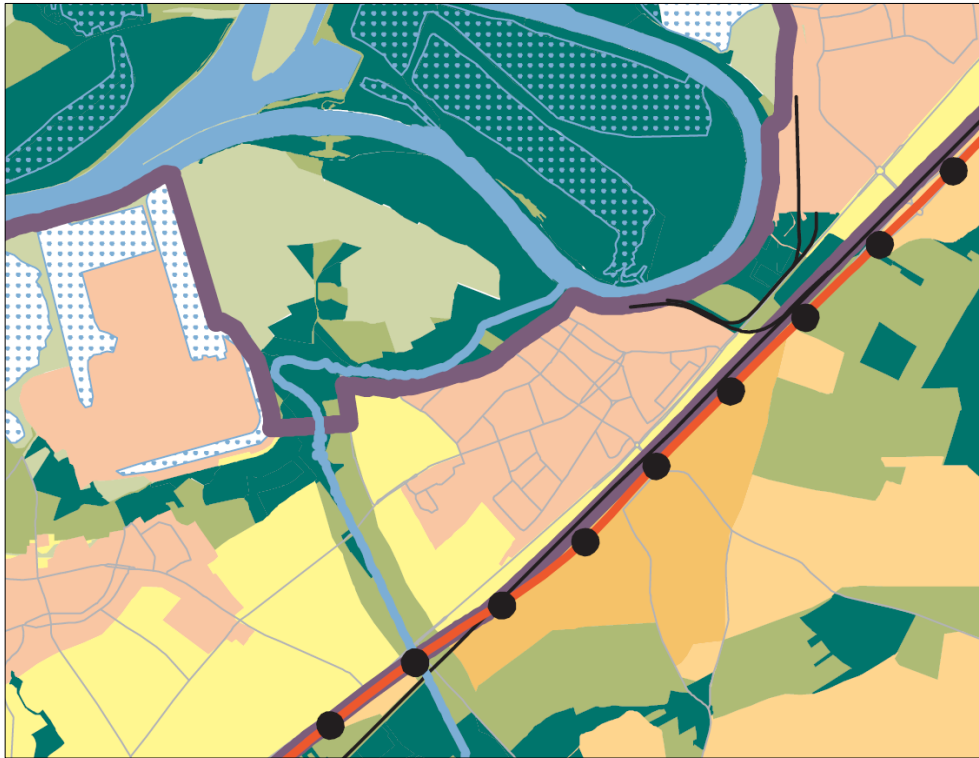
Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden (het principe van de SER-ladder). Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daar voor werklocaties en winkelgebieden vooral plekken nabij stadscentres, verkeers- en openbaar vervoer-knooppunten en aansluitingen op transportassen in aanmerking. Ontwikkeling van nieuwe woongebieden, werklocaties of andere rode ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones dient bij te dragen aan de revitalisering of herstructurering van bestaande stedelijk gebieden. Dat is van provinciaal belang. De provincie roept gemeenten nadrukkelijk op om van de mogelijkheden op grond van de GREX-wet gebruik te maken. Bij ontwikkelingen vanuit de landbouw is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

De provincie verwacht van gemeenten dat deze initiatieven voor nieuwe werklocaties en woongebieden om advies aan hen worden voorgelegd omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Toepassing op bestemmingsplan

De kern Linne is in het POL aangewezen als Plattelandskern. De buitengebieden, gelegen tussen de gemeentegrens met Roerdalen en de Vlootbeek zijn aangewezen als Stedelijke ontwikkelingszone. De gebieden gelegen tussen de Vlootbeek en de Maas zijn aangewezen als Ecologische hoofdstructuur, Provinciaal Ontwikkelingszone Groen en Ruimte voor Veerkrachtige Watersystemen. Tevens valt het gehele plangebied binnen de Roerdalslenk.

Nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, die op grond van het bundelingsbeleid niveau 1 mogelijk zijn, dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.



Figuur 4 - Uitsnede POL

2.4.2 Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010 - 2014

Het regionaal beleid is vervat in de Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost. De kern van de regionale woonvisie is het formuleren van een antwoord op de regionale kwantitatieve en kwalitatieve opgaven met betrekking tot wonen. Deze opgaven betreffen in hoofdlijnen twee zaken:

- a. omgaan met de toekomstige stagnatie van de woningbehoefte;
- b. realisatie van woningen toegespitst op de regionale en lokale vraag.

Uit demografische ontwikkelingen en prognoses blijkt dat de woningbehoefte zich op termijn zal gaan stabiliseren. Deze stabilisatie zal binnen de regio Midden-Limburg plaatsvinden rond 2025. Na 2025 vindt volgens de prognoses een afname van de woningbehoefte plaats.

Uit onderzoek komt naar voren dat de planvoorraad in de gemeente Maasgouw de woningbehoefte overstijgt. Het beheersen van de planvoorraad is daarmee aan de orde gekomen. De focus dient dan ook gelegd te worden op verduurzaming van het woonaanbod. Hiermee wordt bedoeld op het creëren van een gevarieerd woonmilieu waarin de kwaliteit van de woningen voorop staat.

Binnen de kern Linne is er sprake van een situatie zoals hierboven vermeld.



Figuur 5 - Uitsnede regionale woonvisie Midden-Limburg Oost

2.5 Beleid van het waterschap

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het Waterschap Roer en Overmaas tot uitdrukking gekomen.

2.5.1 Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas is neergelegd in het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het (ontwerp-) Provinciale Waterplan Limburg. Het beheersplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken.

Voor Linne betekent dit vooral dat aan het aan de Maas gekoppelde watersysteem meer ruimte wordt gegeven om natuurlijke processen te herstellen en overlast door (hoog)water tegen te gaan.



HOOFDSTUK III

Inventarisatie en onderzoek

A. INVENTARISATIE

3.1 Algemene beschrijving van het plangebied

Binnen het plangebied vielen tijdens de inventarisatie de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

3.2 Inventarisatie van functies

3.2.1 *Wonen*

Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen voor particulier gebruik. Deze zijn veelal gelegen in de kern van Linne. De woningen zijn gebouwd in de vorm van rijwoningen, geschakelde woningbouw en vrijstaande woningen. De woningen hebben doorgaans een maximale goothoogte van 6 meter en de percelen zijn in de meeste gevallen voor niet meer dan 40% bebouwd of overdekt.

Verspreid over het plangebied zijn op een aantal plaatsen appartementencomplexen aanwezig. Deze komen in verhouding tot grondgebonden woningen, slechts in beperkte maten voor. Hierdoor behoudt de kern Linne een dorps karakter.

Binnen de totale woningvoorraad van de kern Linne, zijn 190 sociale huurwoningen aanwezig.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Figuur 6 - Woningen aan de Tramweg in Linne

3.2.2 Bedrijven

In het bestemmingsplan zijn de volgende commerciële bedrijven aanwezig:

- a. kwekerij "t Kwekerieke", gelegen aan de Bergerweg 2;
- b. "Schuren uitvaartverzorging", gelegen aan de Breeweg 31;
- c. siersmederij "Amplitech" (met showroom), gelegen aan de Eikenstraat 4;
- d. "Peeters Interieurwerken", gelegen aan de Eikenstraat 6;
- e. "Visserijbedrijf N.J. Slabbers", gelegen aan de Eikenstraat 8;
- f. garagebedrijf "Autocentrum Linne", gelegen aan de Grotestraat 28;
- g. garagebedrijf "Mulders", gelegen aan de Industrieweg 2;
- h. bouwbedrijf "van der Veen", gelegen aan de Industrieweg 4;
- i. bouwbedrijf "Sampers", gelegen aan de Industrieweg 10;
- j. constructiebedrijf "Peeters", gelegen aan de Industrieweg 14;
- k. groothandel in kantoormeubelen "L. Kurstjens", gelegen aan de Leppingtonstraat 5;
- l. bouwbedrijf "A tot Z techniek", gelegen aan de Leppingtonstraat 13;
- m. bouwbedrijf "Math Slabbers", gelegen aan de Leppingtonstraat 7;
- n. fruitverwerkingsbedrijf "M.J. Suntjens", gelegen aan de Leppingtonstraat 4 en 11;
- o. metaalbewerker "Inter-Hor Systemen", gelegen aan de Leppingtonstraat 12;
- p. de scheepswerf "Van Vlodrop", gelegen aan de Maasstraat;
- q. "Simmelink V.O.F, zand en grindhandel", gelegen aan de Maasstraat 1;
- r. evenementenbedrijf "Hanssen", gelegen aan de Maasbrachterweg 2;
- s. keukenbouwer "Vestjens Keuken Design", gelegen aan de Nieuwe Mergelweg 20;
- t. garagebedrijf "JVH Auto's Linne", inclusief benzinstation, gelegen aan de Oudeweg 30;
- u. garagebedrijf "P.P.K. Janssen", gelegen aan de Processieweg 3A;
- v. waterbouwer "Baggerbedrijf Korsten en Peters", gelegen aan de Schoorweg 1;
- w. elektrotechnisch bedrijf "Electro van Montfort", gelegen aan de Oudeweg 80;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- x. transportbedrijf “M. Verberne”, gelegen aan de Rijksweg 33;
- y. autoverkoopbedrijf “Jeroen Feller Auto's”, gelegen aan de Veestraat 7;
- z. groothandel in dranken “Hanssen Dranken” (tevens export en organisatie evenementen), gelegen aan de Veestraat 8;
- aa. garagebedrijf “Star en Carservice”, gelegen aan de Veestraat 32;
- bb. bouwbedrijf “TBM Bouw”, gelegen aan de Veestraat 42;
- cc. de waterkrachtcentrale van Essent in de rivier de Maas, gelegen aan de Weerd 11.

In het bestemmingsplan zijn voorts de volgende nutsvoorzieningen aanwezig:

- a. een nutsvoorziening ten behoeve van de NS, gelegen aan de Rijksweg (oostelijkste punt van het plangebied);
- b. nutsvoorzieningen van de Nederlandse Gasunie, gelegen aan de Veestraat (eindpunt van de gasleiding);
- c. een nutsvoorziening van de Watermaatschappij Limburg, gelegen aan de Maasstraat (nabij de scheepswerf).



Figuur 7 - de waterkrachtcentrale van Essent

3.2.3 Agrarische bedrijven

In het bestemmingsplan zijn de volgende agrarische bedrijven aanwezig:

- a. Berben, gelegen aan de Bergerweg 1;
- b. Creemers, gelegen aan de Maasbrachterweg 82;
- c. Maassen, gelegen aan de Weerd 4;
- d. Landgoed Ravenburg, gelegen aan de Weerd 7/8;
- e. Dohmen, gelegen aan de Weerd 9;
- f. Sangers, gelegen aan de Weerd 10.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.2.4 Detailhandel, kantoren en dienstverlening

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende detailhandelszaken, kantoren en dienstverlenende bedrijven aanwezig (in alfabetische volgorde van straatnaam):

- a. makelaardij "Van Lierop" (aan-huis-gebonden), gelegen aan de Bovenste Boord 6;
- b. autorijschool "Pustjens" (aan-huis-gebonden), gelegen aan de Bovenste Boord 18;
- c. schoonheidssalon "Beautysalon Destiny" (aan-huis-gebonden), gelegen aan de Connorstraat 14;
- d. schoonheidssalon "Mariëlle Face & Body" (aan-huis-gebonden), gelegen aan De Hoorst 9;
- e. kunstgalerie "De Verbeelding", gelegen aan de Groenstraat 1;
- f. dierenpeciaalzaak "Dier en Vriend", gelegen aan de Groenstraat 1A;
- g. supermarkt "Jan Linders", gelegen aan de Groenstraat 2;
- h. kapsalon "Antione", gelegen aan de Groenstraat 26;
- i. modezaak "Esthella Mode", gelegen aan de Grotestraat 6-8;
- j. slagerij "De Jong", gelegen aan de Grotestraat 12;
- k. financiële instelling "Lancyr Maasdal", gelegen aan de Grotestraat 16;
- l. de "Rabobank", gelegen aan de Grotestraat 18;
- m. interieurzaak "Manor House Interiors", gelegen aan de Grotestraat 21;
- n. bakkerij "Jos Puts", gelegen aan de Grotestraat 25A;
- o. bikeshop "Wheels", gelegen aan de Grotestraat 31;
- p. modezaak "Bella Donna", gelegen aan de Grotestraat 31;
- q. houtknutselbedrijf "Wooden Fun" (aan-huis-gebonden), gelegen aan de Hertestraat 12;
- r. bakkerij "Smeets", gelegen aan de Hertestraat 26;
- s. muziekspeciaalzaak "Douven Muziek", gelegen aan de Keulstraat 12;
- t. kaashandel "Neeltje", gelegen aan de Leppingtonstraat 1;
- u. fotograaf "Peter Kessels", gelegen aan de Leppingtonstraat 3;
- v. schoonheidssalon "Totaal", gelegen aan de Markt 2;
- w. huishoudzaak "A. Schlicher", gelegen aan de Markt 3;
- x. sigarenzaak "J. Foster", gelegen aan de Markt 5;
- y. kapsalon "Andrea" (aan huis gebonden), gelegen aan de Marktstraat 16;
- z. muziekinstrumentenreparateur "Wil Bevers Saxofoons", gelegen aan de Marktstraat 19;
- aa. makelaardij "Sjoerd Jacobs", gelegen aan de Marktstraat 25A;
- bb. modezaak "Sjatjes Kindermode", gelegen aan de Molenweg 8A;
- cc. Japanse siervishandel "Ko Bara Selective Koi", gelegen aan de Montforterweg 11;
- dd. Schoenmaker "van Pol", gelegen aan de Nieuwe Markt 2;
- ee. internetmakelaar "Promodus" (aan-huis-gebonden), gelegen aan de Oeveren 8;
- ff. kennisexploitant "van de Marel V.O.F", gelegen aan de Oudeweg 68;
- gg. kinderopvang "E. Mevissen", gelegen aan de Oudeweg 43;
- hh. dienstverlening buitenmarkten "Smeets Buitenmarkten" (aan-huis-gebonden), gelegen aan de Oudeweg 76;
- ii. autorijschool "Evers" (aan-huis-gebonden), gelegen aan de Sint-Jozefstraat 16;
- jj. marketingbureau "Acquiva Nederland Internet Marketing", gelegen aan de Veestraat 32;
- kk. onderzoeksbureau "Opmax", gelegen aan de Veestraat 32.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.2.5 Horeca

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende horecagelegenheden aanwezig (in alfabetische volgorde van straatnaam):

- a. pizzeria grillroom "Milano", gelegen aan de Groenstraat 3;
- b. zalencentrum "De Harmonie", gelegen aan de Grotestraat 9;
- c. cafetaria "'t Stuupke", gelegen aan de Grotestraat 17;
- d. zalencentrum "Hazo", gelegen aan de Grotestraat 30;
- e. café "Den Tegel", gelegen aan de Grotestraat 36;
- f. café "Stienen", gelegen aan de Kloosterstraat 7;
- g. sportcafé "Fit en Fun", gelegen aan de Marktstraat 20;
- h. restaurant "Ming Tung", gelegen aan de Marktstraat 23;
- i. café "'De Tramhalte", gelegen aan de Nieuwe Markt 10;
- j. cafetaria "Linne", gelegen aan de Parallelweg 1A;
- k. erotisch bedrijf "Partyfarm", gelegen aan de Rijksweg 11;
- l. erotisch bedrijf "Club Postillon", gelegen aan de Rijksweg 13;
- m. erotisch bedrijf "Club Sneeuwvitje", gelegen aan de Rijksweg 32.



Figuur 8 - Horeca aan de Parallel te Linne

3.2.6 Maatschappelijke- en sportvoorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen aanwezig:

- n. de begraafplaats, gelegen aan de Bergerkampweg;
- o. fysiotherapie, gelegen aan de Grotestraat 24;
- p. de Sint-Martinuskerk met begraafplaats, gelegen aan de Kerkstraat;
- q. gemeenschapshuis 'Kloosterhof', gelegen aan het Kloosterhof 16;



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- r. basisschool "De Triangel", gelegen aan het Linnerhof 36;
- s. een kapelletje aan de Maasbrachterweg (nabij de oude windmolen van Linne);
- t. artsenpraktijk "Linne", gelegen aan de Maasbrachterweg 72;
- u. apotheek "Craveld", gelegen aan de Maasbrachterweg 72A;
- v. fysiotherapeut "Nijsen", gelegen aan de Maasbrachterweg 74;
- w. jeugdhuis "De Pool", gelegen aan de Markt 1;
- x. een kapelletje op de Nieuwe Markt (achter het oude gemeentehuis van Linne);
- y. fysiotherapie en fitness "Fit en Fysio", gelegen aan de Nieuwe Markt 1;
- z. de sporthal "Sporthal Linne", gelegen aan de Nieuwe Markt 7;
- aa. schutterij "Sint Martinus", gelegen aan de Oeveren 17;
- bb. zwembad-speeltuinen "Weerderhof", gelegen aan de Oeveren 21;
- cc. tandartsenpraktijk "J. Streppel", gelegen aan de Parklaan 1.

3.2.7 Water

In het plangebied bevinden zich de volgende watergangen in de vorm van oppervlaktewater:

- a. rivier de Maas, gelegen aan de noordzijde van het plangebied;
- b. de Vlootbeek, gelegen aan de westzijde en middenzijde van het plangebied.

3.2.8 Verkeer

Verkeersverbindingen algemeen

In het plangebied bevinden zich uitsluitend verbindingen voor wegverkeer en spoorverkeer. Verbindingen voor waterverkeer, met inbegrip van zeevaart, en luchtverkeer behoeven geen beschrijving, omdat dit verkeer geen invloed heeft op de ruimtelijke ordening binnen het plangebied.

Aanwezige fiets- en voetgangersverbindingen zijn opgenomen binnen de bestemming verkeer en dienen derhalve niet benoemd te worden.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van gemotoriseerd verkeer vindt plaats middels de Rijksweg. Tevens wordt hiervoor gebruik gemaakt van de verbinding: Maasbrachterweg - Nieuwe Markt - Tramweg - Veestraat. Deze wegen worden 'bevoorrad' middels de Hertestraat en de Processieweg.

De Rijksweg was in het verleden een provinciale weg maar behoort inmiddels toe aan de gemeente Maasgouw. Deze weg diende dan ook als provinciale ontsluitingsweg en werd derhalve intensief gebruikt. In 2008 is de Rijksweg A73 tussen Roermond en knooppunt het Vonderen geopend. Hiermee behoort de overbelasting van de Rijksweg tot het verleden.



Figuur 9 - Rijksweg A-73

De Linnerweerd wordt ontsloten door de Weerderweg. Daarnaast maken enkele onverharde wegen de Linnerweerd toegankelijk.

Ontsluiting voor langzaam verkeer

Het langzaam verkeer in- en rondom Linne, wordt op dezelfde wijze ontsloten als het gemotoriseerd verkeer. Op enkele locaties, waaronder langs de oude Rijksweg, zijn gescheiden fietspaden aanwezig. Over de stuw van de waterkrachtcentrale in de Maas loopt tevens een fietspad naar de andere oever van de rivier.

Ontsluiting middels openbaar vervoer

De buslijnen 71 en 72 ontsluiten de kern van Linne middels de Maasbrachterweg, de Tramweg, de Nieuwe Markt, de Groenstraat en de Veestraat. In het plangebied zijn 4 bushaltes aanwezig.

In het zuidoosten van het plangebied loopt een spoorlijn voor de Intercity verbinding tussen Eindhoven en Maastricht. Daarnaast dient deze spoorlijn voor regionaal spoorverkeer. Binnen het plangebied bevindt zich geen spoorwegstation.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Figuur 10 - Spoorlijn Eindhoven - Maastricht

3.2.9 Leidingen

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de voor de planvorming relevante aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties gevraagd hun belangen kenbaar te maken.

Door het plangebied lopen de volgende leidingen:

- a. de hoge-druk-aardgasleiding Z-509-07;
- b. de 150kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht - Merum;
- c. de rioolwatertransportleiding Maasbracht - Linne (73.81);
- d. de rioolwatertransportleiding Maasbracht - Linne (73.23);
- e. de rioolwatertransportleiding Montfort - Linne (73,05);
- f. de rioolwatertransportleiding Linne - Roermond (73.10).

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende leidingen:

- a. de 150kV-hoogspanningsverbinding Lutterade - Born - Maasbracht;
- b. de 380kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht - Selfkant (Duitsland);
- c. de rioolwatertransportleidingen Montfort - Linne en Linne - Roermond;
- d. diverse watertransportleidingen van de Watermaatschappij Limburg;
- e. de pekelleiding Venlo - Luik (België).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De Rijksoverheid adviseert gemeenten om zo weinig mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven. Degelijke situaties worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Het betreft woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. 'In de nabijheid van' hoogspanningslijnen wordt bepaald aan de hand van de sterkte van de magnetische velden rond de hoogspanningslijnen.

De netkaart van het RIVM geeft duidelijkheid over de zonebreedtes (indicatieve zone) per leiding. Voor de aanwezige verbindingen is dat 110 meter aan weerszijde.

Linne is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven. Het betreft onder meer diverse waterleidingen van de Watermaatschappij Limburg (WML).

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en



Figuur 11 - Hoogspanningsverbindingen in de Linnerweerd

bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd. Straalpaden zijn boven Linne niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.

