



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

## Bestemmingsplan

# Bosserhofsveld

bestemmingsplan voor het woningbouwproject Bosserhofsveld  
in het zuiden van Maasbracht in de gemeente Maasgouw

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD

GEMEENTE MAASGOUW

© 2015, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD  
GEMEENTE MAASGOUW



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever: gemeente Maasgouw  
Projectnummer: 171  
Projectcode: maasg-EXE.RO [BP BOSSERHOFSVELD]  
Projectmanager: ing. M.A. van Driel  
Versie: Vastgesteld (v.1)  
Datum: 13 januari 2015

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD  
GEMEENTE MAASGOUW



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD  
GEMEENTE MAASGOUW



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

# Toelichting

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD

GEMEENTE MAASGOUW

© 2015, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD  
GEMEENTE MAASGOUW



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>Bestemmingsplan</b>	<b>1</b>
<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>HOOFDSTUK I Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1    Aanleiding	1
1.2    Ontwikkelingsvisie	1
1.3    Voorheen geldende ruimtelijk planregime	3
<b>HOOFDSTUK II Beleidsvisie</b>	<b>4</b>
A.    GEMEENTELIJK BELEIDSKADER	4
2.1    Structuurvisie Maasgouw 2030	4
B.    BELEIDSKADER RIJKSOVERHEID	5
2.2    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.3    Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
2.4    Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat	7
2.5    Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	8
2.6    Nationaal Waterplan 2009-2015 (NWP)	9
2.7    Stroomgebiedbeheersplan Maas 2009-2015	10
C.    PROVINCIAAL BELEIDSKADER	11
2.8    Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	11
2.9    Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014	13
D.    BELEIDSKADER WATERSCHAP	13
2.10    Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015	13
<b>HOOFDSTUK III Onderzoek</b>	<b>15</b>
A.    RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	15
3.1    Historische gelaagdheid	15
3.2    Demografie	15
3.3    Woningbouwbehoefte (Ladder duurzame verstedelijking)	16
3.4    Bestaande ruimtelijke functies in plangebied	20
B.    VERKENNEND ONDERZOEK	22
3.5    Water	22
3.6    Grondwaterbescherming	25



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.7	Natuur	26
3.8	Archeologie	28
3.9	Conventionele explosieven	32
3.10	Luchtkwaliteit	34
3.11	Geluidskwaliteit	36
3.12	Bodemkwaliteit	37
3.13	Externe veiligheid	37
3.14	EM-velden hoogspanningsleidingen	42
3.15	Geurhinder van veehouderijen	42
3.16	Spuithinder van fruitteeltbedrijven	43
3.17	Andere bedrijven en milieuzonering	43
<b>HOOFDSTUK IV Bestemmingsregeling</b>		<b>44</b>
4.1	Bestemmingsregeling algemeen	44
4.2	Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen	44
4.3	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	47
<b>HOOFDSTUK V Bestuurlijk overleg en draagvlak</b>		<b>48</b>
5.1	Bestuurlijk overleg	48
5.2	Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid	48
5.3	Inspraak	49
5.4	Zienswijzen	49
<b>HOOFDSTUK VI Uitvoerbaarheid</b>		<b>50</b>
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
6.1	Grondexploitatie	50
6.2	Planschade	51
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.3	Flora en fauna	51
C.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	52
6.4	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	52
6.5	Aanvulling van RO-standaarden	52
6.6	Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet	53
<b>Bijlagen</b>		<b>55</b>





HOOFDSTUK I

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is het voorzien van het woningbouwplan Bosserhofsveld, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Maasgouw 2030, van een planologisch-juridisch regime in de vorm van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ontwikkelingsvisie

#### 1.2.1 *Beoogd woningbouwproject*

Het woningbouwplan Bosserhofsveld ligt ten zuiden van de Oranjelaan in Maasbracht en zorgt voor de afronding van de zuidrand van de kern. Het gebied is nu nog in gebruik als landbouwgrond. Uitgangspunt voor dit plan is het creëren van een afrondende dorpsrand met een passend woningbouwprogramma met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

#### 1.2.2 *Stedenbouwkundig plan en notitie beeldkwaliteit*

Voor de inrichting van het woningbouwplan Bosserhofsveld is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw.

Voor de inrichting van het woningbouwplan Bosserhofsveld zijn stedenbouwkundige studies gedaan waaruit een stedenbouwkundig plan is opgesteld welke de mogelijke inrichting van het woningbouwplan weergeeft. De stedenbouwkundige inrichting voorzien in de ontwikkeling van 48 woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een kap woningen en woonblokken in de vorm van bastions.

Het overig deel van het plangebied bestaat uit openbare groenvoorzieningen waarin zich speelvoorzieningen, wadi's en wandelpaden bevinden.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Figuur 1: Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling voor Bosserhofsveld

Daarnaast is een notitie beeldkwaliteit opgesteld dat als beleidsonderdeel van de welstandsnota gelijktijdig met het bestemmingsplan is vastgesteld.

### 1.2.3 Wijze van begrenzing plangebied

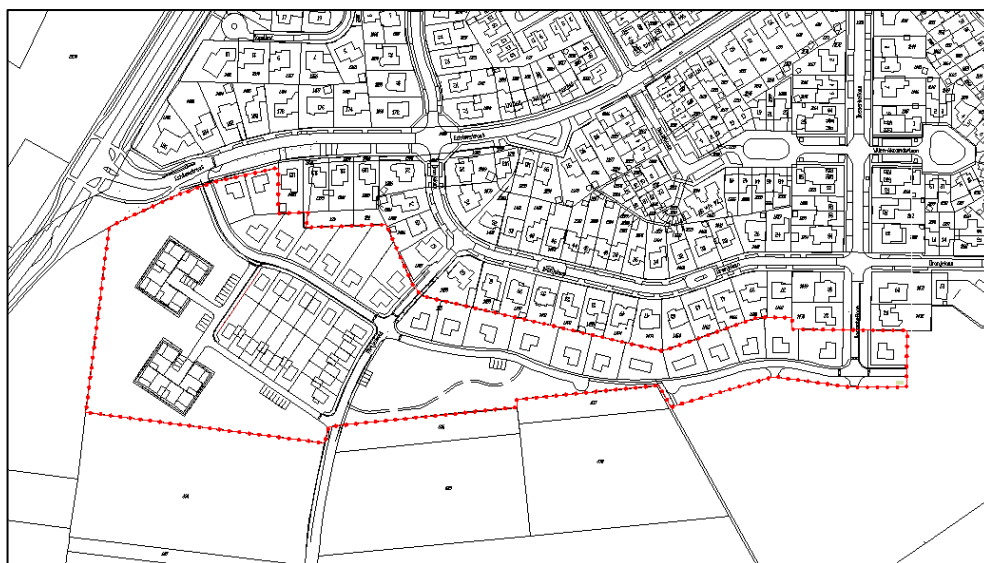
Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door:

- a. in het noorden: de bestaande woningen aan de Oranjelaan;
- b. in het oosten: het verlengde van de Bosserhoflaan;
- c. in het zuiden: de gemeentegrens met de gemeente Echt-Susteren;
- d. in het westen: de Echterstraat.

De keuze van de plangrenzen is gebaseerd op de contouren van het stedenbouwkundig plan en is afgestemd op de plangrenzen van de bestemmingsplannen die direct aan het plangebied grenzen en op de grens met de gemeente Echt-Susteren.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Figuur 2: Plangebied bestemmingsplan Bosserhofsveld

### 1.3 Voorheen geldende ruimtelijk planregime

Binnen het plangebied was vóór het van kracht worden van dit bestemmingsplan het volgende ruimtelijke planregime van kracht:

- het bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek”, zoals op 19 december 2005 was vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Maasbracht en op 1 augustus 2006 was goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Limburg.



HOOFDSTUK II

## Beleidsvisie

### A. GEMEENTELIJK BELEIDSKADER

#### 2.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

##### 2.1.1 Wettelijk kader

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

##### 2.1.2 Inhoud 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 toekomstbeeld stimuleert nieuwe investeringen en beperkt de gevolgen van de krimp van de bevolking.

##### 2.1.3 Kern Maasbracht

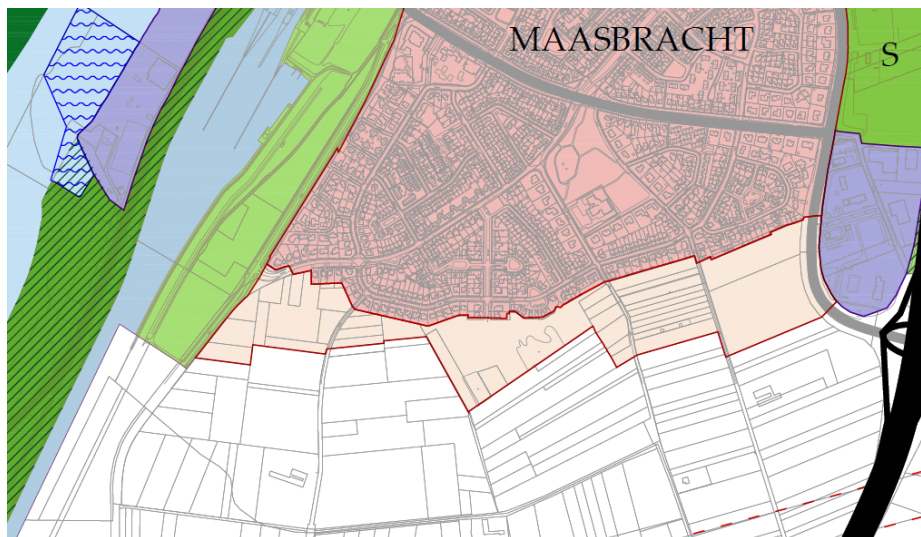
Door de forse infrastructurele werken en het zicht op bedrijven manifesteert de kern Maasbracht zich naar de omgeving als verstedelijkt gebied. Het realiseren van ongestoorde, doorlopende groenstructuren is, door het ontbreken van ruimte en de barrières, weliswaar complex maar niet onmogelijk. Het streven is om de randen landschappelijk verder te ontwikkelen en deze in samenhang met de ruimere omgeving te brengen. Voorts wordt waar mogelijk de interne structuur van Maasbracht met de landschappelijke omgeving verbonden

##### 2.1.4 Wonen

Vrijwel de gehele bebouwde kom van Maasbracht vormt een woonmilieu met een hoge ruimtelijke kwaliteit. De ontspanning van de woningmarkt als gevolg van de bevolkingsontwikkeling maakt een sterke verdichting van de bebouwingsstructuren niet langer noodzakelijk. Het doorzetten van een kwaliteitsslag mede gericht op waardebehoud van deze woonbuurten op termijn, is wenselijk en mogelijk.



De kern Maasbracht heeft een grote betekenis als vitale woon- en leefgemeenschappen met een sterke, eigen identiteit. Behoud en versterking van de woningvoorraad zijn kenmerkende doelen. Voor de kern Maasbracht is aan de zuidkant de uitbreidingslocatie Bosserhofsvelde voorzien.



Figuur 3: Uitsnede van kaart Structuurvisie Maasgouw 2030

## B. BELEIDSKADER RIJKSOVERHEID

### 2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

#### 2.2.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het besluiten tot een Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 2.2.2 Inhoud

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 als gevolg van 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 eenvoudiger regelgeving.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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 de 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*;
- 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').

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 Rijnakken 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 – het hierna volgend te bespreken – Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

### 2.2.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de rijksdoelen zoals verwoord in de structuurvisie.



## 2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

### 2.3.1 Algemeen

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

### 2.3.2 Inhoud

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.

### 2.3.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Het Barro is niet van toepassing op dit bestemmingsplan omdat het plangebied niet is gelegen in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied van nationaal belang.

## 2.4 Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

### 2.4.1 Algemeen

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.

### 2.4.2 Toepassing op het bestemmingsplan

Het rooilijnenbeleid is niet van toepassing op het bestemmingsplan omdat de autosnelweg A2 meer dan 400 meter is verwijderd van de plangrens.



## 2.5 Structuurvisie Buisleidingen 2012–2035

### 2.5.1 Algemeen

Het Rijk heeft uitvoering gegeven aan artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening door middel van het besluiten tot een Structuurvisie Buisleidingen 2012–2035. De structuurvisie volgt het Structuurschema buisleidingen uit 1985 op.

### 2.5.2 Inhoud

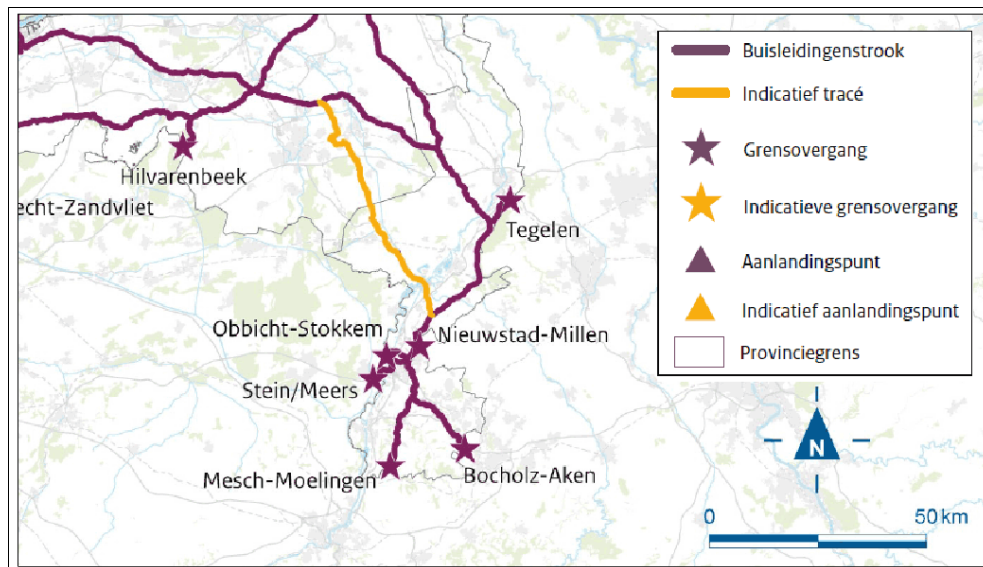
De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, 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 buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

In het internationale transport van aardgas, olie, olieproducten en chemicaliën neemt Nederland een belangrijke positie in. Het is voor Nederland belangrijk dat deze positie ook voor de toekomst wordt veiliggesteld. Zowel de energievoorziening als de economie hebben baat bij een goed functionerend systeem van buisleidingstransport.

Omdat de samenleving als geheel hiervan profiteert en omdat het een veilige manier van transporteren van gevaarlijke stoffen is, is het van algemeen maatschappelijk belang dat het huidige buisleidingennet goed wordt onderhouden en dat voldoende ruimte beschikbaar blijft voor de uitbreiding van het buisleidingstransport in de toekomst. In dat laatste voorziet deze Structuurvisie Buisleidingen.