3.3 Inventarisatie van waarden

3.3.1 Andere cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn in veel gevallen aangeduid als rijksmonument dan wel gemeentelijk monument. In het mede daartoe strekkende Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn daarnaast nog diverse bouwwerken als



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

historisch waardevol aangemerkt, zonder dat dit leidde tot een aanwijzing als (gemeentelijk) monument.

De aanwezige gemeentelijke monumenten betreffen:

- a. gesloten carréboerderij aan de Bergerweg 1;
- b. Mariakapel, inclusief lindeboom nabij de Breeweg 31;
- c. voormalig café en winkelpand aan de Groenstraat 1;
- d. voormalige directeurswoning aan de Grotestraat 8;
- e. woonhuis aan de Hertestraat 24;
- f. voormalige boerderij en café aan de Kerkstraat 3 en de Pastoor Hendrixweg 3;
- g. herenhuis aan de Kloosterstraat 1;
- h. herenhuis aan de Maasstraat 9-11 en de Kloosterstraat 11.

De aanwezige rijksmonumenten betreffen:

- a. de Sint Martinuskerk aan de Kerkstraat 9;
- b. de pastorie behorende bij de Sint Martinuskerk aan de Kerkstraat 9;
- c. het kasteel Heysterum, inclusief de bijbehorende gebouwen aan de Weerd 6;
- d. Landgoed Ravenburg, inclusief de bijbehorende gebouwen aan de Weerd 7 en 8.

Tevens is er een archeologisch rijksmonument aan de Ossenbergweg gelegen.

Op de rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet 1988 rechtstreeks van toepassing. Voor de gemeentelijke monumenten geldt de gemeentelijke Erfgoedverordening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw op 28 oktober 2010. De overige bouwwerken genieten geen bijzondere bescherming.



Figuur 12 - de Sint Martinuskerk



3.3.2 Natuurlijke en landschappelijke waarden

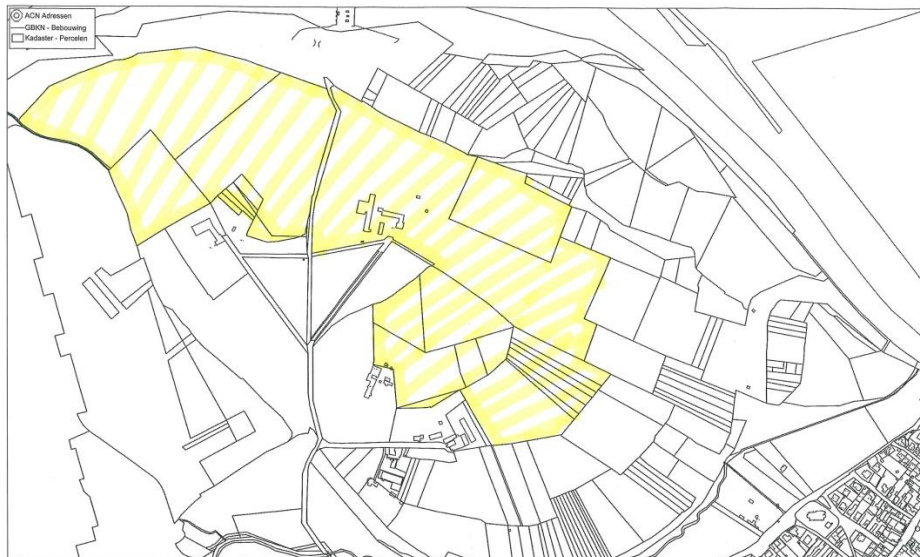
Linnerweerd

De Linnerweerd is een landschappelijk bijzonder waardevol gebied. De verspreid liggende boerderijen, landgoederen, lanen, bosschages, oude Maasmeanders en de Vlootbeek vormen een bijzonder fraaie eenheid die wordt begrensd door de Maas aan de noordzijde en de steilrand waar Linne op gebouwd is aan de zuidzijde.

Deze landschapskwaliteit is zo hoog, omdat er een zeer sterke relatie bestaat tussen de geomorfologie van het gebied en het antropogene gebruik.

De karakteristiek van dit gebied blijft alleen behouden als er voldoende openheid is. Mocht de gehele Linnerweerd bijvoorbeeld geheel beplant worden met laagstamboomgaarden (en de bijbehorende windsingels), dan gaat dit ten koste van de landschapskwaliteit. Er moet daarom terughoudend worden omgegaan met het toestaan van deze aanplant. Belangrijk is dat de bosschages, lanen, landgoederen, boerderijen, de geomorfologie en de onderlinge samenhang, die in de Linnerweerd zo sterk is, zichtbaar blijven.

Om de landschapskwaliteit te behouden, worden zones aangeduid waarbinnen wel en waarbinnen geen laagstamboomgaarden aangeplant kunnen worden. De gedachte gaat er naar uit om de laagstamboomgaarden met name toe te staan ten noorden van het landgoed Heysterum (behoudens het karakteristieke driehoekige weiland tussen het landgoed Heysterum en de Ravenburg) en ten oosten en ten westen van de Ravenburg (zie bijgevoegde schets). Dit zijn de hogere delen binnen de Linnerweerd. Door de laagstamboomgaarden op de hogere delen te concentreren, blijft er een relatie tussen de geomorfologische ondergrond van het gebied en het antropogene gebruik.



Figuur 13 - Linnerweerd



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Voor het behoud en de beleefbaarheid van de steilranden en maasgeulen is hakhoutbeheer noodzakelijk. Langs de entree van de Linnerweerd ligt een oude groeve die als zodanig niet herkenbaar is. Door inrichtingsmaatregelen te treffen en een informatiepaneel te plaatsen kan dit aardkundig element beter onder de aandacht gebracht worden.

Holle wegen zijn typerend voor Zuid-Limburg, toch ligt er ook een nabij de Linnerweerd ter hoogte van de fietsersbrug over de Vlootbeek. Door gebrek aan onderhoud levert de begroeiing van de holle weg overlast op naar de aanliggende gebruiker en is de ecologische en landschappelijke waarde op dit moment minimaal. Gerichte maatregelen maken dit een uniek en waardevol element in het landschap.

Daarnaast bevat de Linnerweerd twee nog bestaande buitenplaatsen en één verdwenen buitenplaats. Bij de bestaande buitenplaatsen zou de groene omgeving nader bekeken kunnen worden hier zou de beplanting beter kunnen aansluiten bij de monumentale bebouwing. De verdwenen buitenplaats (*Villa Betula*) zou opnieuw zichtbaar gemaakt kunnen worden door met begroeiing oude bouwvolumes te visualiseren, de oude lanen in ere te houden en ontstane gaten opnieuw te beplanten of het omliggende bos in hakhoutbeheer te nemen.



Figuur 14 - de Linnerweerd

Vlootbeek

Met de realisatie van de A73 zijn een groot aantal faunapassages gerealiseerd, waaronder een vrije onderdoorgang met doorlopende oevers van de Vlootbeek. Hierdoor kan de beek een belangrijke ecologische verbindingszone worden tussen het Brachterbroekje en Linnerweerd en Landgoed Rozendaal en het Reigersbroek. Zo is recent geconstateerd dat dassen via de Vlootbeek het deelgebied Maasbracht-Linne in trekken. Tussen de A73 en de Linnerweg/Maasbrachterweg wordt de Vlootbeek door een zeer smalle strook opgaande beplantingen begeleid. Om de functie van ecologische verbindingszone van de Vlootbeek te optimaliseren is het wenselijk om deze beplantingen uit te breiden. Hierbij kan gedacht worden aan het inplanten van een strook struweel waardoor er meer dekking ontstaat voor



dieren die langs de beek migreren. Verder dient deze verbindingzone geoptimaliseerd te worden door de aanleg van een faunapassage onder de Linnerweg/Maasbrachterweg.

Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de gegraven Vlootbeek bijzonder. Het is een direct uitvloeisel van de Vrede van Münster en diende om het gebied tussen Maas en kasteel Montfort te kunnen ontginnen. Ook is de Vlootbeek tijdens de Tweede Wereldoorlog (WO II) gebruikt als gevechtlijn. Diverse loopgraven en inslagkraters herinneren daar nog aan. De zicht- en beleefbaarheid van een aantal WO II elementen wint aan kracht als deze plekken weer open worden gehouden middels hakhoutbeheer.

B. ONDERZOEK

3.4 Water

3.4.1 Waterkwaliteit

De ecologische toestand van binnen het plangebied gelegen beken en sloten is nog niet in orde. In veel beken heeft vis en macrofauna nog geen goede samenstelling. Kenmerkende soorten ontbreken of komen niet in voldoende mate voor. Waterplanten doen het echter relatief goed.

De matige ecologische situatie is vooral het gevolg van slechte inrichting van beken (normalisatie, kanalisatie) en de beperkte waterkwaliteit voor zowel beken als voor stagnante wateren (vooral vennen). Het herinrichten van de ecologisch belangrijke beken lijkt een duidelijk positief effect op de ecologie te hebben, evenals de extensivering van het onderhoud.

3.4.2 Waterkwantiteit

Door middel van het actief stimuleren van water conserverende maatregelen, tracht het waterschap de aanwezige hoeveelheid oppervlaktewater te vergroten. Middels diverse 'kleine stuwen' worden aanwezige agrariërs in staat gesteld het aanwezige water, afkomstig uit regenbuien, langer vast te houden. Hierdoor wordt de waterkwantiteit binnen het plangebied gereguleerd.

Hedendaags is er geen sprake van een waterkwaliteit tekort binnen het plangebied.

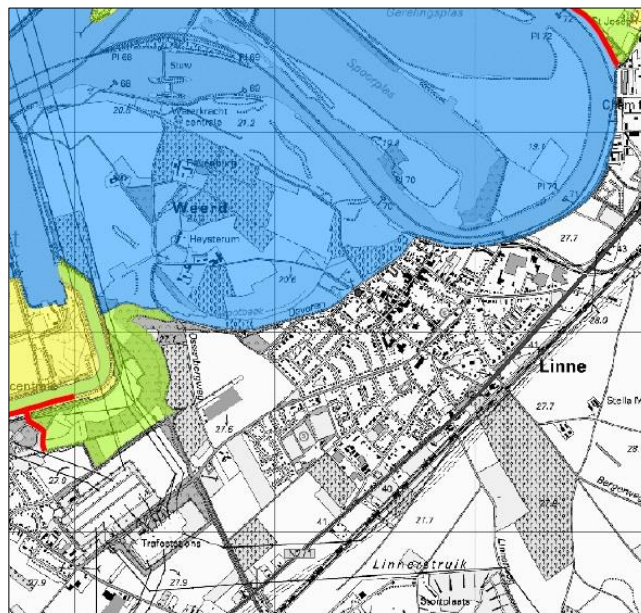
3.4.3 Waterkeringen

Binnen het plangebied is één stroomrivier aanwezig, de Maas. Bij periodieke waterpeilstijgingen binnen deze rivier, als gevolg van aanhoudende regenbuien, ontstaat de kans op overstromingsgevaar. Om de kans op overstromingen en overig overlast te voorkomen, is het van belang dat de aanwezige waterkering voldoet aan wettelijke veiligheidseisen. De waterbeheerder dient onderzoek te verrichten naar de kwaliteit van de huidige waterkering en deze, indien noodzakelijk, te verbeteren.



3.4.4 Beleidslijn Grote Rivieren

Een deel van het plangebied is nog aangeduid als gebieden Wet beheer rijkswaterstaatswerken (WBR) artikel 2a, echter dit artikel is per 22 december 2009 komen te vervallen, als gevolg van de inwerkingtreding van de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Het gedeelte van de Maas en de Linnerweerd gelegen ten noorden van de vloodbeek maken deel uit van het plangebied behoort tot het stroomvoerend regime. Het gebied rondom de vloodbeek, ten westen van de Ossenbergweg maakt deel uit van het waterbergend regime. Het overige deel van het plangebied hebben in dit kader geen aanduiding.



Figuur 15 - Uitsnede kaart 10 van de Beleidslijn Grote Rivieren

3.4.5 Waterberging

Wateroverlast treedt in het beheersgebied van het waterschap relatief beperkt op. Uit diverse analyses is gebleken dat de aanwezige beken en sloten onder extreme omstandigheden het water goed kunnen afvoeren. De schaars aanwezige knelpunten worden in de toekomst aangepast en verbeterd.

De meeste bebouwing binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, bevindt zich hoog en droog op dekzandruggen. Problemen met hoge grondwaterstanden bij bebouwing komen hierdoor in beperkte maten voor. De grote hoeveelheid onverhard grondoppervlak in de nabije omgeving van het plangebied, is in staat om eventuele overschotten effectief te bergen.

3.4.6 Inundatierisico

Binnen het plangebied is het inundatierisico verwaarloosbaar. Gezien de gewaarborgde en constante monitoring van de aanwezige waterkering t.a.v. de Maas, is de kans op overstromingen en/of dijkdoorbraken minimaal.



Verder dient opgemerkt te worden dat binnen het plangebied slechts enkele kleine watergangen aanwezig zijn, welke het inundatierisico niet in betekende maten versterken.

3.4.7 *Riolering en afvalwater*

Om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen, dient bij nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, schoon hemelwater niet meer geloosd te worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag tevens niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Een dergelijke berging kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater.

Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap zoals verwoord onder 2.5.1 van deze toelichting.

3.5 **Archeologie**

3.5.1 *Wettelijk kader*

Volgens het Verdrag van Valletta van 1992 moeten de archeologische waarden in de grond zoveel mogelijk op de locatie zelf worden bewaard. Verder is in het verdrag overeengekomen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met die waarden.

Het verdrag is met de Wet archeologische monumentenzorg in de Nederlandse wetgeving van kracht geworden en het bepaalde daarin vormt nu een onderdeel van de Monumentenwet 1988. Volgens artikel 38a van die wet moet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en verwachtingen. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven welke gevolgen worden verbonden aan de aanwezigheid van archeologische waarden of verwachtingen.

De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegactiviteiten in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze planregels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

3.5.2 *Verkenning onderzoek*

Op de gemeentelijke Archeologische waardenkaart, zoals vastgesteld op 28 oktober 2010 door de raad van de gemeente Maasgouw, zijn onder andere de archeologische monumenten



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

aangegeven, zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed deze heeft vastgelegd op de Archeologische Monumentenkaart (AMK, 2010). Binnen het plangebied is conform de gemeentelijke informatie sprake van de aanwezigheid van een AMK-terrein. Het betreft de oude dorpskern van Linne.

De Archeologische waardenkaart geeft ook de archeologische verwachting weer voor de binnen de gemeente gelegen gronden. Hiertoe behoort ook een ongekarteerd gebied, welke globaal het overige deel van de woonkern Linne beslaat, en gebieden met hoge-, middelhoge-, en lage archeologische verwachtingswaarden. De bijhorende regelgeving is verwoord in 3.5 van deze toelichting.

Bij nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde bestaat de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Zo nodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast. Het plan voorziet echter niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in het gebied waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt of ter plaatse van het AMK-terrein. Aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden dan ook niet aangetast.

Indien in de toekomst nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van bebouwing plaatsvinden binnen de in deze paragraaf benoemde gebieden met hoge-, middelhoge- en/of lage archeologische waarden, dienen de bepalingen behorende tot de gemeentelijke Archeologische waardenkaart in acht genomen te worden. Indien de hierin opgenomen grenswaarden overschreden worden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

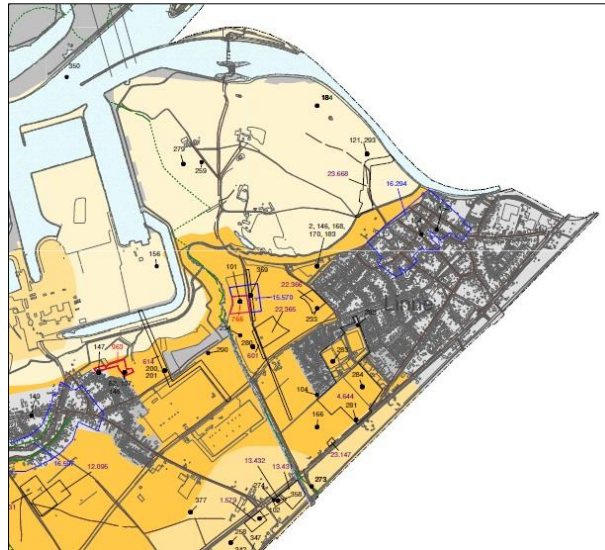
Op basis van zowel de gemeentelijke Archeologische waardenkaart als de Archeologische Monumentenkaart van het Rijk, kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied een AMK-terrein aanwezig is, namelijk de oude dorpskern van Linne. Deze kern heeft een verwachtingswaarde van 100 m² en wordt op de gemeentelijke Archeologische waardenkaart aangeduid als 'waarde - archeologie 2'. Voor het overige plangebied is een verwachtingswaarde van 250 m² of minder van toepassing.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden, aangezien niet wordt voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Voor de opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat geen cultuurhistorische en/of archeologische aspecten in het geding zijn. Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

Hiermee wordt tevens aangesloten bij de uitgangspunten uit het Verdrag van Malta, gericht op het behoud van archeologische waarden *in situ* en het meewegen en zoveel mogelijk ontzien van archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Figuur 16 - Uitsnede archeologische waardenkaart

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen, kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

3.6.2 Verkennend onderzoek

Het bestemmingsplan maakt, ook met het afwijken van de planregels en het stellen van nadere eisen, geen activiteiten mogelijk die de luchtkwaliteit zouden kunnen verslechteren. Een verkennend onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat daarmee de luchtkwaliteit niet (ernstig) wordt verslechterd.

3.7 Geluidskwaliteit

3.7.1 Wettelijk kader

Industrie- en wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrie- en wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

(art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Daarnaast verplicht de Wgh een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Tevens worden voor geluidgevoelige bestemmingen de ten hoogst toelaatbare geluidniveaus vastgesteld. Deze zogeheten MTG's mogen niet worden overschreden.

3.7.2 Verkennend onderzoek

Omdat het onderhavige bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van nieuwe milieu hygiënisch gevoelige functies of geluidsbronnen, is akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, dient voldaan te worden aan de bepalingen van de Wgh. Hierin gelden de volgende bepalingen ten aanzien van de kern Linne:

- a. geluidszone spoorwegen: 600 meter;
- b. geluidszone rijksweg A73, bestaande uit twee rijstroken: 200 meter;

Deze geluidszones zijn echter niet van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan omdat middels geluidstechnisch onderzoek is bewezen dat de reeds geplaatste geluidsschermen afdoende bescherming geven.

Voor de bedrijventerreinen van Solvay (grondgebied gemeente Roermond), het schakelstation Brachterbeek, de scheepswerf van Vlodrop en de Clauscentrale zijn de volgende geluidszoneringen opgenomen:



Figuur 17 - Geluidszones Linne



3.8 Bodemkwaliteit

3.8.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Omdat binnen het plangebied “Linne” geen ontwikkelingen met uitwerkings- of wijzigingsbesluiten worden gemaakt, is er sprake van een conserverend bestemmingsplan. Met betrekking tot de bodemkwaliteit is het daarom voornamelijk van belang om de huidige situatie vast te leggen. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan indien is aangetoond dat de bodemkwaliteit de nieuwe bestemming mogelijk maakt.

Voor de wel opgenomen nieuwe projecten heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden en is in een eerder stadium reeds geoordeeld dat de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg staat.

3.9 Externe veiligheid

3.9.1 Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen e.d.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Om de externe veiligheidsaspecten binnen de plangebieden in kaart te brengen, is een verkennend onderzoek verricht.

3.9.2 Verkennend onderzoek

Om de externe veiligheidsaspecten binnen de plangebieden in kaart te brengen, is een verkennend onderzoek door Cauberg-Huygen B.V. verricht naar de externe veiligheid voor de plangebieden van dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Transport over de A73

Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A73 is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^6 per jaar aanwezig. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. Het groepsrisico ligt overal ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde. Op basis van prognosecijfers zal het groepsrisico in geringe mate toenemen.

Voor de A73 geldt dat geen veiligheidszone en geen plasbrandaandachtsgebied zijn aangewezen. Daarnaast moet voor nieuwbouw in de nabijheid van de A2 en de A73 de invloed van de nieuwbouw op het groepsrisico worden bepaald.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Transport over de Maas

Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^6 per jaar aanwezig. Het groepsrisico ligt overal ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde.

Ook voor transport van gevaarlijke stoffen over het water geldt dat er momenteel gewerkt wordt aan een Basisnet. Voor de Maas geldt dat er, op basis van het Basisnet Water, binnen de waterlijn geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden. Daarnaast geldt er een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter. Binnen dit gebied moet worden afgewogen of er wel of niet gebouwd kan worden en of er specifieke maatregelen noodzakelijk zijn. Een groepsrisicoverantwoording is alleen bij uitzonderlijk hoge bevolkingsdichtheden (>1.500 personen per hectare) noodzakelijk.

Buisleidingen

Binnen het plangebied bevinden zich diverse buisleidingen. Geadviseerd wordt bij nieuwe bouwplannen binnen de 1% letaliteitafstand, contact op te nemen met de Gasunie over de noodzaak van het uitvoeren van een groepsrisicoberekening. Een bebouwingsvrije zone van 4 meter dient in ieder geval aangehouden te worden.

Hoogspanningsleidingen

Door het plangebied lopen de volgende hoogspanningsleidingen:

- a. de 150kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht – Merum (gemeente Roermond) met een “belemmerde strook” die wordt begrensd door zijden op 22,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze hoogspanningsverbinding (totale breedte 44,00 meter);
- b. de 150kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht – Buggenum (gemeente Leudal) met een “belemmerde strook” die wordt begrensd door zijden op 22,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze hoogspanningsverbinding (totale breedte 44,00 meter);
- c. de 150kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht – Helden (gemeente Peel en Maas) met een “belemmerde strook” die wordt begrensd door zijden op 24,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze hoogspanningsverbinding (totale breedte 48,00 meter);
- d. de 380kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht – Boxmeer – Dodewaard met een “belemmerde strook” die wordt begrensd door zijden op 36,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze hoogspanningsverbinding (totale breedte 72,00 meter);
- e. de 380-kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht – Siersdorf (Duitsland) met een “belemmerde strook” die wordt begrensd door zijden op 36,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze hoogspanningsverbinding (totale breedte 72,00 meter).

Risicovolle bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig die vallen onder de Bevi/Revi en/of Brzo.

Tevens kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan Linne een conserverend karakter heeft waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is derhalve geen verwachting tot een stijging of overschrijding van het groepsrisico.



3.10 Milieuzonering

3.10.1 Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG). De brochure *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden aan per categorie en per type bedrijvigheid. Binnen deze richtlijnen is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

3.10.2 Verkennend onderzoek

Het bedrijventerrein aan de Leppingtonstraat kan worden getypeerd als een gemengd gebied. Dit bedrijventerrein wordt momenteel aan 2 zijden omsloten door woningen. Na de realisatie van het project Linne-Zuidoost wordt het bedrijventerrein bijna geheel omsloten door woningen.

Om deze reden vindt de gemeente het aanvaardbaar om bij deze woningen 1 afstandsstap af te kijken van de richtafstanden uit de Standaard-SvB. Dit houdt in dat direct naast deze woningen bedrijven uit maximaal categorie 2 van de Standaard-SvB zijn toegestaan. Bedrijven uit categorie 2 zijn op een afstand van 10 m toegestaan en bedrijven uit categorie 3.1 op een afstand van 30 m.

Het bedrijventerrein aan de Veestraat is niet te typeren als een gemengd gebied. De woonwijken rondom het bedrijventerrein worden aangemerkt als rustige woonwijk. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein zijn geen woningen gelegen. Aan de Veestraat zijn een aantal woningen gelegen die omsloten worden door het bedrijventerrein. Deze woningen zijn aan te merken als gemengd gebied.

Op grond van voornoemde uitgangspunten is de milieuzonering op de planverbeelding van het bestemmingsplan uitgewerkt. Binnen de milieuzonering bevinden zich geen bedrijven welke in de bestaande situatie een hogere milieucategorie hebben dan toegestaan bij de uitwerking van de milieuzonering op de planverbeelding.

Op de milieuzonering is op de planverbeelding zoveel mogelijk afgestemd op de ligging van de bedrijfsbebouwing en de daarbij behorende kadastrale begrenzing. De maximale milieucategorie die daarbij op het bedrijventerrein mogelijk is daarbij categorie 3.1. Bestaande bedrijfswoningen zijn op de planverbeelding vastgelegd middels een specifieke bestemming. Nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet gewenst. De milieuzonering van de Claus centrale is eveneens opgenomen op de planverbeelding.

De toelaatbaarheid zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Standaard SvB geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Vooral komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze,



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

minder hinder veroorzaakt dan in de Standaard-SvB is verondersteld. In dat geval kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbaarheid. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit toe worden gelaten. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane categorie.

3.11 Geur van veehouderijen

3.11.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gelegen of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

3.11.2 Verkennend onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderijen voldaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2008 van de gemeente Maasgouw. Hierin is een minimale afstandsmaat van 50 meter opgenomen in tegenstelling van de Wet geurhinder en veehouderijen waarin een afstandsmaat van 100 meter is opgenomen.



HOOFDSTUK IV

Planinhoud

A. PLANVISIE

4.1 Algemeen

De visie voor het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Hiervoor wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bestemmingsplanregeling. Tevens wordt aangesloten bij het Handboek Bestemmingsplannen en Handboek Buisleidingen van de gemeente Maasgouw.

Het primaire uitgangspunt voor het te voeren beleid is, dat ingespeeld kan worden op het beheer van de huidige situatie en toekomstige ruimtelijk functionele ontwikkelingen in de kern. Dit wordt mogelijk door het uiteenzetten van een streefbeeld voor Linne. Ook wordt gekeken naar hoe in de toekomst kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders. In het streefbeeld zijn de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gebruik van de in Linne gelegen gronden vervat en geïntegreerd in de voor de kern specifieke nagestreefde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan.

4.2 Specifieke visie naar functie

4.2.1 Wonen

Waar nodig kan door herstructurering het woningaanbod binnen Linne worden aangepast. De vergrijzing van de bevolking leidt tot een toenemende vraag naar seniorenwoningen.

De overwegend voorkomende eengezinswoningen zijn door de aanwezigheid van een trap minder geschikt voor huisvesting van ouderen. Aanpassingen zijn mogelijk binnen het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Verder kan hierin voorzien worden door het opplussen van woningen, waarbij bescheiden aanpassingen in de woning of directe woonomgeving de woning beter toe- en doorgankelijk maken. Vooral woningen die vanwege hun ligging (nabij voorzieningen) en bouwvorm (gelijkvloers) al in redelijke mate geschikt zijn voor ouderen, kunnen op deze manier worden aangepast.

Wonen blijft de belangrijkste functie in Linne. De woonfunctie kan desgewenst gecombineerd worden met ondergeschikte activiteiten.



4.2.2 *Beroep aan huis*

Binnen de woonbestemming is het mogelijk een aan-huis-gebonden beroep en een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit uit te oefenen, gelet op het bieden van kansen aan ondernemende inwoners. Hiervoor zijn voorwaarden opgesteld, aan de hand waarvan uitoefening van het beroep aan huis rechtstreeks mogelijk wordt.

Ten aanzien van het consumentverzorgende ambachtelijke bedrijf wordt via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk dit aan huis te realiseren. De vigerende mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroep aan huis en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven blijven gehandhaafd en worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De belangrijkste voorwaarde voor het rechtstreeks toestaan van een beroep aan huis is, dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd dient te blijven. Met het oog hierop is onder meer bepaald dat ten hoogste 35 m² van het oppervlak van de woning mag worden benut voor de beroepsmatige activiteiten. Uiteraard mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is het tevens mogelijk aan-huis-gebonden beroepen uit te oefenen in bijgebouwen gelegen achter de achtergevellijn van de woning. Hiervoor gelden voorts dezelfde voorwaarden als voor het beroep aan huis in de woning zelf.

Ten aanzien van het via een ontheffing toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten geldt als belangrijkste voorwaarden eveneens dat de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Tevens mag ten hoogste 35 m² van het oppervlak van de woning en/of de bijgebouwen bij de woning worden benut voor de bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast stelt dit eisen aan het karakter en uiterlijk van de woning en de bijgebouwen. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. Het gebruik van de woning voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, vooral de verkeer aantrekkende werking, mag op de laatste plaats geen nadelige effecten hebben op omliggende openbare ruimte.

4.2.3 *Bed & breakfast*

Het bieden van mogelijkheden voor faciliteiten van “bed & breakfast” (B&B) draagt bij aan het verder uitbouwen van de recreatieve potenties van Linne en van de gemeente Maasgouw als geheel. Het uitoefenen van een B&B wordt mogelijk bij alle bestemmingen waarbij de oprichting van een (bedrijfs-)woning mogelijk is. In de regels zal deze standaardregeling worden opgenomen als een algemene afwijkingsbevoegdheid.

Na het realiseren van de B&B-faciliteiten dient de woonfunctie nog steeds de hoofdfunctie te zijn. Teneinde dit te garanderen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak voor B&B in gebruik zijn, tot ten hoogste 60 m². Daarnaast worden eisen gesteld aan de aard van het gebruik, gelet op de inpassing in de omgeving.

Omliggende woningen en/of bedrijven mogen niet worden belemmerd, de voorzieningsstructuur mag niet worden ontwricht en de verkeer aantrekkende werking dient geen nadelige invloed op de omgeving te hebben.



4.2.4 *Inwoning en mantelzorg*

Enkele bijzondere woonvormen bestaan uit inwoning en mantelzorg, welke het voor van zorg afhankelijke mensen mogelijk maakt om toch min of meer zelfstandig bij familie te kunnen blijven wonen. Beide vormen van wonen zijn aanwezig in Linne en worden in het bestemmingsplan gereguleerd door middel van een afwijkingsbevoegdheid binnen de woonbestemming. De voorwaarden die zijn verbonden aan deze bevoegdheid zijn, onder meer, dat de mantelzorg plaatsvindt in de bestaande woning of direct aansluitend daaraan en verbonden daarmee. Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen kan alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan worden.

In totaal kan ten hoogste 75 m² van het hoofdgebouw en de bijgebouwen gebruikt worden voor mantelzorg.

4.2.5 *Bestaande bedrijvigheid in een woonomgeving*

De bestaande bedrijfsactiviteiten in de kern Linne mogen, mede in het kader van het bieden van werkgelegenheid op lokaal niveau, worden gecontinueerd en worden derhalve positief bestemd. Dit kan direct, in de vorm van een bedrijfsbestemming dan wel indirect in de vorm van een aanduiding. De bedrijven worden door middel van een afwijkingsbevoegdheid waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid die benodigd is voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen. De maximaal toegestane uitbreiding van het bouwperceel bedraagt daarbij 10%.

Binnen de voor de betreffende bedrijven geldende afstanden met betrekking tot milieuaspecten mogen geen nieuwe gevoelige functies, zoals de woonfunctie, worden opgericht.

Anderzijds geldt dat voor bedrijven beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de maximale milieucategorieën. Binnen een woonomgeving zijn maximaal bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst toelaatbaar.

Bestaande bedrijven uit zwaardere categorieën worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning).

Deze bedrijven krijgen een specifiek op het bedrijf toegesneden bedrijfsbestemming.

4.2.6 *Voorzieningen*

Ten aanzien van de horeca- en detailhandelsvestiging in de kern Linne wordt het volgende beleid voorgestaan.

De bestaande horecabedrijven in Linne blijven behouden en worden bestemd met een horeca-bestemming. De horecavoorzieningen in Linne zijn voor een groot deel gekoppeld aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur. Aan elke horecavestiging wordt de daarbij passende differentiatie gekoppeld, conform de standaard differentiatielijst, uitgaande van 5 horecacategorieën. Daarbij geldt dat de bestaande horecadifferentiatie van het specifieke horecabedrijf als maximum wordt beschouwd. Het gebruik voor een lagere categorie horeca is in dat geval toegestaan, het gebruik voor een hogere categorie niet.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Wanneer sprake is van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor horeca dient de betreffende differentiatie eveneens te worden opgenomen.

Wat betreft de maatschappelijke en overige voorzieningen zijn geen ontwikkelingen of wijzigingen in het voorzieningenaanbod voorzien. De huidige voorzieningen worden gehandhaafd en van een adequate regeling voorzien. Dit geldt eveneens voor erotisch getinte bedrijvigheid.

4.2.7 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen wordt rechtstreeks toegestaan binnen het bouwvlak tot een diepte van 3 meter onder peil. Hiermee wordt inwoners de mogelijkheid geboden om bijvoorbeeld kelders en zwembaden aan te leggen. Bouwen tot een diepte van maximaal 6,60 meter is mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid. De voorwaarden daarbij zijn, dat de waterhuishoudkundige situatie niet wordt verstoord en dat geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

4.2.8 *Evenementen*

In Linne vinden regelmatig evenementen plaats. Zoals ook in de rest van de gemeente Maasgouw dragen die bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Evenementen worden mogelijk gemaakt door middel van een algemene afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden. Er worden beperkingen gesteld aan het aantal evenementen dat per jaar mag worden gehouden en aan de maximale duur van een evenement. Verder worden eisen gesteld aan het evenemententerrein, gelet op de bereikbaarheid, de aanwezigheid van parkeervoorzieningen en de effecten om de omgeving.

4.2.9 *Antennebeleid*

De gemeente Maasgouw is niet voornemens een specifieke regeling ten aanzien van antennes op te stellen. Derhalve vallen deze bouwwerken onder de reguliere bouwregels van de diverse bestemmingen en onder de algemene bouwregels. Bovenal is de bouw van antennes mogelijk via een omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan.

4.2.10 *Woningbouwtitels*

In het vigerende bestemmingsplan van de kern Linne was een aantal bouwtitels opgenomen die tot het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan niet waren ingevuld met woningen. Veel van deze bouwtitels zijn in het verleden gecreëerd. Bij het opnemen van de bouwtitels destijds is uitgegaan van de bouwkundige eisen van woningen uit die tijd.

Inmiddels zijn de bouweisen en wensen voor een vrijstaande woning aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van het verleden. Een aantal van de oude bouwtitels is niet meer in te vullen met een vrijstaande woning die voldoet aan de moderne eisen en wensen.

De oppervlakte van een gemiddelde bouwkegel voor een vrijstaande woning in Nederland ligt tussen de 550 m² en 800 m². Daarbij geldt tevens dat de woning minimaal 3 meter vanuit de perceelgrens gerealiseerd moet worden. De breedte van een vrijstaande woning (beukmaat) is minimaal 6 meter. Gezien de minimale breedte van een vrijstaande woning en de afstand tot de erfsgrens dient een bouwkegel een minimale breedte te hebben van 12 (6 + 2*3 meter) meter.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De voortuin van een woning heeft een minimale diepte van 3 meter. De minimale diepte van de achtertuin bedraagt 5 meter. De minimale diepte van een vrijstaande woning bedraagt gemiddeld 9 meter. Bij het hanteren van deze afstandsmaten dient een bouwkaavel minimaal 17 meter diep te zijn.

Op basis van voornoemde stedenbouwkundige gegevens is beoordeeld of de toen vigerende bouwlocaties nog voldoen aan de huidige bouweisen en wensen. Uit die beoordeling is voortgekomen dat de volgende bouwkaavels voldoen aan de stedenbouwkundige eisen en derhalve konden worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan:

- bouwkaavel aan Breeweg tussen 14 en 16;
- bouwkaavel tussen Breeweg 11 en Oudeweg 1;
- bouwkaavel aan Kerkstraat tussen 9 en 11;
- bouwkaavel aan Molenweg tussen 11 en 15;
- bouwkaavel aan Montforterweg 4 en 4b;
- bouwkaavel tussen Oeveren 8 en Keulstraat 4;
- bouwkaavel op de hoek van Oudeweg en Processieweg;
- bouwkaavel aan Processieweg tussen Tramweg 7 en Processieweg 3;
- bouwkaavel aan Veestraat naast nummer 10;
- bouwkaavel op de hoek van Visserstraat en Nieuwe Markt;
- bouwkaavel aan Visserstraat tussen 38 en 42.

B. BESTEMMINGSREGELING

4.3 Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen

De ruimtelijke functies in het plangebied hebben in de planregels de volgende bestemmingen gekregen:

4.3.1 *Agrarisch*

De bestemming “Agrarisch” (A) is gelegd op gronden primair ten behoeve van het uitoefenen van agrarische bedrijvigheid. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: extensief dag-recreatief medegebruik, het behoud (herstel en ontwikkeling inbegrepen) van natuur- en landschapswaarden (aparte functieaanduiding), ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen en andere verhardingen ten behoeve van het agrarische bedrijf, groenvoorzieningen, voorzieningen voor de opbouw van het landschap, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bestemmingsregeling zijn afwijkingsbevoegdheden op genomen voor het bouwen ten behoeve van het dag-recreatief medegebruik en voor schuilgelegenheden.

4.3.2 *Agrarisch bouwperceel*

De bestemming “Agrarisch” met specificatie “Bouwperceel” (A-BP) is gelegd op gronden primair ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: agrarische gronden waarop geen gebouwen mogen worden opgericht (aparte functieaanduiding), cultuurhistorische waarden (aparte functieaanduiding),



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

een agrarisch hulp- en nevenbedrijf (aparte functieaanduiding), een tuincentrum (aparte functieaanduiding), verkoop van eigen producten (aparte functieaanduiding), tuinen, erven, terreinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het agrarisch gebruik. Op bepaalde gronden binnen de bestemming is een bedrijfswoning uitgesloten (aparte functieaanduiding).

In de bestemmingsregeling zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor uitbreiding van het bouwperceel, voor overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens, voor het bouwen op de gronden waarop volgens een aparte functieaanduiding geen gebouwen mogen worden opgericht, voor het wijzigen van de bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen), voor de verkoop van agrarische producten, voor een agrarisch verwante nevenactiviteit, een recreatieve of een zorg verlenende nevenactiviteit, voor kleinschalig kamperen, voor mantelzorg en voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

4.3.3 *Agrarisch, landgoederen en kastelen*

De bestemming “Agrarisch” met specificatie “Landgoederen en kastelen” (A-LK) is gelegd op gronden primair ten behoeve van het behoud of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden en van agrarische doeleinden. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: maximaal één bedrijfswoning, maximaal twee vakantieappartementen, een congrescentrum met bijbehorende horecavoorzieningen (aparte functieaanduiding) en het behoud, het herstel of de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen en de opbouw van het landschap (aparte functieaanduiding).

In de bestemmingsregeling is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het exploiteren van een pleisterplaats en is voorts een aanlegstelsel opgenomen.

4.3.4 *Agrarisch met waarden*

De bestemming “Agrarisch met waarden” (AW) is gelegd op gronden primair ten behoeve van het uitoefenen van agrarische bedrijvigheid en voor het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waarden. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: onverharde wege voor landbouwverkeer, verharde ontsluitingswegen, recreatief medegebruik en het in stand laten van het open gebied. In een zone van 50 meter vanaf de plaats waarop gevoelige objecten (woningen) zijn gesitueerd is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen en biociden door de fruitteler verboden (zie ook paragraaf 4.4.9 hierna).

In de bestemmingsregeling zijn afwijkingsbevoegdheden op genomen voor gebouwen ten behoeve van het recreatieve medegebruik, voor schuilgelegenheden en voor voorzieningen die de teelt tijdelijk ondersteunen. Voorts is daarin een aanlegstelsel opgenomen en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de wijziging van de bestemming in de bestemming “Agrarisch - Bouwperceel” of de bestemming “Natuur”.

4.3.5 *Tuin met cultuurhistorische en landschappelijke waarde*

De bestemming “Tuin” met specificatie “Cultuurhistorische en landschappelijke waarde” (T-CL) is gelegd op gronden primair voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de daarmee samenhangende landschaps-



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

karacteristiek, en voor cultuurhistorisch waardevolle tuinen. Daarnaast zijn op die gronden water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Voorts is in deze bestemming een aanlegstelsel opgenomen.

4.3.6 *Bedrijf*

De bestemming “Bedrijf” (B) is gelegd op gronden primair ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, anders dan agrarische, tot en met in principe maximaal categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal categorie 3.1 (aparte functieaanduiding), een bedrijfswoning (aparte functieaanduiding), cultuurhistorische waarden (aparte functieaanduiding), een garagebedrijf tot en met maximaal categorie 3 (aparte functieaanduiding), een nutsvoorziening (aparte functieaanduiding), een opslagplaats voor goederen (aparte functieaanduiding), een koeriersbedrijf (aparte functieaanduiding), een scheepswerf voor het repareren, assembleren en slopen van schepen tot en met maximaal categorie 3 (aparte functieaanduiding), tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

In de bestemmingsregeling zijn afwijkingsbevoegdheden op genomen voor uitbreiding van het bedrijfsperceel en voor overschrijding van de maximale bouwhoogte.

4.3.7 *Centrum*

De bestemming “Centrum” (C) is gelegd op gronden ten behoeve van de uitoefening van de centrumfunctie van het centrumgebied van de kern Linne. Hiertoe worden op de eerste plaats wonen en detailhandel toegestaan. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, publiek gerichte functies (maatschappelijk, cultuur en ontspanning, en dienstverlening), kantoor met publieksbalie, horeca-activiteiten tot en met categorie 5 van de Staat van horeca-activiteiten, cultuurhistorische waarden (aparte functieaanduiding), een supermarkt (aparte functieaanduiding), wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

4.3.8 *Seksinrichtingen en escortbedrijven*

De bestemming “Cultuur en ontspanning” met specificatie “Seksinrichting en escortbedrijf” (CO-SE) is gelegd op gronden waarop seksinrichtingen en escortbedrijven aanwezig zijn (de Rijksweg). Naast deze twee hoofdfuncties zijn op die gronden mogelijk: ondergeschikte horecavoorzieningen in de vorm van het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in het kader van de bestemming, een bedrijfswoning (aparte functieaanduiding), tuinen, erven, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Voorts is daarin een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming in de bestemming “Wonen”.