Het doel van deze Structuurvisie is ook opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin is als nationaal belang (nationaal belang nr. 3) vermeld: ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen. Daarbij is aangegeven dat het beleid voor buisleidingen op land in de Structuurvisie Buisleidingen wordt uitgewerkt. Het Rijk ziet het bieden van ruimte voor leidingen van nationaal belang. In verband met de toenemende druk op de ruimte wil het Rijk ruimte bieden aan toekomstige buisleidingen en zorg dragen voor het vrijhouden van ruimte voor de hoofdverbindingen van buisleidingstransport van gevaarlijke stoffen. Deze vrij te houden leidingstroken zijn vastgelegd op de visiekaart in de voorliggende Structuurvisie Buisleidingen.





Figuur 4: Visiekaart Structuurvisie Buisleidingen

### 2.5.3 Toepassing op het bestemmingsplan

Zoals uit de visiekaart blijkt, loopt in de nabijheid van het plangebied een indicatief tracé. Dit tracé is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van het plangebied en heeft derhalve geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

## 2.6 Nationaal Waterplan 2009–2015 (NWP)

### 2.6.1 Algemeen

Het Nationaal Waterplan 2009–2015 (NWP) is het formele plan van het Rijk 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 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.

### 2.6.2 Inhoud

Het plan omvat de stroomgebied-beheersplannen die zijn opgesteld op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW 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, de Rijn en de Schelde, waarop de richtlijn van toepassing is en waarvoor een stroomgebied-beheersplan is opgesteld.



### 2.6.3 *Toepassing op het bestemmingsplan*

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvend waterland veilig gesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied 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 3.5 van deze toelichting.

## 2.7 **Stroomgebiedbeheersplan Maas 2009–2015**

### 2.7.1 *Algemeen*

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

### 2.7.2 *Inhoud*

Vanaf de jaren zeventig zijn er veel nationale maatregelen genomen om de waterkwaliteit te verbeteren. Naast de nationale wet- en regelgeving zijn er sinds midden jaren zeventig ook op Europees niveau afspraken gemaakt om de waterkwaliteit aan te pakken. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 van kracht geworden. Deze richtlijn verplicht de Lidstaten om de kwaliteit van Europese wateren in een goede toestand te brengen. Het doel van de KRW 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 stroomgebied-beheersplannen op. Het stroomgebied-district is opgedeeld in negen werkgebieden. Naast het nationale beheersplan voor de Maas werken vijf Lidstaten in het internationale stroomgebied-district Maasdelta samen. In het nationale stroomgebied-beheersplan Maas staat een beschrijving van het deel van het stroomgebied, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en de maatregelen die genomen gaan worden.

### 2.7.3 *Toepassing op het bestemmingsplan*

De nieuwe Waterwet geeft aan dat er formeel twee waterbeheerders zijn, namelijk het Rijk en het waterschap. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder maar 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 beheersplannen 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 onderdelen 3.4 en 3.5 van deze toelichting nader verwoord.



## C. PROVINCIAAL BELEIDSKADER

### 2.8 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

#### 2.8.1 Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) is een streekplan op grond van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan. Het kan beschouwd worden als een structuurvisie op grond van artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### 2.8.2 Inhoud algemeen

Het POL2006 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het 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.

#### 2.8.3 Stedelijke dynamiek

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan 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 Maasbracht valt binnen de grenzen van de in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduide stedelijke dynamiek. De kern Maasbracht beschikt dan ook niet over een verbale contouren.

#### 2.8.4 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, openlucht recreatie 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



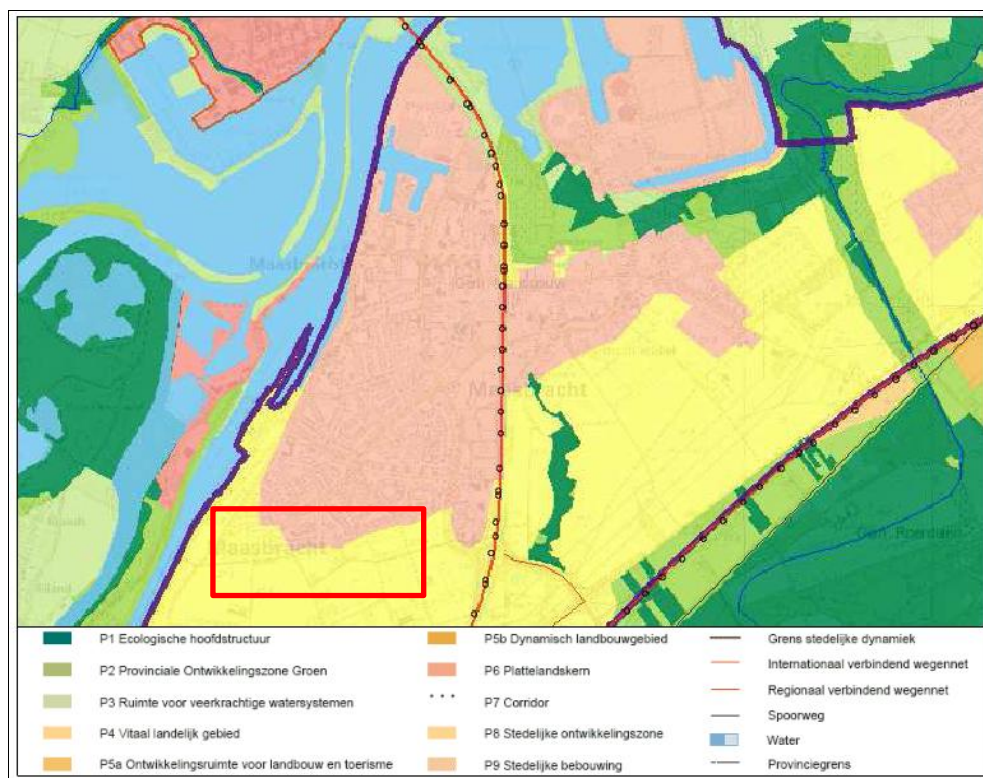
## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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. Het Limburgs kwaliteitsmilieu is doorvertaald in het gemeentelijke kwaliteitsmilieu. Deze geldt niet alleen voor landbouw maar voor alle ontwikkelingen.

### 2.8.5 Toepassing op het bestemmingsplan

Het plangebied is volgens het POL2006 gelegen in de Stedelijke dynamiek en is voorzien van het perspectief Stedelijke Ontwikkelingszone. In deze zone geldt het Limburg Kwaliteitsmilieu en het gemeentelijke kwaliteitsmilieu niet.



Figuur 5: Uitsnede POL2006 - ligging plangebied



## 2.9 Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010–2014

### 2.9.1 Algemeen

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.

### 2.9.2 Toepassing op het bestemmingsplan

Om de woningbouwbehoefte binnen het realiseren van het plan Bosserhofsveld te bepalen is de zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' voor dit project toegepast. Een beschrijving van deze ladder is opgenomen in hoofdstuk 3.3 van deze toelichting.

## D. BELEIDSKADER WATERSCHAP

### 2.10 Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015

#### 2.10.1 Algemeen

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. Het waterbeheersplan bevat concrete zaken die het waterschap in de periode van 2010 tot 2015 gaat aanpakken, waaronder investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten.

Het Watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas heeft de punten die voor de meeste ruimtelijke plannen relevant zijn, gebundeld in het overzicht 'Praktische vuistregels voor de watertoets'. In dit overzicht zijn de belangrijkste punten opgenomen waarop het Watertoetsloket plannen beoordeelt. Voor zover mogelijk wordt bij de plannen aangesloten bij de belangrijkste richtlijnen om nieuwe plannen toekomst- en waterbestendig uit te kunnen voeren. De belangrijkste richtlijnen zijn onderstaand weergegeven:

- a. rekening houden met de waterbelangen uit de WaterATLAS;



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- b. gevolgen van het plan voor (grond-)water in het gebied en de omgeving aangeven;
- c. 10% van het plangebied reserveren voor water;
- d. wateropgave oplossen binnen het plangebied (niet afwentelen);
- e. toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit; hergebruik water, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren;
- f. toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- g. verantwoord afkoppelen;
- h. infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- i. doorkijk geven naar T=100 (45 mm in 30 minuten);
- j. uitvoeren van bodem-/infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand;
- k. bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. of en, zo ja, hoe beheer en onderhoud zijn geregeld;
- m. rekening houden met hoogteverschillen in gebied en omgeving;
- n. een waterparagraaf in het plan opnemen;
- o. waterbelangen planologisch vastleggen in ruimtelijke plannen;
- p. plan voorleggen aan waterbeheerder tenzij het onder de ondergrens valt.

### 2.10.2 Toepassing op het bestemmingsplan

De uitwerking van het beleid vanuit het waterbeheerplan is opgenomen in de watertoets welke voor dit bestemmingsplan is opgesteld. De resultaten hieruit zijn weergegeven in hoofdstuk 3.4 van deze toelichting.



HOOFDSTUK III

## Onderzoek

### A. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR

#### 3.1 Historische gelaagdheid

Maasbracht is een oude nederzetting aan de rand van het Maasdal. Van de nederzetting werd land afgeslagen door de Maas. Vroeger beschikte Maasbracht over omvangrijke bouwlandgebieden, zowel op het terras als in het Maasdal.

In 888 werd van Maasbracht reeds melding gemaakt als *Warachte*. Verder is in Maasbracht een villa opgegraven uit de eerste eeuw na Christus. In 1294-1295 wordt de naam gespeld als *Braght*. Aan de zuidzijde van Maasbracht lag toen het gehucht Kruchten dat inmiddels is opgegaan in de bebouwing van Maasbracht.

In 1623 bestond Maasbracht uit 7 grote pachthoeven en 75 andere huizen. Rond 1650 begon in het gebied de turfwinning. In de tweede helft van de 18e eeuw werd er veel gemeentegrond verkocht. Hierdoor vond een uitbreiding van het cultuurlandschap van boerderijen plaats. De ontginning van 40 hectare broekbos en de aanleg van vloeiveiden ten zuiden van Maasbracht in 1894 was de eerste grote ontginning van de (toenmalige) Nederlandsche Heidemaatschappij.

In de jaren '20 werd de Maas tussen Mook en Maasbracht gekanaliseerd. Hierdoor werd zij bruikbaar voor scheepvaart. Rond 1929 waren de belangrijkste werkzaamheden gereed en was de bevaarbaarheid van de Maas sterk verbeterd. Maasbracht ontwikkelde zich tot een belangrijk overslagpunt voor de Zuid-Limburgse steenkool.

Al na enkele jaren verloor Maasbracht die positie weer toen het Julianakanaal gereedkwam. De aanleg van dit kanaal, dat van Maastricht tot Maasbracht parallel loopt aan de Maas, was in 1925 begonnen. De scheepvaart is sindsdien van groot belang voor de kern. De haven is uitgegroeid tot één van de belangrijkste binnenhavens in Nederland. Als gevolg hiervan vormt Maasbracht de thuishaven voor vele schippers en hun gezinnen.

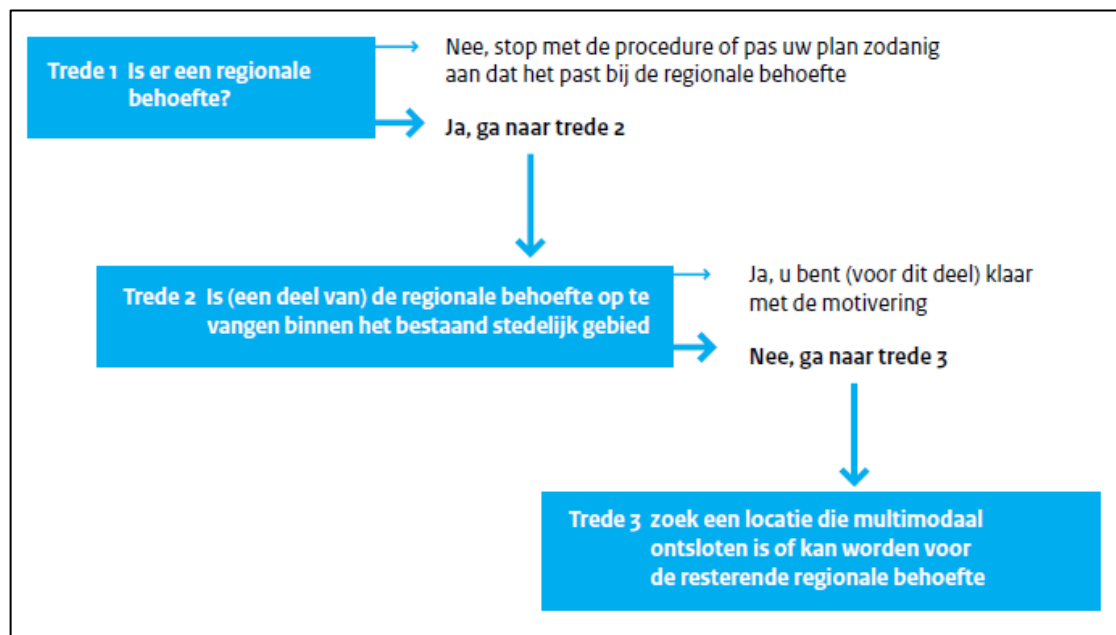
#### 3.2 Demografie

In de kernen Maasbracht en Brachterbeek wordt het overgrote deel van de gronden benut voor woningen met bijbehorende tuinen en bijgebouwen. Het inwonertal van deze kernen bedroeg op 31 december 2013 in totaal 7.111.



### 3.3 Woningbouwbehoefte (Ladder duurzame verstedelijking)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:



Figuur 6: Ladder duurzame verstedelijking (de treden)

#### Trede 1

De provincie Limburg heeft momenteel een provinciaal omgevingsplan in voorbereiding (POL 2014). In de hoofdlijnschets welke is vastgesteld door Gedeputeerde Staten in juli 2013 is voor de woningbehoefte in de provincie daarbij aangegeven dat:

- Er een forse kwaliteitsslag nodig is in de woningvoorraad. De verandering van bevolkingssamenstelling, met o.a. meer ouderen, kleinere huishoudens, vraagt om een andere kwaliteitsvraag
- De eerstkomende jaren de trend naar kleinere huishoudens nog voor enige groei zorgt, daarna daalt de woningbehoefte.
- Limburgse ambitie: de ambitie is een voortreffelijk woon-en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. Limburgse woningmarkten met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die voldoende doorstromingsmogelijkheden bieden en flexibel kunnen inspelen op (veranderende) woonwensen.
- Daar waar een oppervlakkige beschouwing zou kunnen leiden tot de conclusie dat door de veranderde demografische situatie een overschot aan woningen ontstaat, is de werkelijkheid dat er nieuwbouw nodig is. De paradox is dat in deze Limburgse woningmarkt juist een aanvullende impuls in het nieuwbouwwolume noodzakelijk





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

is. Deze impuls dient ertoe dat er een kwalitatieve toevoeging noodzakelijk is om de woonconsument van morgen ook te binden aan Limburg.

De maatschappij verandert continu, het woningaanbod moet daarop zijn afgestemd. De gemeenten moeten erop toezien dat het aanbod aan en de vraag naar woningen zoveel mogelijk in een gezond evenwicht zijn, zowel kwantitatief alsook kwalitatief. Met dit doel is de 'Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014' geschreven. Op verzoek van de provincie Limburg is deze regionale woonvisie opgesteld door de gemeenten Echt-Susteren, Leudal-Oost, Maasgouw, Roerdalen en Roermond. Deze woonvisie bevat kaders en afspraken die verder reiken dan 2014, uiteraard omkleed met mogelijke aanpassingen in verband met wijzigende demografische omstandigheden en prognoses. Een meerjarige aanpak, waarin het monitoren, evalueren en actualiseren van plannen en prognoses een plaats moeten krijgen, is de kern van deze visie.