4.3.9 *Detailhandel*

De bestemming “Detailhandel” (DH) is gelegd op gronden primair ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, buiten het centrumgebied van de kern Linne waaraan de aparte bestemming “Centrum” is toegekend. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.3.10 *Groen*

De bestemming “Groen” (G) is gelegd op gronden primair ten behoeve van de groenstructuur in de kern Linne. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: water ten behoeve de waterhuishouding (aparte functieaanduiding), voet- en fietspaden, kunstwerken, speelvoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.3.11 *Horeca*

De bestemming “Horeca” (H) is gelegd op gronden primair ten behoeve van horeca-activiteiten buiten het centrumgebied van de kern Linne waaraan de aparte bestemming “Centrum” is toegekend. De horeca-activiteiten zijn onderverdeeld tussen die tot en met categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten (aparte functieaanduiding), die tot en met categorie 2 (aparte functieaanduiding) en die tot en met categorie 3 (aparte functieaanduiding). Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: cultuurhistorische waarden (aparte functieaanduiding), terrassen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.3.12 *Kantoor*

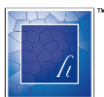
De bestemming “Kantoor” (K) is gelegd op gronden primair ten behoeve van kantoor, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening, buiten het centrumgebied van de kern Linne waaraan de aparte bestemming “Centrum” is toegekend. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.3.13 *Maatschappelijk*

De bestemming “Maatschappelijk” (M) is gelegd op gronden primair ten behoeve van maatschappelijke doeleinden buiten het centrumgebied van de kern Linne waaraan de aparte bestemming “Centrum” is toegekend. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: een begraafplaats (aparte functieaanduiding), een bedrijfswoning (aparte functieaanduiding), een centrum voor gezondheidzorg (aparte functieaanduiding), ondergeschikte horeca in een jeugdhuis (aparte functieaanduiding), een onderwijsinstelling (aparte functieaanduiding), een kerkgebouw of kapel (aparte functieaanduiding), een kiosk (aparte functieaanduiding), wegen en paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.3.14 *Natuur*

De bestemming “Natuur” (N) is gelegd op gronden primair ten behoeve van het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden, de



verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen en de opbouw van het landschap. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: beperkt recreatief medegebruik, onverharde wegen voor landbouwverkeer, kunstwerken ten behoeve van geluid-reducerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

In de bestemmingsregeling zijn afwijkingsbevoegdheden op genomen voor het kamperen van groepen ten behoeve van het behoud en het beheer van het natuurgebied en voor het houden van militaire oefeningen. Voorts is in de bestemmingsregeling een aanlegstelsel opgenomen.

4.3.15 *Recreatie*

De bestemming “Recreatie” met specificatie “Dagrecreatie” (R-DR) is gelegd op gronden primair ten behoeve van de dag-recreatieve functies in het plangebied, zoals een jachthaven (aparte functieaanduiding) en een zwembad (aparte functieaanduiding). Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: wegen, paden en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen .

4.3.16 *Sport*

De bestemming “Sport” (S) is gelegd op gronden primair ten behoeve van de sportvoorzieningen in het plangebied waarbij een aan de sportactiviteit ondergeschikte en gerelateerde horecavoorziening in de vorm van een sportkantine mogelijk is, behalve op de gronden waarop die horecavoorziening is uitgesloten (aparte functieaanduiding). Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: een schutterij (aparte functieaanduiding), wegen, paden en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.3.17 *Verkeersbestemmingen*

De bestemming “Verkeer” (V) is gelegd op gronden primair ten behoeve van de wegverkeersverbindingen in het plangebied, waaronder voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: een algemeen parkeerterrein (aparte functieaanduiding), een parkeerterrein voor vrachtwagens (aparte functieaanduiding), standplaatsen (aparte functieaanduiding), kunstwerken ten behoeven van geluid reducerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen, terrassen ten behoeve van een horecavestiging, straatmeubilair, oeververbindingen (bruggen), onderdoorgangen (zoals wild- en faunapassages en eco-voorzieningen), een evenemententerrein, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

De bestemming “Verkeer” met specificatie “Railverkeer” (V-RV) is gelegd op gronden primair ten behoeve van de railverkeersverbindingen in het plangebied, waaronder spoorwegovergangen. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, kunstwerken ten behoeven van geluid reducerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen, oeververbindingen (bruggen), groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en (ondergrondse)



waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Voorts is in deze bestemmingsregeling een aanlegstelsel opgenomen.

Op de spoorwegafkapping naar het bedrijventerrein aan de Veestraat is een wijzigingsbevoegdheid gelegd (zie verder paragraaf 4.4.12 van deze toelichting).

4.3.18 *Waterbestemmingen*

De bestemming “Water” met specificatie “Niet riviergebonden” (WA-A) is gelegd op gronden primair ten behoeve van waterlopen en waterpartijen in het plangebied die niet de Maas vormen of daarmee verband houden. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing, het behoud en het herstel van natuurwaarden, infiltratievoorzieningen, groenvoorzieningen en kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden. Voorts is in deze bestemmingsregeling een aanlegstelsel opgenomen.

De bestemming “Water” met specificatie “Riviergebonden” (WA-B) is gelegd op gronden primair ten behoeve van de rivier de Maas of daarmee verband houdende waterlopen en waterpartijen. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: een passantenhaven (aparte functieaanduiding), een werkschip en een werkstrook in de rivier ten behoeve van de scheepswerf (aparte functieaanduidingen), de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing, het behoud en het herstel van natuurwaarden, infiltratievoorzieningen, groenvoorzieningen en kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Voorts is in deze bestemmingsregeling een aanlegstelsel opgenomen.

4.3.19 *Woonbestemmingen*

De bestemming “Wonen” (W) is gelegd op gronden primair ten behoeve van het wonen in het plangebied. Als specifieke gebruiksregel is in deze bestemming het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden toegestaan. Op deze gronden zijn verder mogelijk: cultuurhistorische waarden (aparte functieaanduiding), aan wonen ondergeschikte agrarische bedrijfsactiviteiten (aparte functieaanduiding), aan wonen ondergeschikte dienstverlening (aparte functieaanduiding), logies onder bedrijfsmatig beheer (aparte functieaanduiding), een woonschepenligplaats (aparte functieaanduiding), een woonwagendstandplaats (aparte functieaanduiding), tuinen en erven, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

In deze bestemmingsregeling zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, voor de uitoefening van consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in gebouwen achter de achtergevellijn, voor mantelzorg en voor parkeren in de voortuin.

Op de gronden voor de nieuwbouwlocaties waarvoor het planologisch regime was gegeven in het bestemmingsplan “Linne-Zuid”, is de bestemming “Woongebied” (WG) gelegd. Hierop mogen maximaal tien grondgebonden woningen worden opgericht. Als specifieke gebruiksregel is in deze bestemming het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep onder voorwaarden toegestaan. Op deze gronden zijn verder mogelijk: tuinen en erven, voet- en



fietspaden, parkeervoorzieningen, (andere) bij de woning behorende voorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

In deze bestemmingsregeling zijn afwijkingsbevoegdheden op genomen voor de uitoefening van consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in gebouwen achter de achtergevellijn, voor mantelzorg en voor parkeren in de voortuin.

4.4 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

De gebiedsgerichte waarden in het plangebied, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, hebben in de planregels de volgende dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen gekregen:

4.4.1 *Leidingen en verbindingen*

De leidingen voor het hoofdtransport van aardgas, hoogspanning-elektriciteit en rioolwater zijn in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming “Leiding” (L).

4.4.2 *Archeologische waarden*

Omdat in delen van het plangebied een redelijke tot grote kans aanwezig is van archeologische sporen in de grond, heeft het plangebied deels de dubbelbestemming “Waarde” met specificatie “Archeologie” (WR-A) gekregen. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.4.3 *Landschappelijke waarden*

Gemeentelijke natuurgebieden hebben de bestemming “Natuur” of de dubbelbestemming “Waarde” met specificatie “Landschap” (WR-L) gekregen. Werken en werkzaamheden zijn binnen deze bestemming aan een omgevingsvergunning verbonden waarbij de natuurlijke waarde van het gebied in stand gehouden dient te worden. Alvorens vergunning wordt verleend dient de gemeentelijke ecooloog positief te adviseren.

4.4.4 *Waterhuishouding*

In verband met de waterhuishouding is aan de (grote) rivieren in het plangebied de dubbelbestemming “Waterstaat” met specificatie “Stroomvoerend rivierbed” (WS-SVR) of specificatie “Waterbergend rivierbed” (WS-WBR) gegeven. Aan de beken en andere kleine waterlopen is de dubbelbestemming “Waterstaat” met specificatie “Waterlopen” (WS-WL) gegeven.

4.4.5 *Bescherming tegen geluidhinder industrieterrein*

De zone waarbinnen beschermende maatregelen tegen ontoelaatbare geluidhinder afkomstig van een industrieterrein (industrielawaai) in de planregels zijn geregeld, heeft de gebiedsaanduiding “geluidzone - industrie” gekregen.



4.4.6 Bescherming van gronden gezoneerd industrieterrein

De zone waarvoor in de planregels is geregeld dat de daarin gelegen inrichtingen behoren tot de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein, heeft de gebiedsaanduiding “geluidszone - gezoneerd industrieterrein” gekregen.

4.4.7 Bescherming voor grondwaterwinning

De zone waarbinnen beschermende maatregelen ten behoeve van de grondwaterwinning (Roerdalslenk) in de planregels zijn geregeld, heeft de gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 2” gekregen.

4.4.8 Bescherming tegen gewasbeschermingsmiddelen

De 50 meter brede zone tussen een fruitteeltgebied en een woongebied waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen en biociden mogen worden toegepast ten behoeve van de fruitteelt, heeft de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - fruit- en boomteelt” gekregen.

4.4.9 Bescherming van zone langs spoorwegen

De zone die vrijgehouden moet worden van bebouwing ten behoeve van het belang van het spoorwegverkeer, heeft de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - spoor” gekregen.

4.4.10 Bescherming van zone langs autowegen

De zone die vrijgehouden moet worden van bebouwing ten behoeve van het belang van het autowegverkeer, heeft de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - weg” gekregen.

4.4.11 Zones wijzigingsbevoegdheid

Voor het mogelijk maken van plaatsing van de bestemming “Verkeer” (zonder specificatie “Railverkeer”) op de gronden van de spoorwegaftakking naar het bedrijventerrein aan de Veestraat tot en met de spoorwegovergang over de Rijksweg, is op die gronden de gebiedsaanduiding “wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 1” gelegd.

Voor het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maken van plaatsing van de bestemming “Bedrijf” op de gronden langs de Rijksweg ter hoogte van de Bergerweg, is op die gronden de gebiedsaanduiding “wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 2” gelegd.

Voor het onder bepaalde voorwaarden mogelijk maken van wonen op gronden waarop dit volgens de neergelegde bestemming niet mogelijk is, is op die gronden de gebiedsaanduiding “wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 3” (wijziging in bestemming “Wonen”), de gebiedsaanduiding “wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 4” (wijziging in bestemming “Wonen” met bouwaanduiding “twee-aaneen”) of de gebiedsaanduiding “wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 5” (wijziging in bestemming “Wonen” met bouwaanduiding “vrijstaand”) gelegd.



HOOFDSTUK V

Bestuurlijk overleg en draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

5.1.1 Procedure

Op 20 maart 2012 was het bestuurlijk overleg over het voorontwerp van dit bestemmingsplan, als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geopend en de benaderde instanties konden tot 2 mei 2012 hun reactie op het voorontwerp indienen. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Tennet, Arnhem;
- Gasunie, Groningen;
- provincie Limburg;
- Rijkswaterstaat;
- Essent, 's-Hertogenbosch;
- Waterschap Roer en Overmaas.

5.1.2 Resultaat

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

5.2 Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid

5.2.1 Vooraankondiging

Op 28 maart 2012 is publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2.2 Eerdere betrokkenheid van burgers en organisaties

De burgers en maatschappelijke organisaties waren niet in een (veel) eerder stadium betrokken bij de planvorming.

5.3 Inspraak

5.3.1 Procedure

In het kader van de Inspraakverordening van de gemeente Maasgouw (vastgesteld op 30 oktober 2008) heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan vanaf 29 maart 2012



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om (mondeling of schriftelijk) zijn of haar reactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend te maken.

5.3.2 *Resultaat*

Er zijn 10 inspraakreacties ontvangen die voor een deel hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder e., van het Besluit ruimtelijke ordening, is gegeven in de “Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan “Linne””.

5.4 **Zienswijzen**

5.4.1 *Procedure*

Van 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen ter visie gelegen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Van 31 juli 2014 tot en met 24 september 2014 heeft het aangepaste ontwerp van dit bestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen ter visie gelegen.

5.4.2 *Resultaat*

Naar aanleiding van de eerste tervisielegging zijn 18 zienswijzen ontvangen die voor een deel hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de tweede tervisielegging zijn 8 zienswijzen ontvangen die voor een deel hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid en juridische verantwoording

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1.1 *Exploitatieplan*

Het exploitatieplan, als publiekrechtelijk instrument op basis van de Wet ruimtelijke ordening, biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, van die wet is bepaald, in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

6.1.2 *Planschade*

Het bestemmingsplan kent een beheerskarakter. In het plan is vooral de bestaande situatie vastgelegd, met een enkele nieuwe ontwikkeling waarover de besluitvorming reeds is afgerond. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Linne.



B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

6.2 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in licht van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen. Voor het verkennende milieutechnische onderzoek met het oog op een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar paragraaf 3.10 van deze toelichting.

6.3 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

6.3.1 Verkeersbesluiten

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen.

6.4 Ecologische uitvoerbaarheid

6.4.1 Beschermde dier- en plantensoorten

Fauna

In de kern Linne en in de Linnerweerd bevinden zich kern-leefgebieden voor vleermuizen. De hamsterpopulatie ten zuiden van Roermond is reeds in zijn geheel verdwenen. Bij gerichte inventarisaties in het jaar 2000 zijn geen dieren of sporen meer aangetroffen. Het gebied wordt wel gezien als een potentieel leefgebied voor de hamster. De steenmarter is in de jaren '80 en begin jaren '90 op verschillende plaatsen waargenomen. In de jaren '90 zijn waarnemingen gedaan tussen Linne en Echt. De steenmarter is een soort die zich eenvoudig aanpast aan de menselijke omgeving. Tevens is het plangebied in potentie van belang als leefgebied voor verschillende andere diersoorten, zoals dassen, vossen en reeën.

Voor verschillende soorten vogels is de waarde van het gebied bekeken. Dit is gebeurd op basis van onder andere zelfredzaamheid van soorten en het voorkomen op de Rode Lijst. Het plangebied is voor:

- a. vogels die leven in of waarvan het leefgebied bestaat uit bossen, parklandschap en heiden, belangrijk tot zeer belangrijk;
- b. vogels die leven in of waarvan het leefgebied bestaat uit bosranden, struwelen en ruigten, belangrijk tot zeer belangrijk;
- c. vogels die leven in of waarvan het leefgebied bestaat uit open akker- en weidegebieden, belangrijk;
- d. vogels die leven in of waarvan het leefgebied bestaat uit water, beken en moeras, zeer belangrijk.

In het gebied zijn de afgelopen 10 jaar waarnemingen gedaan naar vlinders die voorkomen op de Rode Lijst.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Flora

In het plangebied komen beschermde plantensoorten en Rode Lijstsoorten voor. Het gebied in de omgeving van de Vlootbeek bestaat uit een lager deel, het stroomdal van de Vlootbeek, met daaromheen hogere zandgronden waarop veel aanplant aanwezig is. Op de hogere delen overheersen droge bos typen, met naaldbos, soms met ondergroei van droge loofbossen en droogloofbos. In de omgeving van de vlootbeek komt ook droge heide voor. In het Vlootbeekdal is een netwerk van waterlopen aanwezig met vele aan kwel gebonden plantensoorten.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.5 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigeningswet.

6.6 Uitvoerbaarheid met het oog op Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is dus uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van die wet.

D. JURIDISCHE VERANTWOORDING

7.1 Juridisch kader

7.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012 zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821). Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit bestemmingplan relevante begrippen uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een en ander als mogelijk gemaakt in de RO-standaarden 2012.



7.2 Aanvulling van RO-standaarden

7.2.1 Algemeen

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In het bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 aangevuld of is van de SVBP geoorloofd afgeweken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

7.2.2 Bestemmingsregels

In de paragrafen 4.3 en 4.4 van deze toelichting is de systematiek die aan het bestemmingsplan eigen is, waar het gaat om bestemmingen, dubbelbestemmingen, functie-aanduidingen en specifieke bouwaanduidingen, toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP.

7.2.3 Algemene regels

In de planregels is gebruik gemaakt van het SVBP-onderdeel "Overige regels". Hierin zijn opgenomen de onderlinge rangorde tussen dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in het geval dat die op bepaalde gronden samenvallen, de regeling voor parkeren en voor laden en lossen, een bepaling over de geldigheid van de wettelijke regelingen ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan en een verwijzing naar de strafbaarheid in de Wet op de economische delicten.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Regels

BESTEMMINGSPLAN LINNE

GEMEENTE MAASGOUW

© 2014, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN LINNE

GEMEENTE MAASGOUW

© 2014, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

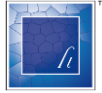
INHOUD VAN DE REGELS

Regels	1
HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS	13
ARTIKEL 1 Begrippen	13
1.1 plan	13
1.2 bestemmingsplan	13
1.3 aanduiding	13
1.4 aanduidingsgrens	13
1.5 aan huis gebonden beroep	13
1.6 achtergevellijn	14
1.7 afhankelijke woonruimte	14
1.8 agrarische bedrijfsuitoefening	14
1.9 agrarisch grondgebruik	14
1.10 agrarisch verwante nevenactiviteit	14
1.11 archeologische monumentenzorg	14
1.12 archeologisch onderzoek	14
1.13 archeologisch verwachtingsvol gebied	15
1.14 archeologische waarde	15
1.15 bebouwing	15
1.16 bebouwingspercentage	15
1.17 bed & breakfast	15
1.18 bedrijf	15
1.19 bedrijfswoning	15
1.20 bedrijfsploeroppervlak	16
1.21 beperkt kwetsbaar object	16
1.22 bestemmingsgrens	16
1.23 bestemmingsvlak	16
1.24 bestaande bedrijfswoning	16
1.25 bevoegdheden	16
1.26 bijbehorend bouwwerk	17
1.27 bodem verstorende activiteiten	17
1.28 boomgaard	17
1.29 boorput	17
1.30 bouwen	17
1.31 bouwgrens	17
1.32 bouwlaag	17
1.33 bouwperceel	17
1.34 bouwperceelgrens	18
1.35 bouwvlak	18
1.36 bouwwerk	18
1.37 congrescentrum	18
1.38 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit	18
1.39 dagrecreatie	18



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.40	dakopbouw	18
1.41	detailhandel	19
1.42	dienstverlening	19
1.43	erotisch getint bedrijf	19
1.44	extensief dagrecreatief medegebruik	19
1.45	externe veiligheid	19
1.46	evenement	19
1.47	evenemententerrein	20
1.48	functieaanduiding	20
1.49	garagebedrijf	20
1.50	gebouw	20
1.51	geluidsgevoelig object	20
1.52	geluidzoneringsplichtige inrichting	20
1.53	gemeentelijke archeologische beleidskaart	20
1.54	geschakelde woning	20
1.55	gestapelde woning	21
1.56	gewasbeschermingsmiddelen	21
1.57	grondgebonden agrarische bedrijfsvoering	21
1.58	hoofdgebouw	21
1.59	hoofdverblijf	21
1.60	horeca	21
1.61	intensieve veehouderij	22
1.62	kampeermiddel	22
1.63	kampeerterrein	23
1.64	kamperen	23
1.65	kantoor	23
1.66	kas	23
1.67	koeriersbedrijf	23
1.68	kwetsbaar object	23
1.69	ligplaats	23
1.70	logies	24
1.71	maaiveld	24
1.72	maatschappelijk	24
1.73	mantelzorg	24
1.74	melkveehouderij	24
1.75	nutsvoorziening	24
1.76	ondergronds bouwwerk	24
1.77	onderkomens	24
1.78	opgraving	25
1.79	overig bouwwerk	25
1.80	overkapping	25
1.81	pand	25
1.82	peil	25
1.83	perifere detailhandel	25
1.84	permanente bewoning	25
1.85	pleisterplaats	26
1.86	pleziervaartuig	26
1.87	productie gebonden detailhandel	26



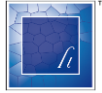
REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.88	prostitutie	26
1.89	risicovolle inrichting	26
1.90	rivierkundige activiteiten van ondergeschikt belang	26
1.91	stacaravan	27
1.92	teelt ondersteunende voorzieningen	27
1.93	tenthuisje	27
1.94	tijdelijke arbeidsmigranten	27
1.95	toeristisch recreatieve activiteit	27
1.96	toeristisch seizoen	27
1.97	tijdelijke hoge boogkas	27
1.98	tijdelijke regenkap	28
1.99	trekkershut	28
1.100	tuincentrum	28
1.101	twee-aaneen gebouwde woning	28
1.102	vaarweggebonden bebouwing	28
1.103	verkoopvloeroppervlak	28
1.104	voorgevellijn	29
1.105	voortuin	29
1.106	voorzieningen van algemeen nut	29
1.107	waterpeil	29
1.108	werkschip	29
1.109	werkstrook	29
1.110	wet/wettelijke regelingen	29
1.111	wonen	30
1.112	woning	30
1.113	woonwagenstandplaats	30
1.114	zeecontainer	30
1.115	zonnecollector	30
ARTIKEL 2 Wijze van meten		31
2.1	de dakhelling	31
2.2	de goothoogte van een bouwwerk	31
2.3	de inhoud van een bouwwerk	31
2.4	de bouwhoogte van een bouwwerk	31
2.5	de oppervlakte van een bouwwerk	31
2.6	afstand tot de bouwperceelgrens	31
2.7	ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk	32
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS		33
ARTIKEL 3 Agrarisch		33
3.1	Bestemmingsomschrijving	33
3.2	Bouwregels	33
3.3	Afwijken van de bouwregels	34
3.4	Specifieke gebruiksregels	34