Momenteel is een nieuwe regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving van de regio Midden Limburg in voorbereiding (2014-2017).

Kern van de regionale Woonvisies is het formuleren van een antwoord op de regionale kwantitatieve en kwalitatieve opgaven met betrekking tot wonen. Deze opgaven betreffen in hoofdlijnen twee zaken:

- omgaan met de (toekomstige) stagnatie van de woningbehoefte en
- realiseren van woningen toegespitst op de regionale en lokale vraag.

De eerste opgave betreft met name de kwantiteit en de tweede opgave met name de kwaliteit van het aanbod.

Uit de demografische ontwikkelingen en prognoses blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte zich in de toekomst zal gaan stabiliseren, maar dat er vooralsnog sprake is van groei. Uit de bevolkings- en huishoudensprognoses van E'til blijkt, dat de omvang van de bevolking in de gemeente Maasgouw nagenoeg gestabiliseerd is en vanaf 2010 verder afneemt, maar het aantal huishoudens neemt door gezinsverdunding nog toe. Daarom is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. De piek van de groei wordt naar schatting in circa 2020 bereikt.

Uiteraard blijft het zaak de feitelijke ontwikkelingen te monitoren en gebruik te maken van toekomstige prognoses om daarmee het beleid te evalueren en eventueel aan te passen. Dat is tevens van belang om de groeiambities van de regio met betrekking tot economie en wonen te kunnen volgen en evalueren. Deze groeiambities zijn voor de regio geen alibi de voorziene krimp van bevolking en huishoudens terzijde te leggen. De krimp zal zich vroeg of laat inzetten, ongeacht de gestelde groeiambities. De regio heeft zich daarmee als het ware een dubbel doel gesteld: het stimuleren van groei en het anticiperen op krimp.

De volgende afspraken zijn onder andere gemaakt:

- De regio hanteert een migratiesaldo van minimaal 0.
- Kwalitatieve invulling plannen op basis van lokale behoefte, mede aan de hand van de aan de visie ter grondslag liggende woningmarktonderzoek.
- Levensloopbestendig bouwen wordt gestimuleerd.
- Er is nog geen sprake van grootschalige herstructurering in de periode 2010-2014, wel zal de regio zich hierop voorbereiden.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- De planvoorraad wordt in de periode 2010-2014 per gemeente teruggebracht.
- Jaarlijkse actualisatie van woningbouwplanningen en planrealisaties.

De ontwikkeling Bossershofveld maakt onderdeel uit van de planvoorraad, zoals regionaal is afgestemd. In Maasgouw diende de totale planvoorraad in de periode 2010-2014 met 195 woningen teruggebracht te worden. Deze beperking van de planvoorraad heeft inmiddels plaatsgevonden. Waaronder het terugbrengen van het aantal woningen in Bosserhofsveld van 138 naar 48 woningen, een vermindering van 90 woningen.

Van het aantal in de planvoorraad opgenomen woningen zijn in totaal in de periode 2010-2014 95 woningen daadwerkelijk gerealiseerd.

In Maasgouw ligt vooral de nadruk op het sturing geven aan de planvoorraad en de in dat kader nog te maken slag van kwantiteit naar kwaliteit. Dit betekent in concreto de realisatie van meer grondgebonden nultredenwoningen en appartementen in zowel het huur- als koopsegment ten behoeve van de doelgroep senioren. In Maasbracht is kwalitatief nog ruimte voor vrijstaande woningen in het koopsegment.

Ingevolge de nieuwe structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (2014-2017), en de daarbij uitgevoerde onderzoeken, blijkt dat voor de komende periode de kwantitatieve groei voor de gemeente Maasgouw in totaal op iets meer dan 200 woningen wordt geschat.

In het plangebied worden in totaal 48 woningen gerealiseerd die verspreid over de planperiode van 10 jaar gemiddeld 5 woningen per jaar betreffen.

Voor de verdeling/differentiatie van het woningaanbod over de doelgroepen in het plan Bosserhofsveld wordt er naar gestreefd om aan te sluiten bij de nog vast te stellen nieuwe regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Dit betekent dat, rekening houdend met de kwaliteit van de omgeving, voor de projectmatige koopwoningen wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- starters: 25 - 30%
- doorstromers: 25%
- medioren (55+, levensloopbestendig): 45 - 50%

### *Starters*

In de kern Maasbracht zijn in de bestaande woningvoorraad weliswaar in kwantitatieve zin woningen voor starters beschikbaar, maar deze komen niet voldoende beschikbaar voor starters en sluiten veelal niet aan op de woonwensen van de doelgroep starters. Het plan Bosserhofsveld voorziet in starterswoningen in de prijsklasse tot € 180.000.

### *Doorstromers*

De doorstromers in het projectmatige segment van Bosserhofsveld zijn beperkt tot 25% (circa 6-7 woningen) in de prijsklasse € 180.000 tot € 225.000. Voor deze doelgroep is een terughoudende opstelling gekozen. Door de vergrijzing neemt deze doelgroep af en verplaatst de oriëntatie zich naar levensloopbestendige woningen, danwel nultredenwoningen.

### *Medioren*

De doelgroep medioren (50-55+) wordt nadrukkelijk in het volkshuisvestelijk beleid benoemd als een groep waarvoor de nodige bouwinitiatieven mogen worden ontwikkeld. Enerzijds vanwege de dubbele vergrijzing (ontgroening en groter aandeel ouderen) - die zich reeds manifesteert - anderzijds vanwege de nog te maken inhaalslag. Maasgouw heeft



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

namelijk in de achterliggende planperioden te weinig aandacht voor de huisvestingsvoorkeuren van deze groep gehad. Het plan Bosserhofsveld heeft potentie als toekomstige vestigingsplaats voor deze groep, waarbij 8 levensloopbestendige bastionwoningen in combinatie met een aantal bouwkavels in aanmerking komen als meest geschikte woningtypes met een prijsklasse vanaf € 225.000.

De verdeling naar starters, doorstromers en medioren, betekent niet dat binnen een doelgroep sprake is van één woningtype, maar dat binnen deze doelgroepen differentiatie in woningtypen mogelijk is. Zo maakt het bestemmingsplan het ook voor doorstromers mogelijk om een levensloopbestendige woning te realiseren. En kunnen er voor starters een beperkt aantal rijwoningen (max. 4 in een rij/max. 2 tussenwoningen) worden gerealiseerd. Daarnaast heeft de differentiatie ook betrekking op aspecten als kavelomvang, duurzaamheid e.d.

Vanuit de geldende regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014, de in voorbereiding zijnde structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en het in voorbereiding zijnde omgevingsplan van de Provincie (POL 2014), kan worden geconcludeerd dat er binnen de gemeente Maasgouw, vanuit de regio een woningbehoefte is voor het toevoegen van nieuwe woningen, waaronder de genoemde woningen in Bosserhofsveld.

Bovendien heeft de gemeente voor de realisatie van het plan Bosserhofsveld een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar om 26 woningen te realiseren. De gemeente geeft zelf 22 vrije kavels uit waarvan er in het voorjaar van 2014 al één is verkocht. Naast deze verkochte kavel zijn er inmiddels tevens 13 gegadigden om een vrije kavel af te nemen.

### Trede 2

Op de tweede trede van de 'Ladder duurzame verstedelijking' dient antwoord te worden gegeven op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied en zo ja of dit wenselijk, dan wel financieel haalbaar is. Indien het antwoord hierop nee is kan overgegaan worden naar 'trede 3' van de ladder.

Onderhavig woningbouwplan betreft een uitbreiding van de kern Maasbracht. De inbreidingslocaties binnen de kern Maasbracht zijn beperkt. Deze zijn niet geschikt om het gewenste aantal woningen te realiseren.

Ook revitalisering en herstructurering leidt niet tot een andere conclusie. In de regionale woonvisie is aangegeven dat het opvangen van de woningbehoefte door middel van herstructurering van bestaand stedelijk gebied vooral gevonden moet worden in de gemeente Roermond. Voor overige gemeenten, zoals de gemeente Maasgouw, is het insteken op herstructurering lastiger. Aangezien meer dan 75% van het stedelijke gebied in particulier eigendom is, is het vinden van inbreidingslocaties in algemeenheid een uitdaging. Daarnaast is het financieel niet haalbaar om middels herstructurering dergelijke locaties binnen de woonkernen te creëren.

Dit bouwplan realiseren binnen bestaand stedelijk gebied is derhalve niet mogelijk. Daarom is gekozen om de voorziene woningbouw te realiseren door het op een zorgvuldige wijze invullen van een deel van het buitengebied. Daarbij wordt opgemerkt dat de uitbreiding bestaat uit een stedenbouwkundige afronding van de bestaande woonwijk, waarbij er een overgang wordt gecreëerd naar het buitengebied door middel van een parkachtige inrichting. Hierdoor ontstaat een duidelijkere stedenbouwkundige afronding van de kern in het algemeen en woonwijk specifiek.



Bovendien is de locatie gelegen binnen de in het Provinciaal Ontwikkelingsplan 2006 opgenomen perspectief 'stedelijke ontwikkelingszone'. Het plan heeft ruimtelijke een plaats gekregen in zowel het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006)' als in de 'Structuurvisie Maasgouw 2030', waarbij het als uitleglocatie is opgenomen.

### Trede 3

Het plan Bosserhofsveld betreft een uitbreiding en is derhalve, in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking, buiten het bestaande stedelijke gebied gesitueerd. Vanuit de derde trede van de 'Ladder duurzame verstedelijking' dient het plangebied multimodaal ontsloten te zijn. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat het gebied voor verschillende middelen van vervoer passend is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten.

De schaal van het plan Bosserhofsveld kan worden aangemerkt als zijnde 'Groen Stedelijk'. Hiervoor geldt dat het plangebied voor collectief vervoer goed moet zijn ontsloten (door bus, taxi of tram) en voor individueel vervoer moet zijn ontsloten voor (elektrische) fiets, scooter/brommer, auto op een wijk- en/of regionaal wegennet. Gezien sprake is van een stedenbouwkundige afronding, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande wegen die aansluiten op het plangebied, wordt aan deze vereiste voldaan.

Het plangebied is middels het openbaar vervoer bereikbaar met buslijn 86 die vanaf het treinstation Echt via Maasbracht naar Montfort loopt. Aan de Echterstraat, direct grenzend aan het plangebied, is een bushalte aanwezig. Het plangebied is ook bereikbaar middels taxidiensten.

## 3.4 Bestaande ruimtelijke functies in plangebied

### 3.4.1 Agrarisch

Het plangebied bestaat nu nog uit agrarische gronden en maakt deel uit van een groter agrarisch gebied gelegen in de gemeente Echt-Susteren waarop het aan de zuidkant aansluiting heeft. In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

### 3.4.2 Andere bedrijven

In het plangebied zijn geen andere bedrijven aanwezig. Evenmin bevat het plangebied bouwwerken ten behoeve van nutsvoorziening.

### 3.4.3 Water

Ten westen van het plangebied liggen het Julianakanaal en de Maas. Behoudens deze wateren zijn er in en in de nabijheid van het plangebied geen watergangen gelegen.

### 3.4.4 Verkeer

#### a. Verkeersverbindingen algemeen

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

#### b. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het westelijk deel van het plangebied wordt ontsloten door het realiseren van een verkeersverbinding die ten zuiden van de vrije kavels langs loopt. Deze verkeersverbinding sluit in het westen aan op de Echterstraat en tevens wordt een nieuwe verbinding gemaakt aan de noordzijde van het plangebied die aansluit op de Oranjelaan. De vrije kavels die aan de oostzijde van het plangebied worden gerealiseerd worden ontsloten door een aantakking op de kruising Oranjelaan - Bosserhoflaan. Binnen het plangebied wordt een 'knip' gerealiseerd in de oostelijke ontsluiting. Hierdoor kan het verkeer niet via de kruising Pietjesveld door het plangebied naar de Bosserhoflaan gaan. Er zijn twee keerlussen voorzien. Wel is er tussen beide delen van het plangebied een langzaamverkeersverbinding.

### c. *Ontsluiting voor langzaam verkeer*

Het langzaam verkeer wordt op dezelfde wijze ontsloten als het gemotoriseerde verkeer. Tevens worden door het groengebied wandelpaden aangelegd.

### d. *Ontsluiting middels openbaar vervoer*

Het plangebied is middels het openbaar vervoer bereikbaar met buslijn 86 die vanaf het treinstation Echt via Maasbracht naar Montfort loopt. Aan de Echterstraat, direct grenzend aan het plangebied, is een bushalte aanwezig.

### e. *Parkeren*

Voor de nieuw te realiseren woningen is de parkeernormering van de gemeente Maasgouw van toepassing. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw" dient in eerste instantie zorg te worden gedragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, met uitzondering van de parkeergelegenheid voor de bezoekers.

Volgens de parkeernormering zijn de woningen gelegen in de "Stedelijke zone: rest bebouwde kom" van een weinig stedelijk gebied. Hiervoor geldt per woningcategorie de volgende waarde voor het aantal parkeerplaatsen per woning:

- woning duur: 2,2 parkeerplaatsen;
- woning midden: 1,9 parkeerplaats;
- woning goedkoop: 1,7 parkeerplaats.

Van bovenstaande parkeernormen dient 0,3 parkeerplaats per woning te bestaan uit parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit bezoekers-parkeren dient in het openbaar gebied gerealiseerd te worden.

Parkeerplaatsen dienen optimaal verspreid te worden gerealiseerd met maximale loopafstand van 65 meter. De inrichting van de parkeerplekken dienen logisch en veilig te zijn. Incidenteel is parkeren op de rijbaan mogelijk mits dit de doorstroming van het overige verkeer niet in gevaar brengt.



#### 3.4.5 *Leidingen en verbindingen*

Ten westen van het plangebied loopt de hogedruk-aardgasleiding met kenmerk Z-540-01-KR-032.

De belemmeringenstrook van voornoemde gasleiding bevindt zich binnen de grenzen van het plangebied. Binnen deze strook is het niet toegestaan om zonder toestemming van de leidingbeheerde werkzaamheden of bouwwerkzaamheden te verrichten.

In de nabijheid van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding.

Verder bevinden zich geen andere ondergrondse of bovengrondse leidingen en verbindingen in of in de nabijheid van plangebied.

### **B. VERKENNEND ONDERZOEK**

#### **3.5 Water**

##### 3.5.1 *Wettelijk kader*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet voor alle ruimtelijke plannen een "watertoets" worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in artikel 3.1.6, eerste lid onder b., van het Besluit ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces dat als doel heeft om waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen. Dit proces is verplicht bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De werkzaamheid ervan is afhankelijk van een pro-actieve opstelling van initiatiefnemers en waterbeheerders in de initiatiefase van een ruimtelijk plan. Voorafgaand aan de besluitvorming dient gemotiveerd te worden aangegeven op welke manier rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De initiatiefnemer verantwoordt zodoende de ruimtelijke keuzen ten aanzien van het aspect water.

##### 3.5.2 *Oppervlaktewater*

Ten westen van het plangebied liggen het Julianakanaal en de Maas. Behoudens deze wateren zijn er in de nabijheid van het plangebied geen watergangen gelegen.

##### 3.5.3 *Bodemopbouw en textuur*

Door de Stichting voor Bodemkartering (StiBoka) zijn sinds 1964 voor de bovenste 1,20 meter van de bodem bodemkaarten vervaardigd. Door Alterra worden deze kaarten ontsloten via bodemdata.nl. Het oostelijke deel van het plangebied is ingedeeld bij de ooivaaggronden (KRd1). Het westelijke deel van het plangebied is ingedeeld bij de vorstvaaggronden (Zb23). Dit zijn wat betreft bodemopbouw gronden bestaande uit respectievelijk klei op zand en sterk lemig zand.

##### 3.5.4 *Grondwater*

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. De (weinig) beschikbare gegevens uit het archief van TNO zijn te gedateerd. Derhalve is een analyse naar



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

de fluctuatie van het grondwater ter plaatse van het plangebied niet mogelijk. Het (freatische) grondwater stroomt in noordoostelijke richting.

Op basis van de grondwaterkaart van Nederland (kaartbladen 57 oost, 58 west en 58 oost) is het freatisch grondwater binnen de projectlocatie op 28 augustus 1972 tussen de 21 m +NAP en 22 m +NAP gelegen. Dit komt overeen met de grondwaterfluctuatie uit grondwaterpeilputten uit de omgeving (archief van TNO, meetperiode 1958-1967). Tijdens het veldonderzoek is tot 5,50 meter beneden maaiveld geen grondwater aangetroffen. Dit komt overeen - uitgaande van een gemiddelde maaiveldhoogte van 27,50 m +NAP - met een verkende diepte van circa 22 m +NAP.

### 3.5.5 Waterdoorlatendheid

Tijdens het veldonderzoek is door middel van meerdere Edelman (hand-)boringen de bodem tot een diepte van maximaal 5,50 meter beneden maaiveld onderzocht. Aan de hand van deze boringen is inzicht verkregen in bodemopbouw en textuur. Voor een gedetailleerde boorbeschrijving wordt verwezen naar de specifieke boorbeschrijvingen in de bijlagen.

Tot de onderzochte diepte bestaat de bodem overwegend uit matig fijne, zwak tot matig siltige zandlagen. Ten westen van het plangebied worden in de bovengrond tot een diepte van circa één meter beneden maaiveld kleiige zandlagen (tot 0,5 m -mv) en zandige kleilagen (0,5 tot 1,0 m -mv) aangetroffen.

Aan de hand van de lokale bodemopbouw zijn ter plaatse van de grondboringen horizonten geselecteerd die vervolgens zijn getest op de waterdoorlatendheid.

Op basis van het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt, mede op basis van de textuur, geadviseerd om voor berekeningen een rekenwaarde van 1 meter per dag te hanteren. Als rekenwaarde geldt het rekenkundig gemiddelde van alle metingen (2 m/dag) vermenigvuldigd met een reductiefactor van 0,5.

Tot circa één meter beneden maaiveld worden kleiige zandlagen en zandige kleilagen aangetroffen. De waterdoorlatendheid van deze laag is slecht. In de bouwfase kan de waterdoorlatendheid door versmering nog verder afnemen. Bij aanleg van infiltratievoorzieningen dient hiermee rekening gehouden te worden. Er wordt dan ook geadviseerd om de aanwezige zandige kleilagen ter plaatse van de infiltratievoorzieningen te verwijderen en aan te vullen of op te mengen met goed doorlatend zand.

Op basis van het veldonderzoek en de archiefgegevens mag worden aangenomen dat het grondwater dusdanig diep is gelegen dat dit geen belemmering vormt voor de aanleg van bergingsvoorzieningen. Geadviseerd wordt bergingsvoorzieningen niet dieper aan te leggen dan 23 m +NAP.

### 3.5.6 Waterberging

#### a. Verhard oppervlak

Conform het "bebouwingsvoorstel X" van 12 december 2012 (tekeningnr. WA006511) bedraagt het toekomstig verhard oppervlak 1,21 ha. Bij het bepalen van het verhard oppervlak zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- voor de 22 bouwkavels is een verhard oppervlak aangehouden van 125 m<sup>2</sup> per kavel;
- voor de 18 projectwoningen is aangehouden:
  - dakoppervlak: 80 m<sup>2</sup>;
  - dakoppervlak garages: 20 m<sup>2</sup>;
  - overig verhard oppervlak per kavel: 20 m<sup>2</sup>;
- voor de projectmatige boerderijwoningen is aangehouden 1.300 m<sup>2</sup> per blok van 4 woningen;
- openbare verhardingen 670 m l x een gemiddelde breedte van 7 m.

### b. *Randvoorwaarden en uitgangspunten*

Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft voor de watertoets enkele praktische vuistregels opgesteld. De kernpunten waarbinnen de wateropgave dient te worden gerealiseerd, zijn navolgend puntsgewijs vermeld:

- a. streven naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak;
- b. niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- c. toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- d. toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- e. de wateropgave baseren op het definitief ontwerp; voor de watertoets is vooralsnog uitgegaan van 3,15 ha verhardoppervlak;
- f. infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T = 25 jaar (35 mm);
- g. rekenwaarde infiltratiecapaciteit 1 m/dag;
- h. de maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur;
- i. T=100 jaar (45 mm) in beschouwing nemen en mag niet tot overlast leiden;
- j. leegloopvoorzieningen conform landelijke leegloop norm (1 l/sec/ha).

Uitgaande van het verhard oppervlak en de bergingsplicht bedraagt de waterbergingsopgave:

- a. T= 25 jaar: 424 m<sup>3</sup> (1,21 ha x 10 x 35 mm);
- b. T = 100 jaar: 545 m<sup>3</sup> (1,21 ha x 10 x 45 mm).

### c. *Planuitwerking*

De gemeente Maasgouw heeft een voorkeur voor bovengrondse bergings- en infiltratievoorzieningen. Binnen het plan is dusdanig veel groene ruimte aanwezig dat alle water daadwerkelijk bovengronds geborgen kan worden. Er is circa 7.500 m<sup>2</sup> aan groen gepland. Vandaar de keuze voor een absoluut systeem. Bergen van een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar. Voor de beschikbare groene ruimte (7.500 m<sup>2</sup>) zou dat slechts een gemiddelde waterschijf van 0,07 m betekenen.





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### d. *Totale berging*

Uitgaande van:

- leegloop termijn van 24-uur
- maximale waterhoogte in de wadi's van 0,25 m

Is een bodemoppervlak nodig van 2.180 m<sup>2</sup>. Het beschikbare groen heeft een oppervlakte ruim 7.500 m<sup>2</sup>. De waterbergingsopgave kan derhalve geheel conform het beleid van de gemeente Maasgouw bovengronds worden uitgevoerd. De gemiddelde k-waarde is vastgesteld op 1 meter per dag. Dat betekent dat bij de uitvoering van een wadi met een bodemvlak van 2.180 m<sup>2</sup> de voorziening na volving binnen 6 uur volledig is geleegd. Er is sprake van een robuust watersysteem, dat zichtbaar/controleerbaar alle hemelwater in de bodem infiltreert tot minimaal een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar.

### 3.5.7 *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.

### 3.5.8 *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 2.11 van deze toelichting.

## 3.6 **Grondwaterbescherming**

### 3.6.1 *Wettelijk kader*

In de Omgevingsverordening Limburg (OvL) zijn voor het provinciaal grondgebied beschermingsgebieden aangewezen, waaronder die voor de bescherming van grondwater en de waterwinning. De verordening vormt daarmee een provinciale milieuverordening, als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet milieubeheer, waarin regels moeten zijn neergelegd onder



andere ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning binnen de provincie.

### 3.6.2 *Verkennd onderzoek*

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van de fluctuaties van het grondwater aan.

Voor het plangebied is op basis van kaart “58 West Roermond” grondwatertrap VII van toepassing. Dit zijn droge gebieden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 80 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 160 cm beneden maaiveld.

De nieuwe bebouwing en verharding in het plangebied leiden tot vermindering van aanvoer van regenwater naar het grondwater. Wat de invloed daarvan in het plangebied is op het grondwaterregime kan moeilijk worden gekwantificeerd. Pas de laatste jaren is er meer aandacht binnen het stedelijk gebied voor die problematiek.

Wanneer in de toekomst werkzaamheden aan de infrastructuur of vervanging van de riolering noodzakelijk zijn, dan wel ontwikkelingen op eigen terrein plaatsvinden, kunnen de mogelijkheden voor het infiltreren van regenwater worden onderzocht.

Blijkens de kaart ‘Kristallen waarden van het POL2006 is het volledige plangebied gelegen binnen de ‘Roerdalslenk, zone II’. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. De hier van nature aanwezige afschermdende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwaterreserves. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwaterreserves alleen met ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg toegestaan.

Voor het overige bevinden zich binnen het plangebied of de directe omgeving geen grondwaterbeschermingsgebieden of overige beschermingsgebieden.

## 3.7 **Natuur**

### 3.7.1 *Wettelijk kader*

De regels voor de bescherming van natuur, voor zover van belang voor dit bestemmingsplan, zijn neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

### 3.7.2 *Verkennd onderzoek*

#### a. *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied ligt op 1,1 kilometer afstand van het meest noordoostelijk gelegen deel van het Natura 2000-gebied “Grensmaas”. Binnen het Rivierengebied neemt de “Grensmaas”, die in Limburg over een afstand van bijna 45 kilometer de grens vormt tussen Nederland en België, een bijzondere positie in, omdat deze het karakter heeft van een heuvellandrivier. De rivier en haar bedding zijn van belang voor trekvis als *zeepril*, *rivierpril* en *zalm*, maar ook voor water- en oeverbegroeiingen, waaronder bijzondere pioniersbegroeiingen op strandjes en



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

grindbanken. Ter hoogte van Wessem treedt de rivier het laagland binnen en vormt daar brede uiterwaarden. Hier bevinden zich, als restant van vroegere klei- en grindwinning, enkele moerasgebieden (waaronder de Koningssteen) met ruigten, graslanden en wilgenbossen.

Het gebied “Grensmaas” is aangewezen voor de habitattypen en -soorten: beken en rivieren met waterplanten, slikkerige rivieroever, ruigten en zomen, vochtige alluviale bossen, de *gaffellibel*, de *rivierprik*, de *zalm*, de *rivierdonderpad* en de *bever*. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.

In ruimtelijke zin is het plangebied van Natura 2000-gebied “Grensmaas” gescheiden door agrarisch gebied en uiterwaarden, het Julianakanaal, een oude Maasarm met daarbij een jachthaventerrein met bijbehorende bebouwing en enkele grotere (Oude Maasweg en Kanaalweg) en een kleinere doorgaande weg (Oostelijke Kanaalweg). Tijdens de werkzaamheden zal er sprake zijn van trillingen en geluid door rijbewegingen voor de toe- en afvoer van materialen en door de bouwwerkzaamheden zelf. Optredende verstoringfactoren tijdens de bouw zijn echter uit te sluiten gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het richtlijngebied.

Na afronding van de bouwwerkzaamheden en het in gebruik nemen van de woningen zijn geen versturende invloeden op het Natura 2000-gebied te verwachten. De omvang en kwaliteit van de leefgebieden in het Natura 2000-gebied worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Gezien de afstand tot het richtlijngebied en de tussenliggende (water-)wegen is verstoring van de habitattypen en -soorten uit te sluiten.

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling en de ruimtelijke scheiding door wegen en waterwegen (met jachthaven met bijbehorende gebouwen) zijn negatieve effecten gezien in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen voor “Grensmaas” uit te sluiten.

### b. *Beschermde natuurmonumenten*

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat aangewezen is als “beschermd natuurmonument” en als zodanig wordt beschermd door de Natuurbeschermingswet noch in de nabijheid van gebieden die door de minister van LNV (thans de minister van EZ) zijn aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen. Het dichtstbijzijnde beschermd natuurmonument, namelijk “Grasbroek”, ligt op ruim 13 kilometer afstand van het plangebied. Negatieve effecten door de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied op beschermde natuurmonumenten zijn uit te sluiten.

### c. *Boswet*

De gemeente Maasgouw heeft de zogenaamde Bomenstructuurkaart en de Bomenverordening vastgesteld. Bomen die op de Bomenstructuurkaart staan worden in het kader van de nieuwe Bomenverordening beschermd. De overige bomen niet. Alleen voor de kap van de bomen die op de kaart staan, is een omgevingsvergunning nodig. Voor veel bomen in het buitengebied is overigens wel nog het aanlegvergunningstelsel van toepassing.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Voor de kap van bomen blijft hier een omgevingsvergunning voor aanleg nodig. Het is dus niet zo dat bomen die niet op de bomenstructuurkaart staan zonder meer gekapt kunnen worden. Eerst moet er gecontroleerd worden of er op de betreffende locatie een aanlegvergunningstelsel of eventueel zelfs de Boswet van toepassing is. Het plangebied ligt buiten de “Bebouwde kom Boswet”. Dat betekent dat de Boswet in geval van kap van bomen van toepassing is.

### *d. Beschermde dier- en plantsoorten*

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kan eveneens deel uitmaken van het leefgebied van diverse beschermde soorten uit tabellen 2 en 3. Voor een aantal soorten geldt dat er geen overlap is in ruimte en of tijd tussen leefgebied en de werkzaamheden of dat geen aantasting plaatsvindt van de ecologische functionaliteit. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig. De overige soorten worden in de tabel hieronder weergegeven.

Soortgroep:	Soorten:	Vervolgstep/maatregel:
Broedvogels	alle	Geen werkzaamheden uitvoeren in de broedtijd indien broedende vogels in of in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus.

Voor overige beschermde soorten is het plangebied ongeschikt als leefgebied. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is voor overig beschermde soorten niet nodig.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

## **3.8 Archeologie**

### *3.8.1 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



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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.