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 4	Agrarisch – Bouwperceel	36
4.1	Bestemmingsomschrijving	36
4.2	Bouwregels	37
4.3	Nadere eisen	38
4.4	Afwijken van de bouwregels	38
4.5	Specifieke gebruiksregels	39
4.6	Afwijken van de gebruiksregels	40
ARTIKEL 5	Agrarisch – Landgoederen en kastelen	44
5.1	Bestemmingsomschrijving	44
5.2	Bouwregels	44
5.3	Nadere eisen	45
5.4	Specifieke gebruiksregels	45
5.5	Afwijken van de gebruiksregels	46
5.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	46
ARTIKEL 6	Agrarisch met waarden	48
6.1	Bestemmingsomschrijving	48
6.2	Bouwregels	48
6.3	Nadere eisen	49
6.4	Afwijken van de bouwregels	49
6.5	Specifieke gebruiksregels	50
6.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	51
6.7	Wijzigingsbevoegdheid	52
ARTIKEL 7	Bedrijf	54
7.1	Bestemmingsomschrijving	54
7.2	Bouwregels	55
7.3	Nadere eisen	56
7.4	Afwijken van bouwregels	56
7.5	Specifieke gebruiksregels	57
ARTIKEL 8	Centrum	59
8.1	Bestemmingsomschrijving	59
8.2	Bouwregels	60
8.3	Nadere eisen	60
8.4	Specifieke gebruiksregels	61
ARTIKEL 9	Cultuur en ontspanning – Seksinrichting en escortbedrijf	62
9.1	Bestemmingsomschrijving	62
9.2	Bouwregels	62
9.3	Nadere eisen	63
9.4	Specifieke gebruiksregels	64
9.5	Wijzigingsbevoegdheid	64



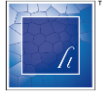
REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 10	Detailhandel	65
10.1	Bestemmingsomschrijving	65
10.2	Bouwregels	65
10.3	Nadere eisen	66
10.4	Specifieke gebruiksregels	66
ARTIKEL 11	Groen	67
11.1	Bestemmingsomschrijving	67
11.2	Bouwregels	67
11.3	Specifieke gebruiksregels	68
ARTIKEL 12	Horeca	69
12.1	Bestemmingsomschrijving	69
12.2	Bouwregels	70
12.3	Nadere eisen	70
12.4	Specifieke gebruiksregels	71
ARTIKEL 13	Kantoor	72
13.1	Bestemmingsomschrijving	72
13.2	Bouwregels	72
13.3	Nadere eisen	73
13.4	Specifieke gebruiksregels	73
ARTIKEL 14	Maatschappelijk	74
14.1	Bestemmingsomschrijving	74
14.2	Bouwregels	75
14.3	Nadere eisen	75
14.4	Specifieke gebruiksregels	76
ARTIKEL 15	Natuur	77
15.1	Bestemmingsomschrijving	77
15.2	Bouwregels	77
15.3	Afwijken van de bouwregels	78
15.4	Specifieke gebruiksregels	78
15.5	Afwijken van de gebruiksregels	78
15.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	79
ARTIKEL 16	Recreatie – Dagrecreatie	81
16.1	Bestemmingsomschrijving	81
16.2	Bouwregels	81
16.3	Nadere eisen	82
16.4	Specifieke gebruiksregels	82
ARTIKEL 17	Sport	83
17.1	Bestemmingsomschrijving	83



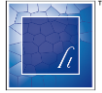
REGELS BESTEMMINGSPLAN

17.2	Bouwregels	83
17.3	Nadere eisen	84
17.4	Specifieke gebruiksregels	84
ARTIKEL 18 Tuin – Cultuurhistorische en landschappelijke waarde		86
18.1	Bestemmingsomschrijving	86
18.2	Bouwregels	86
18.3	Specifieke gebruiksregels	86
18.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	87
ARTIKEL 19 Verkeer		89
19.1	Bestemmingsomschrijving	89
19.2	Bouwregels	90
19.3	Specifieke gebruiksregels	90
ARTIKEL 20 Verkeer – Railverkeer		91
20.1	Bestemmingsomschrijving	91
20.2	Bouwregels	91
20.3	Specifieke gebruiksregels	92
20.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	92
ARTIKEL 21 Water – Niet riviergebonden		94
21.1	Bestemmingsomschrijving	94
21.2	Bouwregels	94
21.3	Specifieke gebruiksregels	94
21.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	95
ARTIKEL 22 Water – Riviergebonden		96
22.1	Bestemmingsomschrijving	96
22.2	Bouwregels	97
22.3	Specifieke gebruiksregels	97
22.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	98
ARTIKEL 23 Wonen		100
23.1	Bestemmingsomschrijving	100
23.2	Bouwregels	101
23.3	Nadere eisen	103
23.4	Afwijken van de bouwregels	103
23.5	Specifieke gebruiksregels	104
23.6	Afwijken van de gebruiksregels	105
ARTIKEL 24 Woongebied		107



REGELS BESTEMMINGSPLAN

24.1	Bestemmingsomschrijving	107
24.2	Bouwregels	107
24.3	Specifieke gebruiksregels	108
24.4	Afwijken van de gebruiksregels	109
ARTIKEL 25 Leiding - Gas		112
25.1	Bestemmingsomschrijving	112
25.2	Bouwregels	112
25.3	Afwijken van de bouwregels	112
25.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	113
ARTIKEL 26 Leiding - Hoogspanningsverbinding		115
26.1	Bestemmingsomschrijving	115
26.2	Bouwregels	115
26.3	Afwijken van de bouwregels	115
26.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	116
ARTIKEL 27 Leiding - Riool		117
27.1	Bestemmingsomschrijving	117
27.2	Bouwregels	117
27.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden	118
ARTIKEL 28 Waarde - Archeologie		120
28.1	Bestemmingsomschrijving	120
28.2	Bouwregels	120
28.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	121
ARTIKEL 29 Waarde - Landschap		125
29.1	Bestemmingsomschrijving	125
29.2	Bouwregels	125
29.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	125
ARTIKEL 30 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed		128
30.1	Bestemmingsomschrijving	128
30.2	Bouwregels	128
30.3	Afwijken van de bouwregels	129
30.4	Specifieke gebruiksregels	130
30.5	Afwijken van de gebruiksregels	130
ARTIKEL 31 Waterstaat - Waterbergend rivierbed		132
31.1	Bestemmingsomschrijving	132



REGELS BESTEMMINGSPLAN

31.2	Bouwregels	132
31.3	Afwijken van de bouwregels	132
31.4	Specifieke gebruiksregels	133
31.5	Afwijken van de gebruiksregels	133
ARTIKEL 32 Waterstaat – Waterlopen		134
32.1	Bestemmingsomschrijving	134
32.2	Bouwregels	134
32.3	Afwijken van de bouwregels	134
32.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	135
HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS		137
ARTIKEL 33 Anti-dubbelregel		137
ARTIKEL 34 Algemene bouwregels		138
34.1	Algemene bepaling voor ondergronds bouwen	138
34.2	Ondergeschikte bouwdelen	139
34.3	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	139
ARTIKEL 35 Algemene gebruiksregels		140
ARTIKEL 36 Algemene aanduidingsregels		141
36.1	Gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie”	141
36.2	Gebiedsaanduiding “geluidzone – gezoneerd industrieterrein”	141
36.3	Gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2”	141
36.4	Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – fruit- en boomteelt”	142
36.5	Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – weg”	142
36.6	Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – spoor”	143
ARTIKEL 37 Algemene afwijkingsregels		144
37.1	Algemene afwijkingsregels	144
37.2	Bed & Breakfast	144
37.3	Evenement	145
37.4	Kleine bouwwerken	145
37.5	Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik	146
ARTIKEL 38 Algemene wijzigingsregels		147
38.1	Wijzigingsbevoegdheid algemeen	147
38.2	Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1	147
38.3	Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2	147
38.4	Wetgevingzone – wijzigingsgebied 3	148
38.5	Wetgevingzone – wijzigingsgebied 4	148
38.6	Wetgevingzone – wijzigingsgebied 5	149



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 39	Algemene procedureregels	150
39.1	Omgevingsvergunning	150
39.2	Wijzigingsbevoegdheid	150
39.3	Nadere eisen	150
ARTIKEL 40	Overige regels	151
40.1	Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	151
40.2	Regeling omtrent parkeren en laden en lossen	151
40.3	Andere wettelijke regelingen	152
40.4	Strafbepaling	152
HOOFDSTUK IV	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	153
ARTIKEL 41	Overgangsrecht	153
41.1	Overgangsrecht bouwwerken	153
41.2	Afwijken van het overgangsrecht bouwen	153
41.3	Overgangsrecht gebruik	153
41.4	Hardheidsclausule	154
ARTIKEL 42	Slotregels	155
42.1	Citeertitel	155



REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN LINNE

GEMEENTE MAASGOUW

© 2014, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Linne” met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL027-ON02 van de gemeente Maasgouw;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning; hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel;



1.6 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

1.7 afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk waarin een gedeelte van de voor mantelzorg of inwonende ouders bedoelde huishouding is gehuisvest;

1.8 agrarische bedrijfsuitoefening

de bedrijfsmatige activiteiten op een agrarisch bedrijf die erop zijn gericht om producten voort te brengen door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 agrarisch grondgebruik

gebruik van gronden dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.10 agrarisch verwante nevenactiviteit

een activiteit gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante activiteiten zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en agrarisch loonbedrijf;

1.11 archeologische monumentenzorg

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.12 archeologisch onderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;



1.13 archeologisch verwachtingsvol gebied

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.16 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 bed & breakfast

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid; deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders;

1.18 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.19 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting (van het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw en/of terrein noodzakelijk moet worden geacht;



1.20 bedrijfsvloeroppervlak

het totale bruto vloeroppervlak van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.21 beperkt kwetsbaar object

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bestaande bedrijfswoning

woning die ten dienste van een aangrenzend bedrijf gebruikt wordt en ten tijde dat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen reeds aanwezig was;

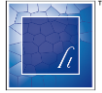
1.25 bevoegdheden

afwijkingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

bevoegdheid tot stellen van nadere eisen: de bevoegdheid volgens dit plan van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het plan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw;

wijzigingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit plan van burgemeester en wethouders tot het wijzigen van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;



1.26 bijbehorend bouwwerk

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

1.27 bodem verstorende activiteiten

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.28 boomgaard

een kunstmatig beplant stuk waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden. De boomgaard kan zowel een esthetische als een agrarische functie hebben;

1.29 boorput

een put waarmee water aan de bodem kan worden onttrokken, water in de bodem kan worden gefilterd of die kan dienen als hulpmiddel om de grondwaterstand te registreren.

1.30 bouwen

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

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw (met een hoogte van minimaal 2,10 meter en maximaal 3,20 meter), dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.33 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;



1.34 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;

1.36 bouwwerk

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

1.37 congrescentrum

een gebouw of complex van gebouwen waarin één of meerdere zalen zijn gelegen, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van bijeenkomsten gericht op de uitwisseling van kennis op een bepaald vakgebied, waaronder in ieder geval begrepen (informatie)bijeenkomsten, productpresentaties, bedrijfspresentaties, educatieve presentaties, vergaderingen, congressen, conferenties en cursussen, met ondergeschikt de daarbij behorende voorzieningen;

1.38 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit

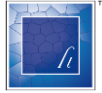
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en bijbehorende bouwwerken zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en uitsluitend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

1.39 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.40 dakopbouw

een ondergeschikte opbouw van het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;



1.41 detailhandel

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

1.42 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.43 erotisch getint bedrijf

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een erotisch getint bedrijf worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 extensief dagrecreatief medegebruik

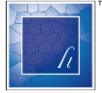
het medegebruik van gronden voor route gebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelpaden, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede route-ondersteunende voorzieningen zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten;

1.45 externe veiligheid

de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

1.46 evenement

een voor het publiek toegankelijke verrichting van het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak;



1.47 evenemententerrein

een voor het publiek toegankelijk terrein alwaar verrichtingen plaats vinden inzake het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak;

1.48 functieaanduiding

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

1.49 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.50 gebouw

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

1.51 geluidsgevoelig object

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, als bedoeld in (artikel 1 van) de Wet geluidhinder;

1.52 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.53 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd;

1.54 geschakelde woning

een geschakelde woning is een eengezinswoning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen;



1.55 gestapelde woning

een woning, onderdeel uitmakende van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van een gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt;

1.56 gewasbeschermingsmiddelen

gewasbeschermingsmiddelen en biociden als bedoeld in artikel 1 van de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden;

1.57 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder ook begrepen het gebruik van de gronden met tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen;

1.58 hoofdgebouw

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

1.59 hoofdverblijf

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid;

1.60 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;

horeca, categorie 2:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren; daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.61 intensieve veehouderij

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. Dee dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit plan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt onder meer bedoeld op varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders; melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd;

1.62 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder a., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.63 kampeerterein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en/of trekkershutten, tenthuisjes en chalets ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf;

1.64 kamperen

een vorm van openluchtrecreatie waarbij men in een kampeermiddel op een buitenterrein verblijft meestal één of meerdere nachten;

1.65 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten en/of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.66 kas

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of ander materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen. Schuurkassen, permanente hoge boogkassen en boogkassen hoger dan 2,50 meter worden beschouwd als een kas;

1.67 koeriersbedrijf

een bedrijf gericht op het overbrengen van berichten of van pakketten;

1.68 kwetsbaar object

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.69 ligplaats

een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig, een en ander als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder k., van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.70 logies

het voor bepaalde tijd op zakelijke basis (kamerhuur, bedrijfsmatig) in een omgeving verblijven welke niet een woning is;

1.71 maaiveld

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft;

1.72 maatschappelijk

doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, kinderopvang en culturele functies;

1.73 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.74 melkveehouderij

het bedrijfsmatig houden van melkkoeien, met inbegrip van zoogkoeien en vrouwelijk jongvee;

1.75 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.76 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.77 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf;



1.78 opgraving

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

1.79 overig bouwwerk

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

1.80 overkapping

een overig bouwwerk omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.81 pand

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

1.82 peil

voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.83 perifere detailhandel

detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in artikelen zoals grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting, die vanwege omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor uitstalling;

1.84 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;



1.85 pleisterplaats

rustplaats voor met name wandelaars, fietsers en ruiters in de vorm van een buitenterras, al dan niet met een inpandige uitgifteruimte waarin overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt;

1.86 pleziervaartuig

een vaartuig dat is bestemd voor sportbeoefening of vrijetijdsbesteding, met een romplengte van minimaal 2,50 meter en maximaal 24 meter;

1.87 productie gebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.88 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie;

1.89 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.90 rivierkundige activiteiten van ondergeschikt belang

- het plaatsen van een in- of uitstroomvoorziening, mits de in- of uitstroomsnelheid maximaal 0,3 m/s bedraagt;
- het plaatsen van een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk bestemd voor niet bedrijfsmatig gebruik dan wel voor naar aard en omvang vergelijkbaar overig gebruik;
- het plaatsen van informatieborden, informatiezuilen, reclameborden of reclamezuilen mits deze niet groter zijn dan 2 meter bij 3 meter en per 200 meter niet meer dan 5 borden of zuilen aanwezig zijn;
- terreinophogingen van minder dan 50 m³ per perceel;
- het plaatsen van visfuisen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.91 stacaravan

een caravan die voorzien is gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats te blijven staan, maar wel voorzien is van een as-/wielenstelsel en in die toestand verrijdbaar en als 1 deel over de weg te verplaatsen is, met een maximale oppervlakte van 40 m^2 en een maximale hoogte van 3,40 meter;

1.92 teelt ondersteunende voorzieningen

voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden; het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een beter kwaliteit product;

1.93 tenthuisje

een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf en geen grotere oppervlakte heeft dan 30 m^2 ;

1.94 tijdelijke arbeidsmigranten

werknemers van buiten de plaatselijke arbeidsmarkt die in een periode van grote arbeidsbehoefte tijdelijk op een bedrijf werkzaam zijn om werk te verrichten, voor zover dat werk noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.95 toeristisch recreatieve activiteit

activiteiten in het kader van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en cultuur en ontspanning ten behoeve van de toeristisch recreatieve sector. Hieronder wordt niet verstaan verblijfsrecreatie;

1.96 toeristisch seizoen

de periode in het jaar tussen 1 mei en 31 oktober;

1.97 tijdelijke hoge boogkas

ook wel wandelkap genoemd, een verhoogde tunnel met veelal een breedte van 2 tot 6 meter met een hoogte van circa 2,25 tot maximaal 2,50 meter waarbij de overkapping van de teelt niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig is. De constructie van de tunnel bestaat uit metalen bogen die rusten op ankers welke veelal met een trekker in de grond worden



gebracht. Aan elk kopeind is een deuropening en het luchten geschiedt door de plastic over de bogen te schuiven;

1.98 tijdelijke regenkap

een constructie van houten of gegalvaniseerde of verzinkte stalen palen met daarop een boog met een kap van transparante folie. Deze kap is van bloei tot en met oogst voor een periode van maximaal 6 maanden aanwezig;

1.99 trekkershut

een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf en geen grotere oppervlakte heeft dan 30 m²;

1.100 tuincentrum

detailhandel met al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, alsmede kamerplanten en snijbloemen met de bijbehorende potten, vazen e.d., dierenbenodigdheden en seizoensgebonden sierproducten (zoals paas- en kerstartikelen);

1.101 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneen gebouwde woningen;

1.102 vaarweggebonden bebouwing

bebouwing welke in relatie staat tot de nabijgelegen vaarweg, hieronder begrepen een bedrijfscomplex ter bediening van onder andere sluizen, stuwen, bruggen, pompgemalen, voedingsduikers en ter uitvoering van verkeersmanagementtaken, met daarbij behorend een kantoor, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, infiltratievoorzieningen, ontsluitingen en terreinen;

1.103 verkoopvloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopactiviteiten;



1.104 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

1.105 voortuin

tuin gelegen tussen de voorgevel van een gebouw en de openbare ruimte;

1.106 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair;

1.107 waterpeil

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, ontheffing of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.108 werkschip

vaartuig, al dan niet voorzien van eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt om werkzaamheden in of langs het water uit te voeren ten behoeve van rivier gebonden bedrijfsactiviteiten;

1.109 werkstrook

strook in en/of langs het water, waarbinnen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, die onlosmakelijk verbonden zijn met de vestiging en/of uitvoering van bedrijfsactiviteiten zoals deze zijn toegelaten op de aangrenzende bestemming;

1.110 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.111 **wonen**

het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter;

1.112 **woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het huisvesten van één huishouden;

1.113 **woonwagenstandplaats**

een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woondoeleinden geschikte ruimte zoals een woonwagen of een stacaravan, een en ander als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder p., van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen.

1.114 **zeecontainer**

container ten behoeve van het tijdelijk opslaan van goederen voor het verdere vervoer van deze goederen of ten behoeve van het tijdelijk opslaan van goederen voor bouwwerkzaamheden;

1.115 **zonnecollector**

een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.



HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;



2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Agrarisch

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
A Agrarisch	(nlw) natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch” (A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief dag-recreatief medegebruik;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. opbouw van het landschap;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding “natuur- en landschapswaarden” (nlw):
 - het behoud, het herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen, natuurlijke en landschappelijke waarden;
 - de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
 - de opbouw van het landschap.

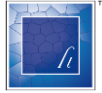
3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, geen gebouwen op of in de grond worden gebouwd.

3.2.1 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.



3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Gebouwen ten behoeve van dag-recreatief medegebruik

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 onder a. voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals zit- en schuilgelegenheid en picknickplaatsen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 4,50 meter mag bedragen;
- d. gebouwen op basis van een plan worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken, landschappelijke inpassing en cultuurhistorische aspecten.

3.3.2 Gebouwen ten behoeve van schuilgelegenheden

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 onder a. voor het oprichten van schuilgelegenheid voor vee, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 2,50 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3 meter mag bedragen;
- d. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming "Agrarisch - Bouwperceel" op te richten;
- e. per schuilgelegenheid ten minste 5000 m² aan aaneengesloten gronden met de bestemming "Agrarisch" aanwezig is en deze oppervlakte maar één keer mag worden meegenomen in de afweging voor de omgevingsvergunning;
- f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van ten minste 2 meter en ten hoogste 10 meter van de perceelgrens;
- g. de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd is;
- h. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend is in het landschap.

3.4 Specifieke gebruiksregels

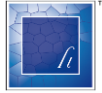
Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend voor het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. kamperen;
- c. plaatsing van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- d. buitenmanege, terras, tennisbaan of zwembad;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. plaatsing van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Agrarisch – Bouwperceel

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduidingen:
A-BP Agrarisch – Bouwperceel	(a) agrarisch (- bw) bedrijfswoning uitgesloten (cw) cultuurhistorische waarden (sa-hnb) specifieke vorm van agrarisch – hulp- en nevenbedrijf (tc) tuincentrum (vep) verkoop eigen product

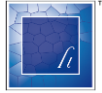
4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch – Bouwperceel” (A-BP) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. één bedrijfswoning per agrarisch bouwperceel, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijfswoning uitgesloten” (- bw) geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding “agrarisch” (a), agrarisch;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden” (cw), cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – hulp- en nevenbedrijf” (sa-hnb), de op- en overslag, vervoer of verhandeling van gewassen en een kwekerij gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door hoofdzakelijk gebruik te maken van open grond en kassen, inclusief verkoop van de door de kwekerij voortgebrachte producten;
- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding “tuincentrum” (tc), een tuincentrum met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 115 m²;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding “verkoop eigen product” (vep), een boerderijwinkel waar agrarische producten worden verkocht, met een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m²;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- k. groenvoorzieningen;
- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- n. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het agrarisch gebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken*

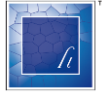
Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding “agrarisch” (a) geen gebouwen zijn toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bebouwingspercentage” een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer dan 6,50 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter;
- d. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder c., zijn in afwijking hiervan de bestaande goot- en bouwhoogten van gebouwen toegestaan;
- e. per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
 - de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken in één en hetzelfde bouwvlak zijn gelegen;
 - de inhoud van de woning tenminste 250 m³ en niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
 - de goothoogte van de woning niet meer dan 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen;
 - de totale bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 70 m² mag bedragen, de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter mag bedragen.

4.2.2 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in dit onderdeel onder a. mag de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen welke vóór de naar de doorgaande weg gekeerde gevel van gebouwen gelegen zijn, maximaal 1 meter bedragen.



4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 *Uitbreiding bouwperceel*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en functies kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 ten behoeve van de uitbreiding van een bedrijf met maximaal 10% van het bouwperceel.

4.4.2 *Naar de weg gekeerde bouwgrens*

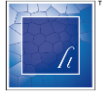
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en functies kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder a. voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.4.3 *Agrarisch*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en functies kan, ter plaatse van de functieaanduiding “agrarisch” (a), met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder a. ten behoeve van de uitbreiding van het aanwezige agrarische bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een bouwplan van een agrarisch bedrijf dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak is gelegen;
- b. het bouwplan voldoet aan de bouwregels zoals deze zijn gesteld in 4.2.1;
- c. de uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- d. er is een bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld waarmee is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de toekomstige bedrijfsvoering.

4.4.4 *Bouwhoogte overige bouwwerken*



Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en functies kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder c. voor overige bouwwerken voor het overschrijden van de maximale hoogte, mits de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

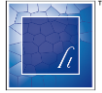
Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor en/of als:

- a. standplaats voor onderkomens, behoudens één onderkomen per bedrijfswoning;
- b. kampeer- of caravanterrein;
- c. intensieve veehouderij;
- d. glastuinbouw;
- e. detailhandel en groothandel, uitgezonderd de verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer en mits de maximale verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m², en uitgezonderd ter plaatse van functieaanduiding “tuincentrum” (tc);
- f. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- g. horecadoeleinden;
- h. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- i. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. verblijf tijdelijke arbeidsmigranten;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- m. voor mantelzorg.

4.5.2 Cultuurhistorische waarden

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden” wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke Erfgoedverordening van toepassing.



4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Verkoop agrarische producten

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 voor de verkoop van agrarische producten anders dan van het eigen bedrijf, mits:

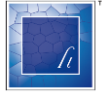
- a. detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf is;
- b. de producten niet bij de veiling worden gekocht, maar worden betrokken van andere agrarische bedrijven in de gemeente of de directe omgeving;
- c. de verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt, verminderd met de verkoopvloeroppervlakte welke reeds in gebruik is genomen voor de verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer zijnde;
- d. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 250 m² bedragen;
- e. de goederen niet buiten het bouwvlak worden uitgesteld;
- f. de verkoopruimte binnen de bestaande agrarische gebouwen is gelegen;
- g. parkeren op eigen terrein plaats vindt en landschappelijk wordt ingepast;
- h. de detailhandel wordt beëindigd indien het agrarisch bedrijf niet meer als zodanig in gebruik is.

4.6.2 Agrarisch verwante nevenactiviteit

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 voor een agrarisch verwante nevenactiviteit, mits:

- a. het een nevenactiviteit betreft bij een functionerend agrarisch bedrijf;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. het geen detailhandel betreft;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaats vindt;
- e. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor deze nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- f. het totale vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijfsmatige activiteiten mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 250 m² bedragen;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit onder meer milieuwetgeving;
- h. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. parkeren op eigen terrein plaats vindt en landschappelijk wordt ingepast;
- j. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- k. de nevenactiviteit wordt beëindigd indien het agrarisch bedrijf niet meer als zodanig in gebruik is.

4.6.3 Recreatieve en zorg verlenende nevenactiviteit



REGELS BESTEMMINGSPLAN

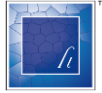
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 voor een recreatieve of zorg verlenende nevenactiviteit, zoals het verzorgen van een pleisterplaats, expositie, verhuur van fietsen, huifkarren en dergelijke dan wel nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening bij een agrarisch bedrijf, mits:

- a. het een nevenactiviteit betreft bij een functionerend agrarisch bedrijf;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor deze nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. het totale vloeroppervlak van niet- agrarische bedrijfsmatige activiteiten mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 250 m² bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit onder meer milieuwetgeving;
- f. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. parkeren op eigen terrein plaats vindt en landschappelijk wordt ingepast;
- h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. de nevenactiviteit wordt beëindigd indien het agrarisch bedrijf niet meer als zodanig in gebruik is.

4.6.4 Kleinschalig kamperen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en agrarische waarden van het gebied kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 voor kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf, mits:

- a. het een nevenactiviteit betreft bij een functionerend agrarisch bedrijf;
- b. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor deze nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. het totale vloeroppervlak van niet- agrarische bedrijfsmatige activiteiten mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 250 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwetgeving;
- e. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. parkeren op eigen terrein plaats vindt en landschappelijk wordt ingepast;
- h. het aantal kampeermiddelen, exclusief eventuele kleine bijzettenten, maximaal 25 bedraagt;
- i. het kampeerterrein alleen in gebruik is gedurende de seizoen opening van 1 maart tot en met 31 oktober; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen aanwezig zijn;
- j. er een minimale afstand van 50 meter wordt aangehouden tot naastgelegen woningen op aangrenzende percelen;
- k. er een minimale afstand van 25 meter wordt aangehouden tot aan de openbare weg;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- l. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- m. het kleinschalig kamperen wordt beëindigd indien het agrarisch bedrijf niet meer als zodanig in gebruik is.

4.6.5 Mantelzorg

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 onder m. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of van de bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- d. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- e. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

4.6.6 Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten

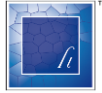
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied en aan de belangen van omwonenden en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 onder k. voor het gebruik van een deel van de bestaande bebouwing voor een verblijf gericht op de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een goede bedrijfsuitoefening vanuit het oogpunt van een tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
- b. de tijdelijke arbeidsmigranten enkel werkzaam zijn voor het betreffende agrarisch bedrijf;
- c. het maximum aantal te huisvesten tijdelijke arbeidsmigranten 20 personen bedraagt;
- d. de huisvesting vindt in pandig plaats in de bestaande gebouwen waarbij de gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. de gemiddelde oppervlakte aan gebruiksruimte per individuele tijdelijke arbeidsmigrant minimaal 12 m² bedraagt, waarbij de voorzieningen ten behoeve van het gezamenlijke gebruik meegerekend mogen worden in de berekening van de gemiddelde oppervlakte;
- f. het geen huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in (losse) (woon)units, (sta)caravans, tenten en dergelijke betreft;
- g. de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit onder meer milieuwetgeving;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- h. parkeren op eigen terrein plaats vindt en landschappelijk wordt ingepast;
- i. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Agrarisch – Landgoederen en kastelen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduidingen:
A-LK Agrarisch – Landgoederen en kastelen	(coc) congrescentrum (nlw) natuur- en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch – Landgoederen en kastelen” (A-LK) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke, en/of natuurlijke waarden;
- b. wonen;
- c. agrarische doeleinden;
- d. vakantieappartementen;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding “congrescentrum” (coc), het gebruik als congrescentrum, met bijhorende horecavoorzieningen tot een maximaal grondoppervlak van 250 m² en een terras tot een maximaal grondoppervlak van 250 m²;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding “natuur- en landschapswaarden” (nlw):
 - het behoud, het herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen, natuurlijke en landschappelijke waarden;
 - de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
 - de opbouw van het landschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, en vakantieappartementen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag bebouwd worden tot het maximale percentage van het bouwvlak als aangegeven op de planverbeelding;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter vernieuwing van bestaande gebouwen, mits de uiterlijke verschijningsvorm niet wezenlijk wordt veranderd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. het aantal woningen mag maximaal 1 bedragen;
- f. het aantal vakantieappartementen mag maximaal 2 bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

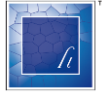
- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, cultuurhistorische kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

- a. staan- of ligplaats;
- b. sport- of wedstrijdterreinen, zwemgelegenheden, buitenmaneges, lig- en speelweiden;
- c. de beoefening van de motorsport;
- d. standplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- e. ambachtelijke- en/of industriële doeleinden;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- f. detailhandel en groothandel, met uitzondering van de verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- g. transport- en/of garagedoeleinden;
- h. horecadoeleinden, met uitzondering van de gronden met functieaanduiding “congrescentrum” (coc);
- i. containervelden;
- j. permanente of tijdelijke bewoning die geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering;
- k. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Pleisterplaats

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.4.1 voor het verzorgen van een pleisterplaats, mits:

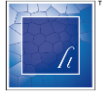
- a. de nevenactiviteit (uitgifteruimte) plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- b. het vloeroppervlak van de bestaande bebouwing die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. de nieuwe activiteit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en landschappelijk wordt ingepast;
- f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

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

5.6.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kades, dammen, aanleg- of ligplaatsen of vlonders en het graven en/of verleggen van waterlopen;
- d.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- f. het bebossen van gronden die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, niet als bos konden worden aangemerkt;
- g. het aanbrengen van verhardingen, waaronder mede begrepen het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden.

5.6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

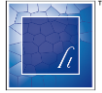
Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

5.6.3 Uitzonderingen

Het onder 5.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. fruitbomen en bij boomgaarden behorende windsingels;
- f. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover het betreft de normale uitoefening van het bestaande bodemgebruik.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Agrarisch met waarden

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
AW Agrarisch met waarden	(-)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch met waarden” (AW) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- behoud en ontwikkeling van de aanwezige waarden;
- het in stand houden van de openheid in het gebied;
- onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;

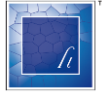
met daaraan ondergeschikt:

- perceelontsluitingswegen;
- recreatief medegebruik.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen (uitsluitend) gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op de voor “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- op de voor “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:
 - omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draad-erfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 meter mag bedragen;
 - voederruiven en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 meter mag bedragen;



- bouwwerken, geen gebouw zijnde, die van geringe omvang zijn en welke noodzakelijk zijn voor de in 6.1 genoemde natuur- en landschapselementen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de landschappelijke waarden in de omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik

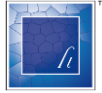
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 onder a. voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals zit- en schuilgelegenheid en picknickplaatsen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 4,50 meter mag bedragen;
- d. gebouwen op basis van een plan worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en cultuurhistorische aspecten).

6.4.2 Gebouwen ten behoeve van schuilgelegenheden

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 onder a. voor het oprichten van schuilgelegenheid voor vee, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 2,50 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3 meter mag bedragen;
- d. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming "Agrarisch - Bouwperceel" op te richten;
- e. per schuilgelegenheid ten minste 5000 m² aan gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" aanwezig is en deze oppervlakte maar één keer mag worden meegenomen in de afweging voor de omgevingsvergunning;
- f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van ten minste 2 en ten hoogste 10 meter van de perceelgrens;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- g. de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd is;
- h. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend is in het landschap.

6.4.3 Tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen

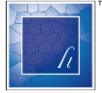
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en functies en mits de gronden niet zijn gelegen binnen het kwaliteitsprofiel "Ruimte voor de Rivier" zoals gegeven in Bijlage 1 van deze regels, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 onder b. ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen en hagelnetten, met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming "Agrarisch - Bouwperceel" te kunnen oprichten;
- b. zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de bestemming "Agrarisch - Bouwperceel", tenzij aangetoond wordt dat dit op grond van agrarische en/of landschappelijke motieven niet mogelijk is;
- c. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond middels een bedrijfsontwikkelingsplan;
- d. omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
- e. de tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen na afloop van een termijn van maximaal 6 maanden worden verwijderd;
- f. in het geval de oppervlakte van tijdelijke boogkassen en tijdelijke regenkappen na ontheffing meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van een bedrijf uitmaakt, ook vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de regionale kwaliteitscommissie;
- g. de hoogte van de hagelnetten ten hoogste 4 meter bedraagt;
- h. de hoogte van nadere teelt ondersteunende voorzieningen ten hoogste 2,50 meter bedraagt;
- i. er advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu;
- j. er voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals weergegeven in Bijlage 2 van deze planregels, of in ter uitwerking daarvan vastgesteld beleid.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor en/of als:

- a. plaatsing van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. manege, terras, tennisbaan of zwembad;
- c. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- d. plaatsing van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- e. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. standplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. ambachtelijke- en/of industriële doeleinden;
- h. detailhandel en groothandel, met uitzondering van verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- i. transport- en/of garagedoeleinden;
- j. horecadoeleinden;
- k. containervelden;
- l. permanente of tijdelijke bewoning die geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering.

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

6.6.1 Verbod

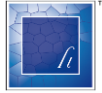
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeer-gelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakte-verhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. het verwijderen of vergraven van natuur- en landschapselementen, zoals poelen, steilranden, waardevolle berm- en greppelvegetatie en waardevolle oever- en watervegetatie, dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- e. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben.

6.6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

6.6.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.6.1 is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. bouwwerken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. voor het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijziging in de bestemming "Agrarisch – Bouwperceel"

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming "Agrarisch – Bouwperceel" ten behoeve van de vergroting van een agrarische bedrijfskavel, met dien verstande dat:

- a. de wijziging, in geval van vergroting van de agrarische bedrijfskavel, nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het aangrenzende agrarische bedrijf;
- b. de wijziging nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
- c. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- d. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- e. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht door middel van een watertoets;
- f. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals weergegeven in Bijlage 2 van deze planregels;
- g. er advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu;
- h. de gronden niet zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde – Landschap".

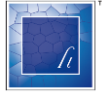


REGELS BESTEMMINGSPLAN

6.7.2 *Wijziging in de bestemming "Natuur"*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming "Natuur", ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:

- a. de gronden zijn gelegen binnen het perspectief Provinciaal Ontwikkelingszone Groen welke zijn aangegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg of zijn gelegen binnen de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Landschap";
- b. de wijziging pas mag plaatsvinden nadat de aankoop/overdracht door degene die de natuur gaat aanleggen of beheren is verzekerd of al heeft plaats gevonden;
- c. aangetoond is dat er geen beperkingen aan omliggende (agrarische) bedrijven worden toegebracht in het kader van milieuwetgeving;
- d. aangetoond is dat voldaan wordt aan de normen gesteld in of krachtens de Wet bodembescherming.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Bedrijf

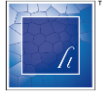
AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduidingen:
B Bedrijf	(b≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
	(bw) bedrijfswoning
	(cw) cultuurhistorische waarden
	(ga) garage
	(nv) nutsvoorziening
	(op) opslag
	(sb-kb) specifieke vorm van bedrijf – koeriersbedrijf
	(sb-sw) specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijf” (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten tot en met de categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals gegeven in Bijlage 3 van deze regels;
- ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.1” (b≤3.1), het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten tot en met de categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals aangegeven in Bijlage 3 van deze regels;
- ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijfswoning” (bw), één bedrijfswoning;
- ter plaatse van de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden” (cw), cultuurhistorische waarden;
- uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding “garage” (ga), een garagebedrijf;
- ter plaatse van de functieaanduiding “nutsvoorziening” (nv), uitsluitend een nutsvoorziening;
- ter plaatse van de functieaanduiding “opslag” (op), uitsluitend opslag van goederen;
- ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – koeriersbedrijf” (sb-kb), een koeriersbedrijf;
- ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf” (sb-sw), een scheepswerf gericht op het repareren, assembleren en slopen van schepen inclusief het daarbij behorende recycling-proces;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. voorzieningen van algemeen nut;
- n. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwperceel mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bebouwingspercentage” een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 11 meter met uitzondering ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bouwhoogte” waarbij de aangegeven hoogte de maximale bouwhoogte is;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – koeriersbedrijf” zijn geen gebouwen toegestaan en is onder de overige bouwwerken mede begrepen een overkapping van maximaal 190 m² met een maximale bouwhoogte van 5,50 meter.

7.2.2 *Bedrijfswoningen*

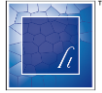
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijfswoning”;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 7 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 11 meter;
- d. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- e. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

7.2.3 *Aan de bedrijfsvoering ondergeschikte kantoren*

Voor het bouwen van kantoren gelden de volgende regels:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 500 m²;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 7 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 70 m².

7.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel 1 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en (licht)masten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter;
- d. zonnecollectoren zijn op het gehele bouwperceel toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf” (sb-sw), is een kraan met een bouwhoogte van maximaal 35 meter toegestaan.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Afwijken van bouwregels

7.4.1 Uitbreiding bedrijf

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bedrijfsvoering kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 ten behoeve van de uitbreiding van een bedrijf met maximaal 10% van het bouwperceel, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4.2 Overschrijding maximale bouwhoogte

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bedrijfsvoering kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1, onder c., voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter ten behoeve van de realisatie van een dakopbouw.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijfswoning” (bw);
- c. detailhandel, met uitzondering van een garagebedrijf als bedoeld in 7.1 onder f. en een groothandel als bedoeld in 7.1 onder e.;
- d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- e. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

7.5.2 (Zee)containers

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het permanent plaatsen van (zee)containers waarvoor een omgevingsvergunning in de zin van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist.

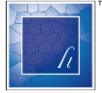
7.5.3 Cultuurhistorische waarden

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden” wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke Erfgoedverordening van toepassing.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 8

Centrum

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduidingen:
C Centrum	(cw) cultuurhistorische waarden (su) supermarkt
	Bouwaanduiding:
	[gs] gestapeld

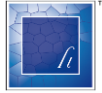
8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum" (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen uitsluitend op de bovengelegen verdieping, tenzij bewoning op de begane grond reeds plaats vindt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. publieksgerichte maatschappelijke functies, uitsluitend op de begane grond;
- e. publieksgerichte cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- f. publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- g. kantoor, publieksgericht met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;
- h. horeca, categorie 1, 2, 3 en 5;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw), cultuurhistorische waarden;
- j. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "supermarkt" (su), één supermarkt;

met de daarbij horende:

- k. wegen en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen.



8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 9 meter, hetgeen niet geldt ter plaatse van bouwaanduiding “gestapeld” [gs];
- d. ter plaatse van bouwaanduiding “gestapeld” [gs] mag de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 14 meter; op de andere gronden mag de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 11 meter;
- e. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder c. en d. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding “gestapeld” [gs], gestapelde bouw.

8.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn 1 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



8.4 Specifieke gebruiksregels

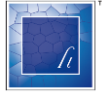
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. detailhandel in consumentenvuurwerk indien de opslag meer dan 2000 kilogram bedraagt en niet wordt voldaan aan de voorschriften van het Vuurwerkbesluit alsmede het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- c. verkoop van volumineuze goederen;
- d. verkoop van gevaarlijke stoffen;
- e. verkoop van artikelen die vallen onder de Opiumwet;
- f. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- g. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.4.1 *Cultuurhistorische waarden*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden” wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke Erfgoedverordening van toepassing.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 9

Cultuur en ontspanning – Seksinrichting en escortbedrijf

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
CO-SE Cultuur en ontspanning – Seksinrichting en escortbedrijf	(bw) bedrijfswoning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Cultuur en Ontspanning – Seksinrichting en escortbedrijf” (CO-SE) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. seksinrichtingen en escortbedrijven;
- b. ondergeschikte horecavoorzieningen in de vorm van het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, die ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding “bedrijfswoning” (bw), uitsluitend één bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bebouwingpercentage” een maximaal bebouwingspercentage is gegeven;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter, met uitzondering ter plaatse van de bouwaanduiding “maximale bouwhoogte” waarbij de aangegeven hoogte de maximale hoogte bedraagt;
- d. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder c., zijn, in afwijking hiervan, de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan.

9.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- c. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. en b. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;
- d. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

9.2.3 *Bijbehorende bouwwerken van bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- c. de minimale afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning bedraagt 3 meter;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 70 m².