### 3.8.2 *Verkennd onderzoek*

#### *a. Archeologische waardenkaart*

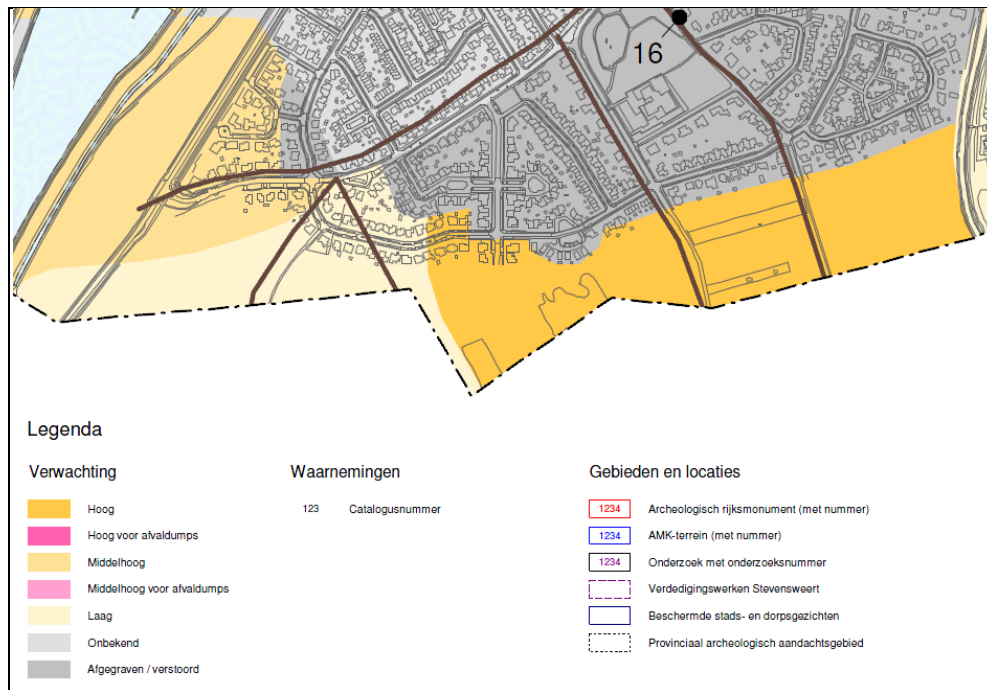
Op de gemeentelijke Archeologische waardenkaart, zoals vastgesteld op 28 oktober 2010 door de raad van de gemeente Maasgouw, zijn onder andere de archeologische monumenten aangegeven zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed deze heeft vastgelegd op de nationale Archeologische Monumentenkaart (AMK, 2010).

De Archeologische waardenkaart geeft de archeologische verwachting weer voor de binnen de gemeente gelegen gronden. Hiertoe behoort een gebied met lage waarden, welke globaal is gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Het klein deel in het noordwesten van het gebied is aangemerkt als een gebied met middelhoge verwachtingswaarde. Het overige en overgrote deel van het plangebied is aangemerkt als een gebied met hoge verwachtingswaarden.

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.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Figuur 7: Uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Maasgouw

### b. Onderzoek

In de periode december 2012 tot en met januari 2013 is door Grontmij Nederland ten behoeve van het woningbouwproject Bosserhofsvelde een archeologisch onderzoek verricht.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied ligt op het *Terras van Eisen – Lanklaar*, een midden-terras uit het *Saalien*, waarop gedeeltelijk dekzand is afgezet tijdens en vlak na de laatste IJstijd. In deze dekzanden hebben zich vorstvaaggronden gevormd terwijl in de terrasafzettingen ooivaaggronden zijn gevormd. In historische zin bevindt het plangebied zich binnen een zone die al lange tijd in gebruik is als landbouwgrond door de omliggende nederzettingen. Deze nederzettingen zijn veelal zeer oud, met eerste vermeldingen in de 9<sup>de</sup> tot de 11<sup>de</sup> eeuw. Binnen het plangebied komen geen bekende archeologische vindplaatsen voor. In de directe omgeving zijn wel archeologische waarden aangetroffen.

Op grond van de verzamelde gegevens is voor het plangebied een lage verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen van jagers-verzamelaars (*Laat-Paleolithicum* tot en met *Neolithicum*), een middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen van landbouwsamenlevingen (*Neolithicum* tot en met de Middeleeuwen) en een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe tijd vastgesteld. Het gebruik van het plangebied als landbouwgrond betekent dat eventueel aanwezige vindplaatsen waarschijnlijk maar in beperkt mate verstoord zullen zijn.

Naast het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek verricht in de vorm van een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat, in tegenstelling tot wat verwacht werd op basis van de bodemkaart, binnen het gehele plangebied vorstvaaggronden



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

voorkomen. De ooivaaggronden die in het westelijk deel volgens de bodemkaart zouden voorkomen zijn niet waargenomen. Verder is duidelijk geworden dat het bodemprofiel in het gehele plangebied nog intact is. Alleen op perceel 1231 is een afwijkend bodemprofiel waargenomen, zonder dat echter duidelijk werd of er sprake was van een verstoord profiel.

Naast het veldonderzoek heeft er in april 2014 een Archeologisch karterend onderzoek plaatsgevonden. Het karterend onderzoek heeft diverse archeologische waarden opgeleverd bestaande uit vuursteenfragmenten waarvan het overgrote deel niet nader te dateren is en aardwerkfragmenten die overwegend te dateren zijn vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw tot de nieuwe tijd, met uitzondering van een enkele scherf die mogelijk uit de Romeinse tijd dateert.

Zowel de vuursteen- als de aardwerkfragmenten zijn verspreid over het plangebied verzameld. Er was nergens sprake van een concentratie vuursteen of clustering van aardwerk. De aangetroffen vondsten worden derhalve niet gerelateerd aan een vindplaats. De vuursteenfragmenten zijn waarschijnlijk de weerslag van kortstondige activiteiten die in het plangebied in de Vroege Prehistorie hebben plaatsgevonden. De aardwerkfragmenten worden geïnterpreteerd als bemestingsaardwerk. Tijdens de oppervlaktekartering zijn geen indicatoren aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de Late Prehistorie. De middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen van landbouwsamenlevingen dient dan ook naar beneden te worden bijgesteld.

Omdat elke onderzoekstype zijn beperkingen heeft kan niet worden uitgesloten dat zich in het plangebied nog archeologische waarden kunnen bevinden. Een oppervlaktekartering is een uitstekende methode om archeologische vindplaatsen op te sporen. Echter dieper ingegraven sporen, met name begravingen, die buiten het bereik van de ploeg blijven zullen middels een oppervlaktekartering in de regel niet worden opgespoord. Omdat een graf meestal onderdeel uitmaakt van een groter geheel en alle graven niet op dezelfde diepte zijn aangelegd komt het regelmatig voor dat een enkel graf toch wordt aangeploegd. Bot- en crematieresten kunnen dan aan het maaiveld worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen duiden deze op de aanwezigheid van een graf en of graven. Aangezien deze tijden het onderzoek niet zijn waargenomen en omdat er geen aanwijzingen zijn, zoals vondstmeldingen uit het verleden die duiden op begravingen of de aanwezigheid van een vindplaats in de omgeving van het plangebied, wordt de kans op het aantreffen van begravingen zeer klein geacht.

### *Conclusie*

Omdat het onderzoek geen archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen is vervolgonderzoek derhalve niet noodzakelijk.

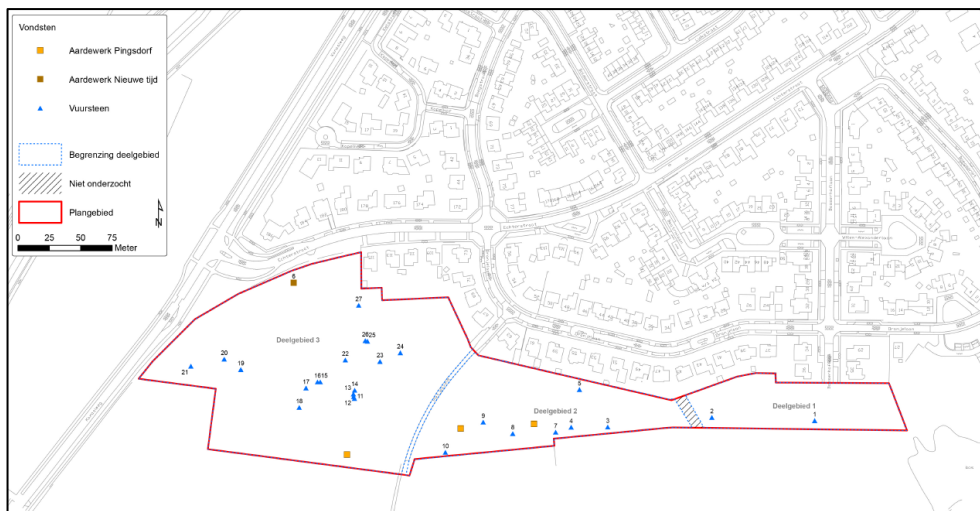
De gemeente Maasgouw is in deze het bevoegde gezag en neemt naar aanleiding van de conclusies uit het onderzoeksrapport een selectiebesluit. Op grond van een afweging van de argumenten van het onderzoeksbureau dat de gemeente voor dit selectieadvies is ingeschakeld wordt het volgende selectieadvies gegeven:

Er kan nergens onomstotelijk worden aangetoond dat de vondsten een historische context hebben. Een proefsleuvenonderzoek voor het gehele plangebied wordt daarom niet gerechtvaardigd geacht. Voorgesteld wordt het plangebied Bosserhofsveld wordt daarom vrij te geven voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen, met dien verstande dat in de deelgebieden waarin de Pflingstdorf-vondsten zijn aangetroffen de voorbereidende bouwwerkzaamheden (bouwrijp maken) onder archeologische begeleiding worden



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

uitgevoerd. In het bestemmingsplan blijft in deze deelgebieden voorlopig een dubbelbestemming “Waarde archeologie” gehandhaafd.



Figuur 8: De Pingsdorfvondsten

Tevens dient bij de toekomstige graafwerkzaamheden rekening worden gehouden met de verplichting dat mochten tijdens de uit te voeren werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, daarvan melding dient te worden gemaakt conform artikel 53 van de monumentenwet 1988. Melding van archeologische waarden dient zo spoedig mogelijk plaats te vinden bij de minister.

### 3.9 Conventionele explosieven

#### 3.9.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gemeente op grond van artikel 3.1.6, eerste lid onder d., verplicht onderzoek te verrichten, zoals naar de eventuele aanwezigheid in het plangebied van ondergrondse conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. De wijze waarop het onderzoek en de eventuele ruiming van ondergrondse conventionele explosieven moeten plaatsvinden, is beschreven in de circulaire van de minister van Defensie en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake, onder meer, de opsporing en ruiming van die explosieven (Staatscourant 2009, nr. 17961).

#### 3.9.2 Verkennend onderzoek

De gemeente Maasgouw heeft het bureau REASeuro opdracht gegeven voor het uitvoeren van een Vooronderzoek Conventionele Explosieven (CE). Maasbracht ligt aan de Maas. De Maas is in de Tweede Wereldoorlog een aantal maanden frontlijn geweest. Vanwege de voorgenomen werkzaamheden dient onderzoek te worden gedaan naar mogelijk achtergebleven, niet gesprongen conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

Op basis van het geheel aan onderzoeksactiviteiten is vastgesteld dat het westelijke deel van het onderzoeksgebied “Maasbracht westelijk A2” verdacht is op het aantreffen van conventionele explosieven, beoordeeld naar de situatie van 1945.





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het “Vooronderzoek Maasbracht westelijk A2” behelst een groot gebied. Een aanzienlijk deel van dit gebied is als verdacht gebied aangemerkt. Indien in het verdachte gebied grondroerende activiteiten zijn gepland, wordt geadviseerd voorafgaand aan deze activiteiten een Projectgebonden Risico Analyse (PRA) uit te voeren.

Voor het project Bosserhofsveld, welke zich binnen het gebied bevindt dat als verdacht is aangemerkt voor het aantreffen van niet gesprongen explosieven uit de tweede wereldoorlog is in december 2012 een detectieonderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen conventionele explosieven zijn aangetroffen maar enkel schroot. Het aangetroffen schroot is inmiddels verwijderd. Een aantal locaties kon niet worden onderzocht en/of vrijgegeven in verband met de aanwezigheid van een gasleiding, hekwerk en een zeecontainer.

### *Conclusie*

De grondroerende werkzaamheden voor de bebouwing voor het plangebied Bosserhofsveld kunnen regulier uitgevoerd worden in die gedeeltes die in tekening met groen aangeduid zijn.

Indien in de toekomst in het niet vrijgegeven gebied (rood gearceerd op de tekening hieronder) grondroerende werkzaamheden moeten plaatsvinden, wordt geadviseerd om opnieuw een detectie-bodemonderzoek uit te voeren.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



### 3.10 Luchtkwaliteit

#### 3.10.1 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. De regels voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn neergelegd in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

#### 3.10.2 Verkennend onderzoek

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (BNIBM) is vastgelegd, dat een ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt indien de bijdrage aan de concentratie fijn stof of  $\text{NO}_2$  niet meer dan 3% bedraagt van de jaargemiddelde grenswaarde van de betreffende stof. Voor de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen fijn stof en  $\text{NO}_2$  komt dit overeen met een bijdrage aan de jaargemiddelde concentraties van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, vormt de Wet milieubeheer geen belemmering en is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist.

In de ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (RNIBM) zijn voor verschillende categorieën projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project welke met zekerheid 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Voor woningbouwlocaties is in de RNIBM vastgelegd dat een ontwikkeling in ieder geval 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties fijn stof en  $\text{NO}_2$ , indien de ontwikkeling voorziet in minder dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen. Gezien de aard en de omvang van het



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

onderhavige bouwplan (48 woningen) is het uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Uit het voorgaande volgt dat op basis van artikel 5.16, eerste lid onder c., van de Wet milieubeheer er geen belemmering is voor de beoogde realisatie van het woningbouwplan Bosserhofsveld.



### 3.11 Geluidskwaliteit

#### 3.11.1 Wettelijk kader

De artikelen 74 en 75 van de Wet geluidhinder verplichten ertoe om onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de wet en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

#### 3.11.2 Verkennend onderzoek

##### a. Algemeen

In opdracht van de gemeente Maasgouw is door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en een onderzoek scheepvaartlawaaï uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was:

- a. het in het kader van de Wet geluidhinder bepalen en toetsen van de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde geluidbronnen waarvan de zone het nieuwbouwplan overlapt;
- b. het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van het scheepvaartbewegingen op het naastgelegen Julianakanaal;
- c. het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van gezoneerde en niet-gezoneerde wegen en het scheepvaartlawaaï in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.

##### b. Geluidbelasting gezoneerde wegen

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB binnen het plan wordt gerespecteerd. Er zijn derhalve geen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Cumulatie in het kader van de Wet geluidhinder is alleen noodzakelijk indien een hogere waarde procedure gevolgd dient te worden. In voorliggende situatie wordt voor alle zoneplichtige wegen aan de voorkeursgrenswaarde voldaan en is derhalve cumulatie in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde bijdrage van wegverkeer echter wel beschouwd. De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle eerdergenoemde wegen (gezoneerde en niet-gezoneerde wegen) bedraagt 56 dB (exclusief conform artikel 110g van de Wet geluidhinder).

##### c. Geluidbelasting scheepvaartlawaaï

Ten aanzien van scheepvaartlawaaï zijn geen wettelijke normen met betrekking tot scheepvaartlawaaï vastgesteld. De dosis-effectrelatie voor scheepvaartlawaaï is vergelijkbaar met die voor railverkeer.