9.2.4 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel 1 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

9.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

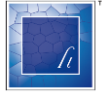
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. verkoop van artikelen die vallen onder de Opiumwet;
- b. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horecavoorzieningen als bedoeld in 9.1 sub b;
- c. detailhandel.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming “Wonen”, met dien verstande dat:

- a. de wijziging pas mag plaatsvinden nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de wijziging in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijke prostitutiebeleid;
- c. per bedrijfslocatie maximaal één woning gerealiseerd mag worden;
- d. het gebruik als wonen in overeenstemming is met de normen van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente;
- e. de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen bedrijven niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- f. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- g. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- h. uit de noodzakelijke (milieu-)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik als wonen;
- i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht door middel van een watertoets;
- j. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 10

Detailhandel

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
DH Detailhandel	(-)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;

met daarbij horende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

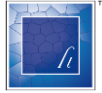
10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding "bebouwingspercentage" een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- e. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder c. en d. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan.

10.2.2 Overige bouwwerken



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. een supermarkt;
- c. detailhandel in consumentenvuurwerk indien de opslag meer dan 2000 kilogram bedraagt en niet wordt voldaan aan de voorschriften van het Vuurwerkbesluit alsmede het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- d. verkoop van volumineuze goederen;
- e. verkoop van gevaarlijke stoffen;
- f. verkoop van artikelen die vallen onder de Opiumwet;
- g. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 11

Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
G Groen	(wa) water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "water" (wa), water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bermen en beplanting;
- d. voet- en fietspaden;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. kunstwerken;
- g. speelvoorzieningen;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratievoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

11.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 5 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 12

Horeca

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduidingen:
H Horeca	(bw) bedrijfswoning
	(cw) cultuurhistorische waarden
	(h≤1) horeca tot en met categorie 1
	(h≤2) horeca tot en met categorie 2
	(h≤3) horeca tot en met categorie 3

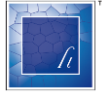
12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de functieaanduiding "horeca tot en met categorie 1" (h≤1), uitsluitend het uitoefenen van horeca-activiteiten tot en met categorie 1;
- ter plaatse van de functieaanduiding "horeca tot en met categorie 2" (h≤2), uitsluitend het uitoefenen van horeca-activiteiten tot en met categorie 2;
- ter plaatse van de functieaanduiding "horeca tot en met categorie 3" (h≤3), uitsluitend het uitoefenen van horeca-activiteiten tot en met categorie 3;
- ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning" (bw), uitsluitend één bedrijfswoning;
- ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw), cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:

- terrassen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.



12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bebouwingspercentage” een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de maximale goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- e. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder c. en d. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

12.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen en dat de hoogte van terrasafscheidings maximaal 1,50 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van (licht)masten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 *Strijdig gebruik*

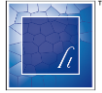
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- b. detailhandel, met uitzondering van horeca gerelateerde detailhandel;
- c. verkoop van artikelen die vallen onder de Opiumwet;
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

12.4.2 *Cultuurhistorische waarden*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden” wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke Erfgoedverordening van toepassing.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 13

Kantoor

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduiding:
K Kantoor	(-)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Kantoor” (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening, welke niet meer bedraagt dan maximaal 10% van het bouwvlak met een maximum van 50 m²;

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bebouwingspercentage” een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de maximale goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- e. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder c. en d. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.



13.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van (licht)masten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 14

Maatschappelijk

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduidingen:
M Maatschappelijk	(bp) begraafplaats (bw) bedrijfswoning (gz) gezondheidszorg (h) horeca (on) onderwijs (re) religie (sm-ksk) specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk

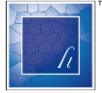
14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, kinderopvang en culturele functies;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "begraafplaats" (bp), een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning" (bw), een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "gezondheidszorg" (gz), een gezondheidszorginstelling;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca" (h), horeca ten dienste van het jeugdhuis met een maximaal bruto-oppervlak van 385 m²;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "onderwijs" (on), een onderwijsinstelling;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "religie" (re), een kerkgebouw of kapel;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk" (sm-ksk), een kiosk;

met de daarbij behorende:

- i. wegen en paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- m. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

14.2 **Bouwregels**

14.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bebouwingspercentage” een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – kiosk” (sm-ksk) mag de goothoogte van het gebouw niet meer bedragen dan 4 meter en mag de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedragen dan 5,50 meter;
- d. op andere gronden mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 7 meter;
- e. op andere gronden mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 11 meter;
- f. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder d. en e. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

14.2.2 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van (licht)masten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter.

14.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- b. detailhandel, met uitzondering van horeca gerelateerde detailhandel;
- c. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 15

Natuur

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
N Natuur	(-)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

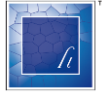
- a. het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- c. de opbouw van het landschap;
- d. beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- e. onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- f. kunstwerken ten behoeven van geluid reducerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen;

met de daarbij behorende:

- g. voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- j. voorzieningen van algemeen nut.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, andere overige bouwwerken en eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen zoals wegwijzers en zitbanken met een maximale hoogte van 2 meter. De maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering, verkeersregulering en geluidsschermen bedraagt 8 meter.



15.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 15.2 ten behoeve van overige bouwwerken voor de brandpreventie of brandbestrijding, mits de hoogte niet meer dan 35 meter bedraagt.

15.4 Specifieke gebruiksregels

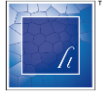
Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

- a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in de tot Natuur bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. staanplaats voor wagens;
- c. agrarische doeleinden, met uitzondering van agrarische doeleinden in het kader van natuurbeheer;
- d. sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden en buitenmaneges;
- e. het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen; voor het racen of crossen met motorrijtuigen en (brom)fietsen;
- f. militaire oefeningen;
- g. het winnen van bosstrooisel of mos;
- h. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, ten behoeve van doeleinden als omschreven onder a. tot en met g.;
- i. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 15.4 ten behoeve van:

- a. het kamperen door groepen met als doelstelling het onderhoud en beheer van het natuurgebied;
- b. het houden van militaire oefeningen, mits de aanwezige waarden niet (onomkeerbaar) worden of kunnen worden aangetast.



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

15.6.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen; bodemverlagen, het afgraven, het ophogen, het egaliseren of het scheuren van grasland;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- h. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
- i. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

15.6.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

15.6.3 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 15.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

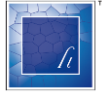


REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. vallen onder het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- f. behoren tot het periodiek kappen van hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik.

15.6.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 15.6.1 zijn alleen toelaatbaar, als - gehoord het waterschap als de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is - door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 15.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 16

Recreatie – Dagrecreatie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcctieaanduidingen:
R-DR Recreatie – Dagrecreatie	(jh) jachthaven (zb) zwembad

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Recreatie – Dagrecreatie” (R-DR) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dagrecreatief gebruik;
- ter plaatse van de functieaanduiding “jachthaven” (jh), een jachthaven ten behoeve van pleziervaartuigen;
- ter plaatse van de functieaanduiding “zwembad” (zb), een openluchtzwembad met de daarom liggende recreatiegronden, recreatievoorzieningen en ondergeschikte horeca met een maximale oppervlakte van 25 m²;

met de daarbij behorende:

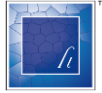
- wegen, paden en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen van algemeen nut.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen bij een zwembad

Ter plaatse van de functieaanduiding “zwembad” (zb) gelden de volgende regels:

- gebouwen, overkappingen en zwembaden mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 20% van het bouwvlak;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. ter plaatse mogen maximaal 2 zwembaden aanwezig zijn, met een maximaal totaal gezamenlijk oppervlak van 600 m² en een maximale ondergrondse bouwdiepte van 3,50 meter.

16.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 8 meter.

16.3 Nadere eisen

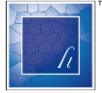
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. detailhandel en horeca, behalve ondergeschikte detailhandel en horeca ter plaatse van de functieaanduiding “zwembad” (zb);
- b. permanente of tijdelijke bewoning;
- c. ligplaats voor woonschepen;
- d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 17

Sport

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduidingen:
S Sport	(-h) horeca uitgesloten (ss-s) specifieke vorm van sport – schutterij

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Sport” (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van sportactiviteiten;
- aan de sportactiviteit ondergeschikte en gerelateerde horecavoorziening in de vorm van een kantine, met een maximale oppervlakte van 200 m² waarbij slechts 1 horecavoorziening per bouwvlak aanwezig is en het één aaneengesloten locatie(pand) betreft, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de functieaanduiding “horeca uitgesloten” (-h);
- ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van sport – schutterij” (ss-s), gronden voor het gebruik door een schutterijvereniging;

met daarbij behorende:

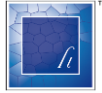
- wegen, paden en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de maximale goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- d. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder b. en c. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- e. de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens bedraagt, indien geen bouwvlak is aangegeven, aan de zijde van een weg tenminste 10 meter en voor het overige tenminste 3 meter.

17.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van (licht)masten en ballenvangers bedraagt 15 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,50 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van sport – schutterij” (ss-s) zijn schietpalen en kogelvangers toegestaan met een maximale hoogte van 20 meter.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

17.4 Specifieke gebruiksregels

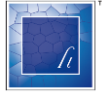
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- b. horeca, met uitzondering van de aan de sportactiviteit ondergeschikte en gerelateerde horecavoorziening (sportkantine);
- c. detailhandel en groothandel;
- d. opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden die verband houden met de sportbeoefening;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELSBESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 18

Tuin – Cultuurhistorische en landschappelijke waarde

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduidingen:
T-CL Tuin – Cultuurhistorische en landschappelijke waarde	(-)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin – Cultuurhistorische en landschappelijke waarde” (T-CL) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- cultuurhistorisch waardevolle tuinen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

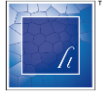
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- op of in deze gronden mogen geen bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- kamperen;
- plaatsing van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van de handel;
- buitenmanege, terras, tennisbaan of zwembad;
- het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;



- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. plaatsing van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. het verwijderen of vergraven van natuur- en landschapselementen, zoals poelen, steilranden, waardevolle berm- en greppelvegetatie en waardevolle oever- en watervegetatie, dan wel het verrichten van andere werkzaamheden die een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- e. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben.

18.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

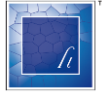
- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.



18.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 18.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel die krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. voor het vellen en rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELSBESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 19

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduidingen:
V Verkeer	(p) parkeerterrein (sv-pv) specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein vrachtwagens (sv-stp) specifieke vorm van verkeer – standplaats

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer” (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. kunstwerken ten behoeve van geluid reducerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. terrassen ten behoeve van een horecavestiging;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. onderdoorgangen, zoals wild- en faunapassages en eco-voorzieningen;
- l. evenemententerrein;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding “parkeerterrein” (p), uitsluitend een parkeerterrein;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van verkeer – parkeerterrein vrachtwagens” (sv-pv), een parkeerterrein voor vrachtwagens;
- o. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van verkeer – standplaats” (sv-stp), standplaatsen.



19.2 **Bouwregels**

19.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

19.2.2 *Overige bouwwerken*

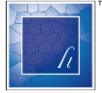
Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering, verkeersregulering en geluidsschermen bedraagt 8 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 5 meter.

19.3 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 20

Verkeer – Railverkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcctieaanduiding:
V-RV Verkeer – Railverkeer	(-)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer – Railverkeer” (V-RV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

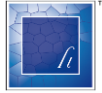
- a. railvervoer;
- b. spoorwegovergangen;
- c. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken ten behoeve van geluid reducerende maatregelen in de vorm van geluidsschermen;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- i. oeververbindingen (bruggen).

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².



20.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering, verkeersregulering en geluidsschermen bedraagt 8 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van portalen ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer bedraagt 10 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 5 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

20.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande
- e. watergangen.

20.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
 - c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

20.4.3 *Uitzonderingen*

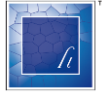
Het verbod als bedoeld in 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op de uitoefening van een veiligheidsfunctie;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. uitgevoerd worden in opdracht van een spoorwegonderneming die beschikt over een veiligheidsattest als bedoeld in de spoorwegwet;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.4.4 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de spoorweg;
- b. vooraf gehoord de betreffende beheerder van de spoorweg.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 21

Water – Niet riviergebonden

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WA-A Water – Niet riviergebonden	(-)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water – Niet riviergebonden” (WA-A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterlopen en waterpartijen;
- de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- het behoud en herstel van natuurwaarden;
- groenvoorzieningen;
- infiltratievoorzieningen;
- kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

21.2 Bouwregels

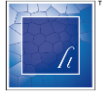
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 5 meter.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



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

21.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. enig werk te maken dan wel in een bestaand werk verandering te brengen;
- b. grond, bagger, specie, puin of andere zinkende stoffen te stapelen, storten of neer te leggen;
- c. ontgrondingen te verrichten;
- d. bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, vistoestellen inbegrepen, aan te brengen;
- e. een drijvend voorwerp of een drijvende inrichting, niet bestemd voor vervoer, vast te leggen.

21.4.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

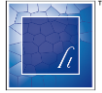
De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

21.4.3 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 22

Water – Riviergebonden

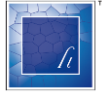
AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcieaanduidingen:
WA-B Water – Riviergebonden	(pah) passantenhaven (swa-ws) specifieke vorm van water – werkschip (swa-wst) specifieke vorm van water – werkstrook

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water – Riviergebonden” (WA-B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de scheepvaart;
- b. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- c. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding “passantenhaven” (pah), aanlegplaatsen voor het tijdelijk aanleggen van pleziervaartuigen;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van water – werkschip” (swa-ws), een werkschip, waarbij het totaal aantal werkschepen binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 1 en voorts het bepaalde in artikel 7 in acht dient te worden genomen, waarbij tevens geldt dat op een werkschip geen bedrijfswoningen en/of kantoren zijn toegestaan;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van water – werkstrook” (swa-wst), een werkstrook, waarbij het bepaalde in artikel 7 in acht dient te worden genomen en waarbij tevens geldt dat de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten onlosmakelijk verbonden dient te zijn met de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf zoals toegelaten op de aangrenzende bestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf”.



22.2 Bouwregels

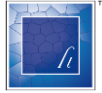
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 5 meter.
- c. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van water – werkstrook”, zijn de volgende overige bouwwerken toegestaan:
 - bakens;
 - aanlegsteigers;
 - pontons;
 - botenhuizen ter reparatie;
 - hellingbanen;
 - hefbokken;
 - beschoeiingen;
 - damwanden;
 - doorvaartconstructies.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. als ligplaats alsmede voor het laden en lossen van schepen, behorende tot inrichtingen als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht;
- b. als ligplaats voor woonschepen;
- c. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van water – werkstrook”, voor bedrijfswoningen, kantoren en voor dag- of verblijfsrecreatie zoals jachthavens, waaronder mede begrepen het uitsluitend uit recreatieve overwegingen innemen van een ligplaats door jachten en schepen en het gebruik als winterberging.



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

22.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. enig werk te maken dan wel in een bestaand werk verandering te brengen;
- b. grond, bagger, specie, puin of andere zinkende stoffen te stapelen, storten of neer te leggen;
- c. ontgrondingen te verrichten;
- d. bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, vistoestellen inbegrepen, aan te brengen;
- e. een drijvend voorwerp of een drijvende inrichting, niet bestemd voor vervoer, vast te leggen.

22.4.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

22.4.3 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

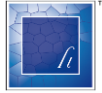
22.4.4 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, gehoord de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, en door die werken of werkzaamheden, dan



REGELS BESTEMMINGSPLAN

wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in 22.1 genoemde functies van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 23

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

W Wonen

Functieaanduidingen:

(ab) agrarisch bedrijf
(cw) cultuurhistorische waarden
(dv) dienstverlening
(sw-lo) specifieke vorm van wonen - logies
(wl) woonschepenligplaats
(wp) woonwagenstandplaats

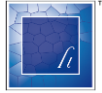
Bouwaanduidingen:

[gs] gestapeld
[sba-d] specifieke bouwaanduiding - diepte hoofdgebouw
[sba-eg] specifieke bouwaanduiding - erfgrans
[tae] twee-aaneen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "agrarisch bedrijf" (ab), een agrarisch bedrijf;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw), cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "dienstverlening" (dv), dienstverlening;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - logies" (sw-lo), mogelijkheid tot logies onder bedrijfsmatig beheer en zonder dat één gezinshuishouden de hoofdbewoner is.
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "woonschepenligplaats" (wl), het wonen in een woonschip;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "woonwagenstandplaats" (wp), het wonen in een woonwagen;



met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. groenvoorzieningen;
- m. voet- en fietspaden;
- n. speelvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

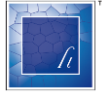
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van woonschepen en woonwagens;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel, tenzij op de planverbeelding ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding “bebouwingspercentage” een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven.

23.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”, waar het aantal woningen zoals aangegeven op de planverbeelding mag worden opgericht;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens, tenzij ter plaatse van de figuur “gevellijn” een gevellijn voor de voorgevel is gegeven in welk geval de voorgevel van het hoofdgebouw in die gevellijn dient te worden gerealiseerd;
- c. de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 12 meter bij twee aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen en maximaal 15 meter bij vrijstaande woningen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – diepte hoofdgebouw” [*sba-d*] bedraagt de maximale diepte van het hoofdgebouw 30 meter;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding “twee-aaneen” [*tae*] mogen uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 - bij twee-aan-een gebouwde, geschakelde en eindwoningen 3 meter aan één zijde;
 - ter plaatse van de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – erf grens” [*sba-eg*] minimaal 5 meter aan beide zijden;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- g. de maximale goothoogte van gebouwen bedraagt 7 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 11 meter, met uitzondering van de gronden met de bouwaanduiding “gestapeld” [gs] waarop de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- i. ter plaatse van de bouwaanduiding “maximale bouw- en goothoogte” op de planverbeelding mag de bouw- en goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven maximale bouw- en goothoogte;
- j. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder g. en h. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan.

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

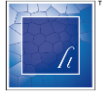
- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt:

Bij een totale oppervlakte per bouwperceel:	Maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen:
tot 250 m ²	70 m ²
van 250 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	130 m ²

23.2.4 Ter plaatse van de functieaanduiding “woonschepenligplaats”:

- a. de lengte van een woonschip mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- b. de oppervlakte per woonschip mag niet meer dan 175 m² bedragen;
- c. het aantal woonschepen mag niet meer dan één bedragen;
- d. de bouwhoogte mag, gemeten vanaf het dekoppervlak, niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. per woonschip mag maximaal één pleziervaartuig worden afgemeerd;
- f. steigers en vlonders mogen alleen worden gerealiseerd tussen de wal en het woonschip, waarbij de steiger een maximale breedte heeft van 1,50 meter en de vlonder een maximaal oppervlak van 25 m²;
- g. de maximale bouwhoogte van steigers en vlonders mag niet meer bedragen dan de maximale hoogte van het dek van het woonschip.

23.2.5 Ter plaatse van de functieaanduiding “woonwagendstandplaats”:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. de oppervlakte per woonwagen mag niet meer dan 120 m² bedragen;
- b. het aantal woonwagens mag niet meer dan 2 bedragen;
- c. per woonwagen mag slechts één gebouw worden opgericht waarvan de oppervlakte ten hoogste 25 m², de goothoogte niet meer dan 3,30 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,50 meter bedraagt;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,30 meter bedragen;
- e. de afstand van de woonwagens en het bijbehorend bouwwerk tot de bestemmingsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- f. de afstand tussen de woonwagens onderling bedraagt tenminste 5 meter;
- g. de afstand van de woonwagens tot een bijbehorend bouwwerk bedraagt tenminste 1 meter.

23.2.6 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.1 sub a. voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 *Aan huis gebonden beroepen*

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- f. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

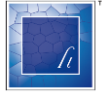
23.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. een aan huis gebonden bedrijf;
- d. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- e. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- f. kamerbewoning;
- g. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- h. detailhandel;
- i. horeca;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. parkeren in de voortuin.

23.5.3 *Cultuurhistorische waarden*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw) wint het bevoegd gezag advies in bij de



monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien gehoord de monumentencommissie.

Op de gronden zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 *Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder e., voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. degene die de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten uitoefent, dient tevens op hetzelfde perceel te wonen;
- c. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben en te behouden;
- d. het oppervlak van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, dat voor de uitoefening van de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mag nimmer meer dan 35 m² bedragen;
- e. geen wezenlijke afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de buurt en de betreffende woning;
- f. de functie en het uiterlijk aanzien van het pand mogen niet worden aangetast;
- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen ruimtelijk niet de uitstraling van een hoofdgebouw krijgen zodat er naar ruimtelijke maatstaven een solitair gebouw ontstaat;
- h. er geen zodanig verkeer aantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is of gerealiseerd gaat worden, passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld, waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- j. reclame uitingen beperkt dienen te blijven tot onverlichte naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,50 m², passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld;
- k. geen sprake mag zijn van een inrichting vallend onder het rechtsregime van de Wet milieubeheer.