Als richtwaarde voor de maximaal wenselijke geluidbelasting vanwege scheepvaartlawaaï zijn daarom, op aangeven van de gemeente Maasgouw, de wettelijke grenzen behorende bij railverkeer aangehouden, te weten 55 dB.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Uit de berekeningen volgt een maximale geluidbelasting ten gevolge van scheepvaart van 45 dB. De richtwaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

### *d. Gecumuleerde geluidbelasting*

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is inzicht verschaft in de cumulatie van alle relevante geluidbronnen ter plaatse van het bouwplan. De relevante bronnen zijn de relevante wegen in de omgeving van het plangebied en het scheepvaartlawaai op het Julianakanaal. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ter plaatse van de rekenpunten maximaal 56 dB. In het Bouwbesluit worden nadere eisen gesteld aan de gevelgeluidwering van de woning. Er hoeven derhalve geen hogere grenswaarden vastgesteld te worden.

De gemeente heeft echter wel de verplichting om een goed leef- en woonklimaat te realiseren. Dit kan gewaarborgd worden door hiervoor gebruiksregels op te nemen in het bestemmingsplan. In de gebruiksregels van de bestemming “Woongebied” is hiervoor opgenomen, dat het gebruik van deze gronden voor de functie wonen alleen is toegestaan als de geluidbelasting binnen de woning maximaal 33 dB bedraagt.

## **3.12 Bodemkwaliteit**

### *3.12.1 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 te onderzoeken. De Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en de bouwverordening stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

### *3.12.2 Verkennend onderzoek*

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Maasgouw een vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Op de onderzoeklocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoeklocatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoeklocatie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

## **3.13 Externe veiligheid**

### *3.13.1 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.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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

### 3.13.2 Verkennend onderzoek

#### a. Algemeen

In opdracht van de gemeente Maasgouw heeft Cauberg-Huygen een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd naar aanleiding van de ruimtelijke procedure in het kader van de nieuwbouwplannen voor het bestemmingplan Bosserhofsveld te Maasbracht. Uit vooronderzoek is gebleken dat in de omgeving van het plangebied hogedrukbuisleidingen zijn gesitueerd. Het voorgenomen nieuwbouwplan blijkt binnen het invloedsgebied van een van deze leidingen te liggen.

Daarom zijn de externe veiligheidsaspecten voor de buisleidingen kwantitatief bepaald. Naast de buisleidingen ligt het plangebied ook in de nabijheid van de autosnelweg A2 en het Julianakanaal.

#### b. Hogedrukgasleiding

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding Z-540-01. Met behulp van het rekenprogramma CAROLA zijn de PR-contouren berekend, evenals de hoogte van het groepsrisico. Uit de berekeningen resulteerde dat voor de hogedrukgasleidingen geen PR 10-6-contour berekend is. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen voor het plangebied. Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat sprake is van een marginale toename, van 0,0049 naar 0,0053 waarmee het groepsrisico dus ruim onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft, zelfs kleiner dan 1% van de oriëntatiewaarde.

Conform het Bevb heeft de gemeente slechts een beperkte invulling te geven aan de verantwoordingsplicht groepsrisico (aangezien het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde). Gezien het zeer beperkte groepsrisico worden risicoreducerende maatregelen in principe niet noodzakelijk geacht.

Bij de verantwoording van het groepsrisico dient wel aandacht besteed te worden aan de volgende twee items:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval (hulpverlening);
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet (zelfredzaamheid).

#### Maatregelen (in relatie tot hulpverlening en zelfredzaamheid)

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheid en afweging van het treffen van risicoreducerende maatregelen. In dit kader is op basis van bovengenoemd onderzoek advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Bij dit advies (d.d. 29 januari 2013) wordt eveneens de hogedrukgasleiding als maatgevende risicobron beschouwd.



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De Veiligheidsregio beschouwd in haar advies een tweetal ongevalsscenario's, welke beide uitgaan van een ongeval tijdens graafwerkzaamheden. Hierbij ontstaat in het ene scenario een lek in de leiding, in het andere scenario is sprake van een leidingbreuk.

Beide scenario's hebben een gaswolkontsteking (ofwel fakkelbrand/flashfire genoemd) tot gevolg, welke een dusdanige warmtestraling levert dat deze, afhankelijk van de afstand alsmede aanwezige afscherming, resulteert in dodelijke dan wel gewonde slachtoffers

Het meest geloofwaardige scenario (grootste kans = 0,0001/100m/jaar) betreft het scenario met een lek in de leiding waarbij sprake is van een lagere bronsterkte en daarmee minder groot effect als bij het worstcase scenario (grootste effect = 0,00001/100m/jaar), zijnde het scenario met een leidingbreuk. Door de Veiligheidsregio is het geadviseerde maatregeleniveau afgestemd op het worstcase scenario.

Opgemerkt wordt dat bij bovenstaand advies van de brandweer uitsluitend een beoordeling plaatsvindt op basis van het effect van een mogelijk ongeval. Er is dus sprake van een effectbenadering; de situatie wordt beschouwd vanuit het uitgangspunt dat de ramp of het zware ongeval heeft plaatsgevonden.

Bij de verantwoording van het groepsrisico dient bevoegd gezag echter een belangenafweging te maken welke gebaseerd is op het aanwezige risico, ofwel de kans dat een ramp zich voordoet en het effect dat de ramp met zich meebrengt. Deze belangenafweging reikt bovendien daarbij verder dan alleen het aspect veiligheid. Naast het veiligheidsaspect spelen andere milieubelangen, maar ook bijvoorbeeld sociale, economische en ruimtelijke belangen een rol.

Gezien sprake is van een zeer laag groepsrisico (< 1% oriëntatiewaarde), welke nauwelijks toeneemt ten gevolge van het plangebied, acht bevoegd gezag het voldoende acceptabel om bij de verdere verantwoording van het groepsrisico en bepaling van de noodzakelijke risicoreducerende maatregelen uit te gaan van het meest geloofwaardige scenario in plaats van het worstcase scenario.

### Bronmaatregelen (kans reducerend)

Om een ongeval te voorkomen kunnen bronmaatregelen getroffen worden. Op grond van het Bevb dient de gemeente (overeenkomend met hetgeen geadviseerd door de Veiligheidsregio) de ligging van buisleidingen in de betreffende bestemmingsplannen op te nemen (middels dubbel- c.q. nevenbestemming), alsmede de daarbij horende belemmeringenstrook van ten minste 5 meter aan weerszijden ten behoeve van onderhoud. Binnen deze belemmeringenstrook zijn in principe geen nieuwe bestemmingen toegestaan, die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken. Bovendien geldt binnen deze strook een vergunningenstelsel voor werken of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding. Dit wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

De Veiligheidsregio heeft verder geadviseerd om in overleg met de Gasunie nadere kansreducerende maatregelen te overwegen (bijvoorbeeld vergroten gronddekking, toepassen signaleringslinten of betonmatten). In dit kader is door bevoegd gezag overleg met Gasunie gevoerd, waarbij door de Gasunie echter is aangegeven dat het groepsrisico dusdanig laag is dat beleidsuitgangspunt is dat geen fysieke maatregelen getroffen worden omdat deze in verhouding heel weinig opleveren.



#### Maatregelen aan ontvangerszijde (effect reducerend)

*Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of groot ongeval*

Door de Veiligheidsregio is beoordeeld of de hulpverleningscapaciteit voldoende is. Uit deze beoordeling blijkt dat in geval van een gaswolkontsteking slecht een beperkt aantal dodelijke slachtoffers binnen het plangebied, alsmede slachtoffers die binnen één uur medische hulp nodig hebben, verwacht wordt. Dit aanbod aan slachtoffers kan met de beschikbare hulpverleningscapaciteit worden verwerkt, ofwel de verwachte hulpvraag is kleiner dan het hulpaanbod.

Uit het advies van de Veiligheidsregio volgt bovendien dat de opkomsttijd van de hulpverleningsdiensten voldoende is en dat de bereikbaarheid van de gasleiding voor hulpdiensten voldoende is (vanuit minimaal 2 onafhankelijke windrichtingen).

Ten aanzien van bluswatervoorzieningen geeft de Veiligheidsregio aan dat dergelijke voorzieningen uitsluitend zinvol zijn ter bestrijding van secundaire branden aangezien een gasbrand niet middels blussen te bestrijden valt. In dit kader wordt geadviseerd om ter plaatse van de woningen voldoende bluswatervoorzieningen te realiseren, overeenkomend met de handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland, hoofdstuk 1 Scenariogroep Woningen, artikel 1.1. Nieuwbouw. Aangezien op grond van het Bouwbesluit 2012 eveneens een toereikende bluswatervoorziening vereist is bij de bouw van de betreffende woningen is bovenstaande advies van de Veiligheidsregio reeds gewaarborgd. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal vroegtijdig in overleg met de lokale brandweer te treden om de locatie en exacte aard van de bluswatervoorzieningen te bepalen.

#### *Zelfredzaamheid*

In het kader van zelfredzaamheid adviseert de Veiligheidsregio om geen woningen binnen het 100% letaliteitsgebied te realiseren en om in de zone tussen de 100% en 1% letaliteit bouwkundige maatregelen aan de gebouwen te treffen alsmede vluchtmogelijkheden van de bron af te situeren. Dit advies is gebaseerd op het feit dat er woningen aanwezig zijn binnen de betreffende zones, waarbij echter uitgegaan wordt van worst-case scenario.

Zoals eerder in deze paragraaf is vermeld, wordt gezien het zeer lage groepsrisico, het echter verantwoord geacht om het noodzakelijke voorzieningenniveau af te stemmen op het meest geloofwaardige scenario in plaats van het worstcase scenario.

Uitgaande van het meest geloofwaardige scenario blijkt dat in het huidige planvoornemen alle woningen op een afstand van meer dan 30 meter van de hogedrukgasleiding zijn gesitueerd. Hiermee liggen de woningen buiten de 1% letaliteitszone (10 meter) en zelfs buiten de zone waarbinnen 1e-graads brandwonden te verwachten zijn (30 meter). Het treffen van bouwkundige maatregelen wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Verder wordt geconcludeerd dat vluchtmogelijkheden vanuit alle woningen eveneens voldoende zijn gegarandeerd.

De volledige verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting.





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De verantwoording van het groepsrisico is van toepassing op een toename van 5 woningen, liggende binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Het bestemmingsplan wordt flexibel opgesteld waarbinnen het mogelijk is om binnen het invloedsgebied van de gasleiding meer dan vijf woningen te realiseren. Op de planverbeelding is een veiligheidscontour voor de gasleiding opgenomen waarbinnen het niet toegestaan is om meer dan 5 kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten te realiseren. Indien meer kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd dient middels een groepsrisicoverantwoording aangetoond te worden dat dit mogelijk is.

### c. *Transport over autosnelweg A2*

Op circa 600 meter van het plangebied is de autosnelweg A2 gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transport gevaarlijke stoffen over de weg geeft in principe geen beperking aan het ruimtegebruik, aangezien de afstand tot het plangebied groter is dan 200 meter, zoals in de Circulaire wordt gesteld.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de A2. Indien een doorkijk wordt gemaakt naar het Basisnet Weg, dan blijkt dat het GR langs deze weg kleiner is dan 0,1\* oriëntatiewaarde. Op basis van de afstand zal de toename van het GR niet relevant zijn, waardoor nadere invulling aan de verantwoording van het GR conform de Circulaire, niet noodzakelijk is.

### d. *Transport over Julianakanaal*

Het plangebied is op circa 200 meter van het midden van de vaarweg van het Julianakanaal gelegen. Uit de Circulaire blijkt dat het een zware transportroute betreft die deel uitmaakt van het Basisnet Water. De risicolijnen van zware vaarwegen komen vrijwel overeen met de rand van de vaarweg. Vanuit oogpunt van plaatsgebonden risico (PR) levert de ligging van de transportroute geen belemmeringen op voor het plan.

Gezien het feit dat de bevolkingsdichtheid ter hoogte van het plangebied zeer laag is, zal het groepsgebonden risico (GR) ver onder 10% van de oriënterende waarde liggen. Door de toename van het personen-aantal kan een toename van het GR niet uitgesloten worden, maar zal niet relevant zijn. Hierdoor is nadere invulling van de verantwoordingsplicht voor het GR conform de Circulaire, niet noodzakelijk.

Gezien de afstand tot het plangebied leidt het aspect transport van gevaarlijke stoffen over water niet tot belemmeringen.

### e. *Risicovolle bedrijven*

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Regeling externe veiligheid inrichtingen en/of het Besluit risico's zware ongevallen.



### **3.14 EM-velden hoogspanningsleidingen**

#### *3.14.1 Wettelijk kader*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gemeente op grond van artikel 3.1.6, eerste lid onder d., verplicht onderzoek te verrichten, zoals naar de aanwezigheid van elektromagnetische (EM) velden die schadelijk kunnen zijn voor langdurig verblijf van de mens binnen die velden. De toenmalig minister van VROM (thans: I&M) heeft op 3 oktober 2005 de gemeenten bij circulaire geadviseerd over de besluitvorming over bestemmingsplannen in de buurt van hoogspanningsleidingen en van tracés van zulke leidingen in de buurt van woningen. De minister heeft op 4 november 2008 dit advies in een circulaire verduidelijkt.

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. De term “in de nabijheid van” wordt ingevuld 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 (de zogenaamde Tesla-zone).

#### *3.14.2 Verkennend onderzoek*

Ten zuiden van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding met een elektrische spanning van 380 kV. De zogenaamde Tesla-zone loopt niet over het plangebied zodat de hoogspanningsleiding geen invloed heeft op het bestemmingsplan.

### **3.15 Geurhinder van veehouderijen**

#### *3.15.1 Wettelijk kader*

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder 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 gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenaamde ‘omgekeerde werking’).

#### *3.15.2 Verkennend onderzoek*

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 tot de Wet geurhinder en veehouderijen waarin een afstandsmaat van 100 meter is voorgeschreven.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies. Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. In de naburige gemeente Echt-Susteren is een agrarisch bedrijf gelegen.



Om te bepalen of er sprake is van mogelijke geurhinder en/of de bestaande veehouderijen in hun bedrijfsvoering worden belemmerd heeft toetsing aan de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij van de gemeente Echt-Susteren (vastgesteld op 21 januari 2010) plaatsgevonden. Uit deze gebiedsvisie blijkt dat de geurhindercirkels van de in de omgeving van het plangebied gelegen veehouderijen niet zijn gelegen over het plangebied van dit bestemmingsplan. Er is dan ook geen geurhinder te verwachten. Tevens worden de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### **3.16 Spuithinder van fruitteeltbedrijven**

#### *3.16.1 Wettelijk kader*

Land- en tuinbouwbedrijven met intensieve teeltsystemen maken relatief veel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen als bedoeld in de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Een goede ruimtelijke ordening is in dit kader is volgens de jurisprudentie het afwegen van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen waarbij de aan te houden afstand tussen een agrarisch bedrijf en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd en dat de bedrijfsvoering van het betrokken agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd. Er is geen wetgeving waarin de minimale afstand wordt geregeld tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten zoals woningen. In de algemene praktijk van het vormgeven van een bestemmingsplan wordt in de regel een afstand van 50 meter aangehouden, een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als niet onredelijk wordt geacht.

#### *3.16.2 Verkennend onderzoek*

In de nabijheid van de woningen in het plangebied liggen fruitteeltbedrijven die voor de teelt gebruik maken van gewasbeschermingsmiddelen.

Voor de toepassing van voornoemde gewasbeschermingsmiddelen en de effecten die deze heeft op de nieuw te realiseren woningen is een onderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen een zone van 50 meter, gemeten vanuit de erfgrans van het fruitteeltbedrijf de bouw van woningen niet mogelijk is zonder het nemen van maatregelen. Het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast. In het bestemmingsplan is hiervoor een gebiedsaanduiding opgenomen waarbinnen de bouw van woningen niet is toegestaan mits wordt aangetoond dat dit, door het nemen van technische maatregelen, wel mogelijk is.

### **3.17 Andere bedrijven en milieuzonering**

Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen andere bedrijven aanwezig waarvan de hindercontouren binnen de grenzen van het plangebied vallen.



HOOFDSTUK IV

## Bestemmingsregeling

### 4.1 Bestemmingsregeling algemeen

#### 4.1.1 *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.

#### 4.1.2 *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 in afwijking van het bestemmingsplan.

### 4.2 Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen

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

#### 4.2.1 *Groen*

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

#### 4.2.2 *Verkeer*

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: straatmeubilair, oeververbindingen (bruggen), groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.



#### 4.2.3 Wonen

##### a. *Flexibele bestemmingsregeling*

Voor de nieuw te realiseren woningen is een flexibele bestemmingsregeling opgenomen om zoveel mogelijk ontwikkelingsvrijheid te kunnen creëren. De nieuw te realiseren woningen zijn deels bestemd als “Woongebied - 1” (WG-1) en deels bestemd als “Woongebied - 2” (WG-2).

##### b. *Woongebied - 1*

De vrije kavels die worden ontwikkeld hebben op de planverbeelding en in de regels de bestemming “Woongebied - 1” gekregen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om maximaal 22 vrijstaande woningen te bouwen. In de bouwregels voor deze woningen is het volgende geregeld:

- woningtypen;
- plaatsing van de voorgevelrooilijnen;
- bouw- en goothoogten;
- regelingen voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwenregelingen);
- maximale breedte van de voorgevel van de woning;
- diepte van de woningen;
- onderlinge afstand tussen de woningen.

##### c. *Woongebied - 2*

De kavels die door de ontwikkelaar ontwikkeld worden zijn op de planverbeelding en in de regels voorzien van de bestemming “Woongebied - 2”. Binnen deze bestemming is het toegestaan om maximaal 26 woningen te realiseren in de vorm van twee-onder-één kap woningen, vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, bastionwoningen in de vorm van bouwblokken en één rij met geschakelde woningbouw. Hiervoor zijn tevens soortgelijke bouwregels opgenomen als is “Woongebied - 1”.

Voor de bastionwoningen is een aparte regeling opgenomen die onder andere in het volgende voorziet:

- er gelden afstandsmaten tussen verschillende woonblokken;
- er geldende minimale oppervlakte waaraan een woonblok moet voldoen.

De locatie van de woningen welke projectmatig worden gerealiseerd en de locatie waarbinnen de bastion woningen gerealiseerd dienen te worden zijn middels een functieaanduiding op de planverbeelding aangegeven.

##### d. *Afwijkingsbevoegdheden*

Middels een afwijkingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het opgenomen woningbouwprogramma indien dit noodzakelijk is door het economische klimaat en de veranderingen in de afzetmarkt van woningbouw. Criteria daarbij zijn dat er advies wordt



## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige en de gemeentelijke deskundige op het gebied van volkshuisvesting.

### *e. 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. Dit is dus niet rechtstreeks toegestaan.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### *f. 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 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 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en de bijgebouwen gebruikt worden voor mantelzorg.



#### 4.3 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:

##### 4.3.1 *Leidingen en verbindingen*

De hoofdtransport-aardgasleiding is in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming “Leiding” met specificatie “Gas” (LG). Aan deze dubbelbestemming is een aanlegstelsel verbonden.

##### 4.3.2 *Bescherming tegen risico aardgasleiding*

Het invloedsgebied van de gasleiding is in dit bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding “veiligheidszone - bevb”. Binnen dit gebied is het niet mogelijk om meer dan vier kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten te realiseren mits middels een groepsrisicoverantwoording is aangetoond dat dit wel mogelijk is.

##### 4.3.3 *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.

##### 4.3.4 *Bescherming tegen gewasbeschermingsmiddelen*

In een zone van 50 meter gemeten vanuit de erfgrans van het aangrenzende fruitteeltbedrijf is de gebiedsaanduiding “milieuzone - spuitzone” opgenomen. Binnen deze zone is de bouw van woningen en het aanleggen van tuinen en erven bij woningen niet toegestaan mits wordt aangetoond dat dit, door het nemen van technische maatregelen, wel mogelijk is.



HOOFDSTUK V

## Bestuurlijk overleg en draagvlak

### 5.1 Bestuurlijk overleg

#### 5.1.1 Procedure

Op 5 juli 2014 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 en met 2 augustus 2014 hun reactie op het voorontwerp indienen. De volgende instanties hebben gereageerd:

- Gasunie Transport Services B.V.;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Gemeente Echt-Susteren;
- Provincie Limburg;
- Veiligheidsregio Limburg-Noord.

#### 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 10 van deze toelichting. De resultaten uit dit overleg zijn samengevat in de 'Nota bestuurlijk vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Bosserhofsvelde', welke tevens is opgenomen in Bijlage 10.

### 5.2 Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid

#### 5.2.1 Vooraankondiging

Op 2 juli 2014 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.





## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

### 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 3 juli 2014 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 twee 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 het "Eindverslag van de inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan Bosserhofsveld" die is opgenomen in bijlage 11 van de toelichting.

### 5.4 **Zienswijzen**

#### 5.4.1 *Procedure*

Van 6 november 2014 tot en met 17 december 2014 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### 5.4.2 *Resultaat*

Er zijn geen zienswijzen ingediend gedurende de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen.



HOOFDSTUK VI

## Uitvoerbaarheid

### A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

#### 6.1 Grondexploitatie

##### 6.1.1 Wettelijk kader

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.

##### 6.1.2 Exploitatieovereenkomst

Het kostenverhaal voor het plan Bosserhofsveld is geregeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelingscombinatie die samen met de gemeente het woningbouwprogramma gaat realiseren.

##### 6.1.3 Exploitatieplan

Omdat het kostenverhaal is geregeld middels een anterieure exploitatieovereenkomst is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

##### 6.1.4 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente voert de grondexploitatie voor de ontwikkeling van het plangebied. De gemeenteraad heeft op 13 februari 2014 de grondexploitatie vastgesteld. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.



## 6.2 Planschade

### 6.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan als gevolg van een ruimtelijk besluit, zoals dit bestemmingsplan, planschadevergoeding moeten worden toegekend aan door dat besluit gedupeerden. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

### 6.2.2 Risicoanalyse planschadevergoeding

In de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie is rekening gehouden met de planschaderisicoanalyse. In de uitgifteprijs zijn alle kosten verhaald, waaronder ook mogelijke planschadeclaims.

## B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

### 6.3 Flora en fauna

Ten behoeve van de flora en fauna in het plangebied is in september 2012 een flora- en fauna onderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd, dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kan eveneens deel uitmaken van het leefgebied van diverse beschermde soorten uit tabellen 2 en 3. Voor een aantal soorten geldt, dat er geen overlap is in ruimte en of tijd tussen leefgebied en de werkzaamheden of dat geen aantasting plaatsvindt van de ecologische functionaliteit. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig. De overige soorten worden in de tabel hieronder weergegeven.

Soortgroep:	Soorten:	Vervolgstep/maatregel:
Broedvogel	Alle	Geen werkzaamheden uitvoeren in de broedtijd indien broedende vogels in of in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus.

Voor overige beschermde soorten is het plangebied ongeschikt als leefgebied. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is voor overig beschermde soorten niet nodig.

In de Flora- en Faunawet 1 is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna



voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

## C. JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 6.4 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). 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.

### 6.5 Aanvulling van RO-standaarden

#### 6.5.1 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.

#### 6.5.2 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.

#### 6.5.3 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.



## 6.6 Toepasselijkheid Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet voorziet in de mogelijkheid om voor bepaalde projecten een eenvoudiger procedure te volgen voor de besluitvorming daarover. In artikel 1.1 worden, onder andere, als projecten genoemd die welke zijn opgenomen in Bijlage I van de wet. Het belangrijkste gevolg van de toepasselijkheid van de wet is de afbakening (verkorting) van de beroepsprocedure tegen een besluit in verband met het project (Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de wet). De dan te volgen procedure wijkt af van de reguliere procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

In het beroepschrift moeten in ieder geval de beroepsgronden zijn opgenomen en de rechtzoekende kan, bijvoorbeeld, het beroepschrift niet meer aanvullen met beroepsgronden na het verloop van de beroepstermijn.

Verder moet de beroepsrechter binnen zes maanden uitspraak doen op het beroepschrift; indien sprake is van een tussenuitspraak dan moet de einduitspraak ook binnen zes maanden nadien volgen. Indien een bestuursorgaan na vernietiging een nieuw besluit moet nemen, kan het dat besluit baseren op de feiten waarop het vernietigde besluit berustte, behoudens voor zover de onjuistheid of het onvoldoende vast staan van deze feiten een grond voor de vernietiging was.

Het woningbouwplan “Bosserhofsveld” kan in het kader van de Crisis- en herstelwet, in het bijzonder artikel 3.1 van Bijlage I van die wet, als project worden aangemerkt en wel als gebiedsontwikkeling van lokaal of regionaal belang. Het plan bestaat immers uit meer dan 11 (nieuwe) woningen in een aaneengesloten gebied.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

# Bijlagen

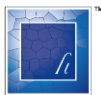
(in apart boekwerk)

Pagina 55

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD

GEMEENTE MAASGOUW

© 2015, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN





REGELS BESTEMMINGSPLAN

# Regels

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD

GEMEENTE MAASGOUW

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

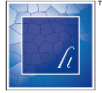


REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD

GEMEENTE MAASGOUW

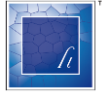
© 2014, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### INHOUD VAN DE REGELS

<b>HOOFDSTUK I</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>7</b>
ARTIKEL 1	Begrippen	7
ARTIKEL 2	Wijze van meten	15
<b>HOOFDSTUK II</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>17</b>
ARTIKEL 3	Groen	17
3.1	Bestemmingsomschrijving	17
3.2	Bouwregels	17
3.3	Specifieke gebruiksregels	18
ARTIKEL 4	Verkeer	19
4.1	Bestemmingsomschrijving	19
4.2	Bouwregels	19
4.3	Specifieke gebruiksregels	20
ARTIKEL 5	Woongebied - 1	21
5.1	Bestemmingsomschrijving	21
5.2	Bouwregels	21
5.3	Nadere eisen	23
5.4	Afwijken van de bouwregels	23
5.5	Specifieke gebruiksregels	23
5.6	Afwijken van de gebruiksregels	25
ARTIKEL 6	Woongebied - 2	27
6.1	Bestemmingsomschrijving	27
6.2	Bouwregels	27
6.3	Nadere eisen	29
6.4	Afwijken van de bouwregels	29
6.5	Specifieke gebruiksregels	30
6.6	Afwijken van de gebruiksregels	31
ARTIKEL 7	Leiding - Gas	33
7.1	Bestemmingsomschrijving	33
7.2	Bouwregels	33
7.3	Afwijken van de bouwregels	33
7.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	34
ARTIKEL 8	Waarde - Archeologie	36



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

8.1	Bestemmingsomschrijving	36
8.2	Bouwregels	36
8.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	37
<b>HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS</b>		<b>40</b>
ARTIKEL 9 Anti-dubbelregel		40
ARTIKEL 10 Algemene bouwregels		41
10.1	Algemene bepaling voor ondergronds bouwen	41
10.2	Ondergeschikte bouwdelen	42
10.3	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	42
ARTIKEL 11 Algemene gebruiksregels		43
ARTIKEL 12 Algemene aanduidingsregels		44
12.1	Gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2”	44
12.2	Gebiedsaanduiding “milieuzone – spuitzone”	45
12.3	Gebiedsaanduiding “veiligheidszone – bevb”	45
ARTIKEL 13 Algemene afwijkingsregels		47
13.1	Algemene afwijkingsregels	47
13.2	Bed & breakfast	47
13.3	Kleine bouwwerken	48
13.4	Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik	48
ARTIKEL 14 Algemene wijzigingsregels		49
14.1	Wijzigingsbevoegdheid algemeen	49
ARTIKEL 15 Algemene procedureregels		50
15.1	Omgevingsvergunning	50
15.2	Wijzigingsbevoegdheid	50
15.3	Nadere eisen	50
ARTIKEL 16 Overige regels		51
16.1	Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	51
16.2	Regeling omtrent parkeren en laden en lossen	51
16.3	Andere wettelijke regelingen	52
16.4	Strafbepaling	52
<b>HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>		<b>53</b>
ARTIKEL 17 Overgangsrecht		53



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

17.1	Overgangsrecht bouwwerken	53
17.2	Afwijken van het overgangsrecht bouwen	53
17.3	Overgangsrecht gebruik	53
17.4	Hardheidsclausule	54
ARTIKEL 18 Slotregels		55
18.1	Citeertitel	55

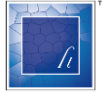


REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN BOSSERHOFSVELD

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 “Bosserhofsveld” met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL052-VG01 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;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 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 bastionwoningen

Geschakelde woningen of vrijstaande woning met bijgebouwen in de vorm van een gesloten en aan alle zijde naar buiten georiënteerd bouwblok;

### 1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

### 1.10 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;

### 1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.13 bevb

het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Staatsblad 2010, nr. 686, en Staatsblad 2014, nr. 333);





## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 1.14 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 bestemmingsplan van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het bestemmingsplan 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;

### 1.15 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;

### 1.16 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;

### 1.17 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.

### 1.18 bouwen

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

### 1.19 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;



**1.20 bouwperceel**

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

**1.21 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak**

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

**1.23 bouwwerk**

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

**1.24 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 de daarbij behorende bijgebouwen 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;

**1.25 dakopbouw**

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

**1.26 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;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 1.27 **gebouw**

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

### 1.28 **geschakelde woning**

een eengezinswoning waarbij de muren van die woning of de muren van aanbouwen aan andere woningen of aanbouwen van anderen woningen grenzen;

### 1.29 **gewasbeschermingsmiddelen**

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

### 1.30 **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;

### 1.31 **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;

### 1.32 **maaiveld**

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

### 1.33 **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;

### 1.34 **nutsvoorziening**

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 1.35 object, beperkt kwetsbaar

een object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### 1.36 object, kwetsbaar

een object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel l, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### 1.37 ondergronds bouwwerk

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

### 1.38 overig bouwwerk

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

### 1.39 overkapping

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

### 1.40 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;

### 1.41 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;

### 1.42 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;



**1.43 twee-aaneen gebouwde woning**

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

**1.44 voorgevellijn**

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

**1.45 voortuin**

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

**1.46 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;

**1.47 vrijstaand geschakelde woning**

een eengezinswoning waarbij de muren van de aanbouw(en) aan een andere woning of andere aanbouw(en) van een woning grenzen;

**1.48 vrijstaande woning**

een eengezinswoning waarbij de muren van die woning of de muren van de aanbouw(en) niet aan andere woningen of andere aanbouw(en) van een woning grenzen;

**1.49 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;

**1.50 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

### 1.51 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;

### 1.52 woning

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

### 1.53 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;

### 1.54 zonnecollector

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



## 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 scheidsmuren, 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;

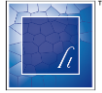


## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 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

## Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
G Groen	(-)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratievoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 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 en speelvoorzieningen worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 5 meter.