23.6.2 *Aan huis gebonden beroep in gebouwen achter achtergevellijn*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder d., voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

23.6.3 Mantelzorg

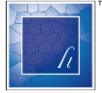
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder a., b. en f., voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken van een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

23.6.4 Parkeren in de voortuin

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.5.2, onder l., voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg;
- b. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
- c. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 24

Woongebied

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WG Woongebied	(-)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" (WG) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

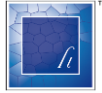
- a. maximaal 10 grondgebonden woningen;
- a. bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken;
- b. tuinen en erven;
- c. (ondergrondse) waterstaatkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- d. bijhorende voorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Hoofdgebouw

Ten aanzien van de oprichting van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. op het bouwperceel mag uitsluitend een vrijstaande grondgebonden woning worden opgericht;
- b. hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden opgericht, waarbij de afstand tot de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 meter bedraagt;
- d. op de bouwpercelen, waarop op de verbeelding een tweetal gevellijnen is opgenomen (voorgevelrooilijn en een zijgevelrooilijn), dient minimaal één zijgevel van het hoofdgebouw in die tweede gevellijn te worden opgericht;
- e. het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en wordt afgedekt met een plat dak of kap, met dien verstande dat het hellingspercentage van de kap maximaal 40° bedraagt;
- f. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- g. de breedte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- h. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 4,50 meter of 6 meter, met dien verstande dat in ieder geval de goothoogte over een lengte van minimaal 30% van de voorgevel 4,50 meter bedraagt;
- i. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter.

24.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de oprichting van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk wordt evenwijdig aan of achter de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen slechts achter de achtergevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
- d. de goothoogte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 3,30 meter;
- e. de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal 5,50 meter;
- f. het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken gezamenlijk bedraagt per bouwperceel 70 m².

24.2.3 Overige bouwwerken

Ten aanzien van de oprichting van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- g. de hoogte van overige bouwwerken achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- h. de hoogte van overige bouwwerken voor de voorgevelrooilijn, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, bedraagt maximaal 1 meter.

24.3 Specifieke gebruiksregels

24.3.1 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- i. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- j. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- k. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- l. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.



24.3.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

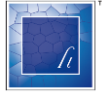
- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. een aan huis gebonden bedrijf;
- d. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- e. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- f. kamerbewoning;
- g. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- h. detailhandel;
- i. horeca;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. parkeren in de voortuin.

24.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

24.4.1 *Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 24.3.2, onder e., voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. degene die de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten uitoefent, dient tevens op hetzelfde perceel te wonen;
- c. het gebruik dient een kleinschalig karakter te hebben en te behouden;
- d. het oppervlak van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken van de woning, dat voor de uitoefening van de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mag nimmer meer dan 35 m² bedragen;
- e. geen wezenlijke afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de buurt en de betreffende woning;
- f. de functie en het uiterlijk aanzien van het pand mogen niet worden aangetast;
- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen ruimtelijk niet de uitstraling van een hoofdgebouw krijgen zodat er naar ruimtelijke maatstaven een solitair gebouw ontstaat;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- h. er geen zodanig verkeer aantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- i. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is of gerealiseerd gaat worden, passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld, waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- j. reclame uitingen beperkt dienen te blijven tot onverlichte naamborden met een oppervlakte van ten hoogste 0,50 m², passend bij het karakter van de woning en passend in het straatbeeld;
- k. geen sprake mag zijn van een inrichting vallend onder het rechtsregime van de Wet milieubeheer.

24.4.2 *Aan huis gebonden beroep in gebouwen achter achtergevellijn*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 24.3.2, onder d., voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

24.4.3 *Mantelzorg*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 24.3.2, onder a., b. en f., voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of van bijbehorende bouwwerken van een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;



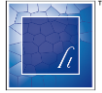
REGELS BESTEMMINGSPLAN

- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

24.4.4 *Parkeren in de voortuin*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 24.3.2, onder 1., voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg;
- b. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en/of het bijbehorend bouwwerk en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
- c. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 25

Leiding – Gas

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
LG Leiding – Gas	(-)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Gas” (L-G) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor een ondergrondse gasleiding en de daarbij behorende beschermingszone.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

25.2.2 Gebouwen

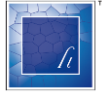
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

25.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de bepaling dat de maximale hoogte 3 meter bedraagt.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 25.2 en worden toestaan dat binnen de beschermingszone bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.



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

25.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het rooien van diep wortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. dieploegen;
- g. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

25.4.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- d. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- e. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

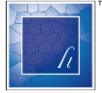
25.4.3 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



REGELS BESTEMMINGSPLAN



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 26

Leiding – Hoogspanningsverbinding

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
LHV Leiding – Hoogspanningsverbinding	(-)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Hoogspanningsverbinding” (LHV) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor een hoogspanningsverbinding en bij de hoogspanningsverbinding behorende beschermingszone.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

26.2.2 Gebouwen

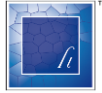
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

26.2.3 Overige bouwwerken

- voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de bepaling dat de maximale hoogte 3 meter bedraagt;
- in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de maximale hoogte van hoogspanningsmasten 60 meter.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 26.2 en worden toestaan dat binnen de beschermingszone bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



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

26.4.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van hoog opgaande beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

26.4.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

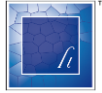
De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- d. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- e. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

26.4.3 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 27

Leiding – Riool

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Funcieaanduiding:
LR Leiding – Riool	(-)

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Riool” (L-R) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor een rioolwater-transportleiding en bij de riool-leiding behorende beschermingszone.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

27.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

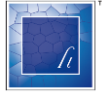
27.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de bepaling, dat de maximale hoogte 3 meter bedraagt.

27.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning af laten wijken van het bepaalde in 27.2 en toestaan dat binnen de beschermingszone bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;



- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

27.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

27.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- d. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- e. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

27.3.3 Uitzonderingen

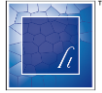
Het verbod als bedoeld in 27.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 28

Waarde – Archeologie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WR-A Waarde – Archeologie	(-)

28.1 Bestemmingsomschrijving

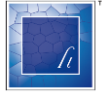
De voor “Waarde – Archeologie” (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 *Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” toegestaan, mits:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- een bouwwerk met een oppervlakte, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijk bouwwerk geen rapport als bedoeld in 28.2.1 onder a. vereist is; alsmede
- een bouwwerk met graafwerkzaamheden, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor dergelijke graafwerkzaamheden geen rapport als bedoeld in 28.2.1 onder a. vereist is, en voorts zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

AMK-terreinen en archeologische monumenten: (*)	Gebieden met hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met middel-hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met een lage archeologische verwachting: (*)
niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 100 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 1.000 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 2.500 m ²	niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 4 van deze regels opgenomen gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

28.2.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Indien uit het in 28.1 onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan die omgevingsvergunning:

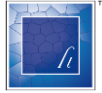
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

28.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen of rooien van bos, boomgaard of houtgewas waarbij stobben worden geplaatst of verwijderd op een grotere diepte dan het aantal cm, zoals bepaald in de onderstaande tabel;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

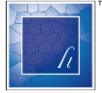
AMK-terreinen en archeologische monumenten: (*)	Gebieden met hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met middel-hoge archeologische Verwachting: (*)	Gebieden met een lage archeologische verwachting: (*)
niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 100 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 1.000 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 2.500 m ²	niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 4 van deze regels opgenomen gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

28.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de aanvrager van de vergunning heeft een rapport overgelegd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a, door de werken of werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de werken en werkzaamheden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien de uit te (laten) voeren werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meer van de volgende werken en werkzaamheden:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande werken en werkzaamheden, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil,



REGELS BESTEMMINGSPLAN

niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering;

- een werk dan wel werkzaamheid met een oppervlakte, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijk bouwwerk geen rapport als bedoeld in 28.3.4 onder a. vereist is; alsmede
- een bouwwerk met graafwerkzaamheden, waarvoor in de onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijke graafwerkzaamheden geen rapport als bedoeld in 28.3.4 onder a. vereist is;

AMK-terreinen en archeologische monumenten: (*)	Gebieden met hoge archeologische verwachting: (*)	Gebieden met middel-hoge archeologische Verwachting: (*)	Gebieden met een lage archeologische verwachting: (*)
niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 100 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 1.000 m ²	niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte niet groter dan 2.500 m ²	niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte niet groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 4 van deze regels opgenomen gemeentelijke Archeologische waarden- en verwachtingenkaart.

- d. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- e. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- f. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

28.3.3 Uitzonderingen

Het in 28.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

28.3.4 Voorwaarden aan aanlegactiviteiten te verbinden

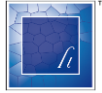
Indien uit het in 28.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan de



REGELS BESTEMMINGSPLAN

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 29

Waarde – Landschap

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WR-L Waarde – Landschap	(-)

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Landschap” (WR-L) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 *Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

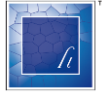
Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming “Waarde – Landschap” toegestaan, mits:

- deze overige bouwwerken van geringe omvang betreffen welke noodzakelijk zijn voor de instandhouding, versterking of ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- de bouwhoogte van die overige bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,50 meter;
- het bouwwerk niet is gelegen op of direct nabij een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven karakteristiek element.

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

29.3.1 *Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. het scheuren van graslanden;
- b. het planten van (fruit-)bomen op gronden die zijn gelegen buiten de gebieden zoals aangegeven in Bijlage 5 van deze regels;
- c. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtwas ten gevolge kunnen hebben;
- d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden of overige oppervlakteverhardingen;
- e. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie of de geomorfologie ten gevolge kunnen hebben.

29.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

29.3.3 Uitzonderingen

Het in 29.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

- a. op het werk of werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. op het werk of werkzaamheden, welke reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. op het werk of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. op het werk of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- e. voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften van toepassing zijn;
- f. voor het vellen of rooien bij wijze van verzorging van het aanwezige houtopstand.

29.3.4 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 29.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. de betrokken natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden door de werken of werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing, indien de uit te (laten) voeren werken en werkzaamheden betrekking hebben vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande werken en werkzaamheden, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 30

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WS-SVR Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed	(-)

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed” (WS-SVR) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

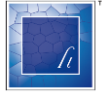
- riviergebonden activiteiten;
- voor het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
- de waterhuishouding;
- de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten worden verstaan:

- de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- de realisatie van natuur;
- de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- de winning van oppervlaktedelfstoffen.

30.2 Bouwregels

Op gronden zoals bedoeld onder 30.1 mag niet worden gebouwd.



30.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied, kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.2 ten behoeve van zowel riviergebonden, niet riviergebonden activiteiten, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer en rivierverruiming en voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang alsmede een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden bouwwerken:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;

voor niet-riviergebonden bouwwerken:

- e. er sprake is van:
 - een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
 - een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie; of
 - een groot openbaar belang en het bouwwerk kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd; of
 - een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
- f. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- g. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- h. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- i. er sprake is van een zodanige situatie, dat:
 - de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd; of
 - rivier verruimende maatregelen worden genomen;waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

voor rivierkundige activiteiten van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of verruiming en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing:

- j. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- k. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- l. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is.

30.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten.

30.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.4 ten behoeve van zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden activiteiten:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;

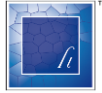
voor niet-riviergebonden activiteiten:

- e. er sprake is van:
 - een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
 - een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie; of
 - een groot openbaar belang en het bouwwerk kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd; of



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
- f. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- g. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- h. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- i. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of rivier verruimende maatregelen worden genomen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 31

Waterstaat – Waterbergend rivierbed

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WS-WBR Waterstaat – Waterbergend rivierbed	(-)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Waterbergend rivierbed” (WS-WBR) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.

31.2 Bouwregels

Op de gronden zoals bedoeld in 31.1 mag niet worden gebouwd.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2 en toestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, wordt gebouwd, mits gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
- de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.



31.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden zoals genoemd in 31.1 is het niet toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.

31.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.4 en toestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, mits gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 32

Waterstaat – Waterlopen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WS-WL Waterstaat – Waterlopen	(-)

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Waterlopen” (WS-WL) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- c. waterbergingsgebieden.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

32.2.2 Gebouwen

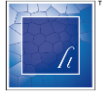
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

32.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de bepaling dat de maximale hoogte 2,50 meter bedraagt.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan doelmatig functioneren van de waterloop, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 32.2.1 en toestaan



dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf gehoord de beheerder van de betreffende watergang.

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

32.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. dieploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

32.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- b. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- c. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

32.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 32.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

32.4.4 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 32.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterloop;
- b. vooraf gehoord de betreffende beheerder van de watergang.

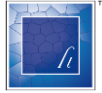


HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 33

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 34

Algemene bouwregels

34.1 Algemene bepaling voor ondergronds bouwen

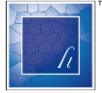
34.1.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

34.1.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtneming van het gestelde onder b.;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder a. en b., maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken, als bedoeld in 23.2.3 en 24.2.2, in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.



34.1.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.1.2, onder a., voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,60 meter onder peil en onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. de waterwinningen en de grondwaterbescherming niet wordt verstoord;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

34.2 **Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

34.3 **Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

34.3.1 *Maximale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II van deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

34.3.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II van deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

34.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 34.3.1 en 34.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

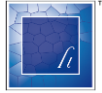


HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 35

Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met artikel 32 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 36

Algemene aanduidingsregels

36.1 Gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie”

36.1.1 *Bouwregels*

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie” geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

36.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 40.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

36.2 Gebiedsaanduiding “geluidzone – gezoneerd industrieterrein”

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “geluidzone – gezoneerd industrieterrein” zijn de gronden mede bestemd voor het gezoneerde industrieterrein zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

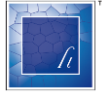
De geluidsbelasting van de inrichtingen (zowel zoneplichtige als niet zone-plichtige), die gelegen zijn binnen deze aanduiding, worden toegerekend aan de geluidzone door deze mee te nemen in de geluidsboekhouding van het ter plaatse gezoneerde industrieterrein.

36.3 Gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2”

36.3.1 *Verbodsregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2” is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten; een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 30 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstand biedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

36.3.2 *Uitzondering*

De in artikel 36.3.1, onder a. en b., gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

36.3.3 *Afwijken van de verbodsregels*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 36.3.1, onder a. en b., als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf zijn gehoord.

36.4 **Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – fruit- en boomteelt”**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – fruit- en boomteelt” is het gebruik van gronden ten behoeve van fruit- en boomteelt waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen noodzakelijk is, niet toegestaan.

36.5 **Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – weg”**

36.5.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – weg” dienen de gronden in het kader van de verkeersbelangen van de rijksweg vrij gehouden te worden van bebouwing, met uitzondering van bouwwerken die worden gebouwd welke direct verband houden met mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen van de rijksweg, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.

36.5.2 *Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het wegverkeer kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 36.5.1 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de wegbeheerder ter zake is gehoord.

36.5.3 *Bestaande bebouwing*



De in 36.5.2 bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken of een complex van bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

36.6 Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – spoor”

36.6.1 Bouwregels

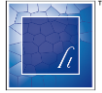
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – spoor” dienen de gronden in het kader van de verkeersbelangen van de spoorweg vrij gehouden te worden van bebouwing, met uitzondering van bouwwerken die worden gebouwd welke direct verband houden met mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen van de spoorweg.

36.6.2 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de spoorweg, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 36.6.1 voor de bouw van bouwwerken en opslag welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de spoorwegbeheerder ter zake is gehoord.

36.6.3 Bestaande bebouwing

De in 36.6.2 bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken of een complex van bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 37

Algemene afwijkingsregels

37.1 Algemene afwijkingsregels

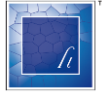
Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor het afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van die bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de hoogte van die bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden. Losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzine-stations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en in sportparken;
- f. de bestemmingsregels voor het plaatsen van overige bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden".

37.2 Bed & Breakfast

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de woonfunctie ten behoeve van een Bed & Breakfast-voorziening, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- b. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren;
- c. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- d. het gebruik naar de aard moet met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- e. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of het bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m²;
- k. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend bij een woonfunctie verleend.

37.3 Evenement

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor het plangebied van het plan mag niet meer dan 8 maal per jaar een omgevingsvergunning ten behoeve van een evenement worden verleend;
- b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 maal 22 aaneengesloten dagen;
- c. voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement;
- f. de waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen mogen als gevolg van de omgevingsvergunning niet onevenredig worden aangetast.

37.4 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde, bouwwerken van algemeen nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemealgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;

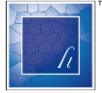


REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. wanneer het betreft gronden gelegen binnen de dubbelbestemmingen “Waterstaat - Waterbergend rivierbed”, “Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed” en/of “Waterstaat - Waterlopen” het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht wordt genomen.

37.5 Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik

Van de planregels wordt afgeweken indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 38

Algemene wijzigingsregels

38.1 Wijzigingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

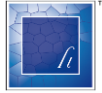
38.2 Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 1” de bestemming “Verkeer – Railverkeer” wijzigen naar de bestemming “Verkeer” indien de railfunctie is beëindigd.

38.3 Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 2” de bestemming wijzigen in de bestemming “Bedrijf”, met dien verstande dat:

- a. alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
- b. een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd;
- c. de monumentale waarden voldoende beschermd worden;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- d. de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen bedrijven niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- e. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- f. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

38.4 Wetgevingzone – wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 3” de bestemming wijzigen in de bestemming “Wonen”, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse maximaal één vrijstaande woning kan worden opgericht;
- b. de breedte van het bouwperceel minimaal 15 meter bedraagt;
- c. de gevel van de woning op minimaal 5 en maximaal 8 meter van de openbare weg is gelegen;
- d. de breedte van de woning minimaal 6 meter bedraagt;
- e. de maximale diepte van een hoofdgebouw 15 meter bedraagt;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan beide zijden minimaal 3 meter bedraagt;
- g. de maximale goothoogte 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt;
- h. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- i. een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd;
- j. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- k. de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen bedrijven niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- l. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- m. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

38.5 Wetgevingzone – wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 4” de bestemming wijzigen in de bestemming “Wonen” met de bouwaanduiding “twee aaneen”, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse maximaal twee aaneen gebouwde woningen kunnen worden opgericht;
- b. de bestaande woning wordt verwijderd;
- c. de breedte van het totale bouwperceel (van de twee woningen) minimaal 18 meter bedraagt;
- d. de gevel van de woning op minimaal 5 en maximaal 8 meter vanaf de openbare weg is gelegen;
- e. de breedte van de individuele woning minimaal 6 meter bedraagt;
- f. de maximale diepte van een hoofdgebouw 12 meter bedraagt;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- g. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan een zijde minimaal 3 meter bedraagt;
- h. de maximale goothoogte 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt;
- i. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- j. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- k. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

38.6 Wetgevingzone – wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied 5” de bestemming wijzigen in de bestemming “Wonen” met de bouwaanduiding “vrijstaand”, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse maximaal één vrijstaande woning kan worden opgericht;
- b. het perceel in eigendom is van één eigenaar;
- c. de breedte van het bouwperceel minimaal 15 meter bedraagt;
- d. de gevel van de woning op minimaal 5 en maximaal 8 meter vanaf de openbare weg is gelegen;
- e. de breedte van de woning minimaal 6 meter bedraagt;
- f. de maximale diepte van een hoofdgebouw 15 meter bedraagt;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan beide zijden minimaal 3 meter bedraagt;
- h. de maximale goothoogte 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt;
- i. er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- j. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- k. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 39

Algemene procedureregels

39.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

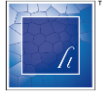
39.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

39.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 40

Overige regels

40.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van “Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed”;
- b. in de tweede plaats de regels van “Waterstaat – Waterbergend rivierbed”;
- c. in de derde plaats de regels van “Waterstaat – Waterlopen”;
- d. in de vierde plaats de regels van “Leiding – Gas”;
- e. in de vijfde plaats de regels van “Leiding – Hoogspanningsverbinding”;
- f. in de zesde plaats de regels van “Leiding – Riool”;
- g. in de zevende plaats de regels van “Waarde – Archeologie”;
- h. in de achtste plaats de regels van “Waarde – Landschap”;
- i. in de negende plaats de regels van “vrijwaringszone – weg”;
- j. in de tiende plaats de regels van “vrijwaringszone – spoor”;
- k. in de elfde plaats de regels van “geluidzone – industrie”;
- l. in de twaalfde plaats de regels van “geluidzone – gezoneerd industrieterrein”;
- m. in de dertiende plaats de regels van “milieuzone – roerdalslenk 2”;
- n. in de veertiende plaats de regels van “vrijwaringszone – fruit- en boomteelt”.

40.2 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

40.2.1 *Parkeren*

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

40.2.2 *Laden en Lossen*

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

40.2.3 *Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 40.2.1 en 40.2.2:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. dit alles ter beoordeling van de gemeente.

40.3 **Andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

40.4 **Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in Artikel 35 van deze planregels is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.



HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 41

Overgangsrecht

41.1 Overgangsrecht bouwwerken

41.1.1 Geoorloofd afwijkend bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

41.1.2 Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Onderdeel 41.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

41.2 Afwijken van het overgangsrecht bouwen

41.2.1 Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 41.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in onderdeel 41.1.1 met maximaal 10 %.

41.3 Overgangsrecht gebruik

41.3.1 Geoorloofd afwijkend gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

41.3.2 *Verbod*

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld onder 41.3.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

41.3.3 *Onderbreking van afwijkend gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld onder 41.3.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

41.3.4 *Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan*

Onderdeel 41.3.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat bestemmingsplan.

41.4 **Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, als bedoeld in 41.3, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 42

Slotregels

42.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Linne”.