### 3.3 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 4

## Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Funcctieaanduidingen:
V Verkeer	(-)

#### 4.1 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. straatmeubilair;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 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 m<sup>2</sup>.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 4.2.2 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.

### 4.3 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 5

## Woongebied – 1

#### AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

WG-1 Woongebied – 1

[sba-3] specifieke bouwaanduiding –  
3

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Woongebied – 1” (WG-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daarbij behorende:

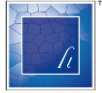
- b. wegen en paden;
- c. verblijfsgebied;
- d. groenvoorzieningen;
- e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

#### 5.2 Bouwregels

##### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 22 woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd als vrijstaande woning;
- c. de diepte van het hoofdbouwwerk bedraagt maximaal 20 meter;
- d. de voorgevel van een hoofdbouwwerk dient te worden gebouwd minimaal 3 meter en maximaal 5 meter uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- e. de afstand tussen het hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- f. ter hoogte van de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - 3” [sba-3] bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter;
- g. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- h. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter.

### 5.2.2 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;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de voorgevel bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken voor de achtergevel ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- e. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken achter de achtergevel ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de achtergevel mogen op de perceelsgrens worden geplaatst met dien verstande dat de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en het hoofdgebouw minimaal 3 meter bedraagt;
- g. het bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel mag niet worden overschreden en zal bij het bepaalde in sub d. in acht moeten worden genomen;
- h. 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 <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
van 250 tot 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
van 500 tot 750 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
van 750 tot 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
van 1.000 m <sup>2</sup> en meer	130 m <sup>2</sup>

### 5.2.3 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;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. 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 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 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 *Bouw van twee-aaneen gebouwde woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, onder b. en e., voor de bouw van twee-aaneen gebouwde woningen, onder de voorwaarde dat:

- a. het maximaal aantal woningen van 22 niet wordt overschreden;
- b. de onderlinge afstand van het hoofdgebouw naar de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3 meter bedraagt;
- c. advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

#### 5.4.2 *Bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn*

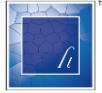
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder c voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn met dien verstande dat:

- a. het bijbehorende bouwwerk maximaal 3 meter voor de voorgevel gesitueerd mag zijn;
- b. advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

#### 5.5.1 *Geluid binnen de woning*

Het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden voor het wonen, als bedoeld in lid 5.1, onder a., is alleen toegestaan als de maximale toegestane geluidsbelasting binnen de woningen 33dB bedraagt.



### 5.5.2 Parkeerplaatsen

Voor het parkeren geldt dat per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden waarvan minimaal één parkeerplaats op eigen terrein is gelegen.

### 5.5.3 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

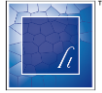
- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m<sup>2</sup>;
- f. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

### 5.5.4 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 bijgebouwen 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.





## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 *Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten*

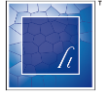
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.3, onder e., voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- 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 bijgebouwen bij de woning, dat voor de uitoefening van de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mag nimmer meer dan 35 m<sup>2</sup> 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 bijgebouwen 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 m<sup>2</sup>, 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 algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 5.6.2 *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 5.5.3, 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 m<sup>2</sup>;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.



### 5.6.3 *Mantelzorg*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden en bedrijven, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.3, onder a., b. en f., voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken van een woning, zoals 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 bijgebouw 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 m<sup>2</sup> van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

### 5.6.4 *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 5.5.3, onder l., voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. het parkeren de gronden betreft direct zijn 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 6

## Woongebied – 2

#### AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Bouwaanduiding:
WG-2 Woongebied – 2	[sba-1] specifieke bouwaanduiding – 1
	[sba-2] specifieke bouwaanduiding – 2
	[aeg] aaneengebouwd

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Woongebied – 2” (WG-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daarbij behorende:

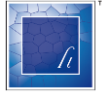
- b. wegen en paden;  
c. verblijfsgebied;  
d. groenvoorzieningen;  
e. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;  
f. tuinen en erven;  
g. parkeervoorzieningen;  
h. speelvoorzieningen;  
i. voorzieningen van algemeen nut.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 26 woningen worden gebouwd;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

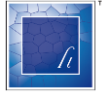
- b. binnen de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - 1” *[sba-1]* dienen minimaal 14 woningen te worden gebouwd en maximaal 22;
- c. binnen de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - 2” *[sba-2]* dienen minimaal 4 tot maximaal 12 woningen te worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd als:
- vrijstaande woningen;
  - vrijstaand geschakelde woningen;
  - twee-aaneen gebouwde woningen;
  - bastionwoningen binnen de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - 2” *[sba-2]*;
  - indien sprake is van geschakelde woningen: één rij geschakelde woningen met een maximum van 4 woningen, binnen de bouwaanduiding “aaneengebouwd” *[aeg]*;
- e. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt:
- 20 meter bij vrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen;
  - 20 meter bij twee-aaneen gebouwde woningen;
  - 20 meter bij geschakelde woningen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
- bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
  - bij twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 meter aan één zijde;
  - bij geschakelde woningen 3 meter aan de zijde van de hoekwoningen;
- g. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- h. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- i. de bastionwoningen dienen te worden gebouwd in minimaal 2 afzonderlijk van elkaar liggende woonblokken;
- j. de onderlinge afstand tussen de twee woonblokken van bastionwoningen en overige woningen bedraagt minimaal 12 meter;
- k. een woonblok van bastionwoningen heeft een oppervlakte van maximaal 1500 m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 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;
- c. het bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel mag niet worden overschreden en zal bij het bepaalde in sub d. in acht moeten worden genomen;
- d. 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 <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

van 250 tot 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
van 500 tot 750 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
van 750 tot 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
van 1.000 m <sup>2</sup> en meer	130 m <sup>2</sup>

### 6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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;
- 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.

### 6.3 Nadere eisen

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

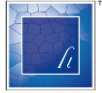
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van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

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

#### 6.4.1 Afwijken van woningbouwprogramma

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 voor het aanpassen van het woningbouwprogramma in verband met veranderingen in het economisch klimaat, onder de voorwaarde dat:

- advies is ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige;
- advies is ingewonnen bij de gemeentelijke deskundige op het gebied van volkshuisvesting;
- het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormering;
- het maximum aantal woningen niet mag worden overschreden.



## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Geluid binnen de woning

Het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden voor het wonen, als bedoeld in lid 6.1, onder a., is alleen toegestaan als de maximale toegestane geluidsbelasting binnen de woningen 33dB bedraagt.

### 6.5.2 Parkeerplaatsen

Voor het parkeren geldt dat:

- a. per vrijstaande woning of vrijstaand geschakelde woning 2,2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaatsen in openbaar gebied;
- b. per twee-aaneen geschakelde woning 1,7 parkeerplaats gerealiseerd moet worden, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaatsen in openbaar gebied;
- c. per patiowoning 1,7 parkeerplaats gerealiseerd moet worden, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaatsen in openbaar gebied;
- d. per geschakelde rijwoning 1,7 parkeerplaats gerealiseerd moet worden, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaatsen in openbaar gebied.

### 6.5.3 Aan huis gebonden beroepen

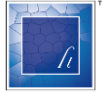
De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 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 m<sup>2</sup>;
- f. de uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

### 6.5.4 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 bijgebouwen betreft;
- c. een aan huis gebonden bedrijf, tenzij anders is bepaald in artikel 6.5.2;
- d. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- e. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- f. kamerbewoning;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 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.

### 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.6.1 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 6.5.3, 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 bijgebouwen bij de woning, dat voor de uitoefening van de consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, mag nimmer meer dan 35 m<sup>2</sup> 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 bijgebouwen 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 m<sup>2</sup>, 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 algemene bepalingen omgevingsrecht.



#### 6.6.2 *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 6.5.3, 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 m<sup>2</sup>;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

#### 6.6.3 *Mantelzorg*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden en bedrijven, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 6.5.3, onder a., b. en f., voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken van een woning, zoals 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 bijgebouw 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 m<sup>2</sup> van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

#### 6.6.4 *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 6.5.3, onder l., voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. het parkeren de gronden betreft direct zijn 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 7

## Leiding – Gas

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
LG Leiding – Gas	(-)

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Gas” (LG) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor een ondergrondse gasleiding en de daarbij behorende beschermingszone.

#### 7.2 Bouwregels

##### 7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

##### 7.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

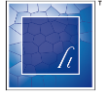
##### 7.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de regel, dat de maximale hoogte van deze bouwwerken 3 meter bedraagt.

#### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat binnen de beschermingszone bouwwerken worden gebouwd, mits:

- geen aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegevoegd;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s).

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

#### 7.4.1 *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 diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- 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.

#### 7.4.2 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

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

- a. er vindt geen aantasting plaats van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
- 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 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.

#### 7.4.3 *Uitzonderingen*

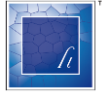
Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



## HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

### ARTIKEL 8

## Waarde – Archeologie

#### AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WR-A Waarde – Archeologie	(-)

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

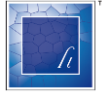
De voor “Waarde – Archeologie” (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden..

#### 8.2 Bouwregels

##### 8.2.1 *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 omgevingsvergunning 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:



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 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.

### 8.2.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Indien uit het in 8.2.1 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:

- d. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- e. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- f. 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.

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

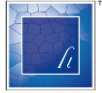
#### 8.3.1 Verbod

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;
- 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;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 8.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

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



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 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, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering;
- 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 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.

### 8.3.3 *Uitzonderingen*

Het in 8.3.1 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.

### 8.3.4 *Voorwaarden aan aanlegactiviteiten te verbinden*

Indien uit het in 8.3.2 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 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.



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

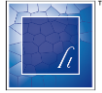
### HOOFDSTUK III      ALGEMENE REGELS

#### ARTIKEL 9

### **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 10

## Algemene bouwregels

### 10.1      Algemene bepaling voor ondergronds bouwen

#### 10.1.1      *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### 10.1.2      *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 5.2.2 en 6.2.2, 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.



### 10.1.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.2, 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.

### 10.2 **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.

### 10.3 **Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### 10.3.1 *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.

#### 10.3.2 *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.

#### 10.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 10.3.1 en 10.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

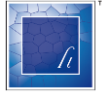


HOOFDSTUK III      ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 11

## Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met artikel 7 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 12

## Algemene aanduidingsregels

### 12.1      Gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2”

#### 12.1.1      *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 uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c.      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.

#### 12.1.2      *Uitzondering*

De in artikel 12.1.1, 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 de wet zijn voorgeschreven.

#### 12.1.3      *Afwijken van de verbodsregels*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1, 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.



## 12.2 Gebiedsaanduiding “milieuzone – spuitzone”

### 12.2.1 *Bouwregels*

Op de gronden met de gebiedsaanduiding “milieuzone – spuitzone” mogen geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd en geen tuinen en erven worden aangelegd.

### 12.2.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1, voor de bouw van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en het aanleggen van tuinen en erven, die zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming mits op basis van onderzoek is aangetoond, dat de te realiseren bebouwing geen onevenredige milieu-hygiënische overlast ondervindt van de gewasbeschermingsmiddelen die door het aangrenzende fruitteeltbedrijf worden toegepast.

## 12.3 Gebiedsaanduiding “veiligheidszone – bevb”

### 12.3.1 *Bouwregels*

Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, met uitzondering van vijf woningen.

### 12.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.3.1 voor de bouw van meer dan 5 kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat deze objecten voldoen aan de normen van het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR);
- b. de bouwwerken zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming.

## 12.4 Gebiedsaanduiding “veiligheidszone – leiding”

### 12.4.1 *Bouwregels*

Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

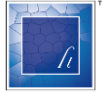


## REGELS BESTEMMINGSPLAN

### 12.4.2 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.4.1 voor de bouw van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten met dien verstande dat:

- c. aangetoond wordt dat deze objecten voldoen aan de normen van het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR);
- d. de bouwwerken zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming.



## HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

### ARTIKEL 13

## Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Algemene afwijkingsregels

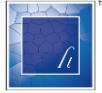
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- 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 voorwaarde dat losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. alleen zijn toegestaan:
  - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, 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.

### 13.2 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. het beoogde gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren;
- c. het beoogde gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- d. het beoogde gebruik naar de aard moet met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- e. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen waarmee is bedoeld dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of 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 beoogde gebruik mogen niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten omvatten 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 daarbij behorende bijgebouwen mogen ten behoeve van een *Bed & breakfast* in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- k. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend bij een woonfunctie verleend.

### 13.3 Kleine bouwwerken

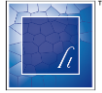
Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde, bouwwerken van algemeen nut en religieuze doeleinden, zoals abri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegekruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- 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.

### 13.4 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

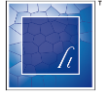
### ARTIKEL 14

## Algemene wijzigingsregels

### 14.1      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.



## HOOFDSTUK III      ALGEMENE REGELS

### ARTIKEL 15

## Algemene procedureregels

#### 15.1      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.

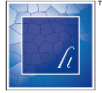
#### 15.2      Wijzigingsbevoegdheid

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.

#### 15.3      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 16

## Overige regels

### 16.1      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 dubbelbestemming “Leiding – Gas”;
- b.      in de tweede plaats de regels van dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”;
- c.      in de derde plaats de regels van gebiedsaanduiding “veiligheidszone – bevb”;
- d.      in de vierde plaats de regels van gebiedsaanduiding “milieuzone – spuitzone”;
- e.      in de vijfde plaats de regels van gebiedsaanduiding “milieuzone – roerdalslenk 2”.

### 16.2      Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

#### 16.2.1      *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.

#### 16.2.2      *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.

#### 16.2.3      *Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdelen 16.2.1 en 16.2.2:

- a.      indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of



## REGELS BESTEMMINGSPLAN

- 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.

### **16.3      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.

### **16.4      Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in Artikel 10 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 17

## Overgangsrecht

### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### 17.1.1 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.

#### 17.1.2 Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Onderdeel 17.1.1 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.

### 17.2 Afwijken van het overgangsrecht bouwen

#### 17.2.1 Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in onderdeel 17.1.1 met maximaal 10 %.

### 17.3 Overgangsrecht gebruik

#### 17.3.1 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

### 17.3.2 *Verbod*

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld onder 17.3.1 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.

### 17.3.3 *Onderbreking van afwijkend gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld onder 17.3.1, 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.

### 17.3.4 *Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan*

Onderdeel 17.3.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat bestemmingsplan.

## 17.4 **Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, als bedoeld in onderdeel 17.3, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 18

**Slotregels**

18.1        Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Bosserhofsvelde”.



REGELS BESTEMMINGSPLAN





REGELS BESTEMMINGSPLAN