



Agendapuntnummer:

Documentnummer:

Onderwerp: besluit vaststelling bestemmingsplan "Het Lierdal"

De raad der gemeente Mook en Middelaar;

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2011;

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 24-11-2001;

Besluit :

1. Instemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen (alle ontvankelijk), zoals opgenomen in de bijlage "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Het Lierdal" en met verwijzing daarnaar
 - a. de zienswijze, in deze bijlage genoemd onder nr. 5, gegrond verklaren;
 - b. de zienswijzen, in deze bijlage genoemd onder de nrs. 1, 2, 3 en 6 deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaren; Zienswijzen nrs. 4 en 7 behoeven geen beoordeling omdat het een positieve reactie of een mededeling betreft.
2. Instemmen met de ambtshalve voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bijlage "Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Het Lierdal";
3. met inachtneming van het hiervoor gestelde onder 1 en 2 het bestemmingsplan "Het Lierdal", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BP10005LIELDL-VA01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, vaststellen; Voor de locatie van de geometrisch bepaalde planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond o_NL.IMRO.0944. BP10005LIELDL-VA01.dwg;
4. De afgeleide analoge versie van het onder 3 genoemde, gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eveneens vaststellen;
5. Gedeputeerde Staten van Limburg en de Inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 8 december 2011

De raad voornoemd,

De griffier,
W.A.H.M. Vos

De voorzitter,
drs. R.J. Persoon

Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve voorgestelde wijzigingen t.a.v. ontwerp bestemmingsplan Het Lierdal

	Naam	Adres	Postcode/ woonplaats	Samenvatting reactie	Beoordeling Gemeente
1	Gasunie	Postbus 19	9700 MA Groningen	In het plangebied liggen een gasontvangstation en een gastransportleiding. Reclamant verzoekt in verband daarmee de volgende aanpassingen in de verbeelding en in de regels op te nemen: a. De gastransportleiding is op de verbeelding niet weergegeven. Gevraagd wordt dit alsnog te doen; b. Verzocht wordt om het gasontvangststation en de daarbij behorende gronden een afzonderlijke bestemming “Bedrijf - Gasontvangstation” te geven; c. Verzocht wordt om de verbeelding en de regels met een nieuw artikel “Leiding - Gas” uit te breiden. Dit op grond van het “Besluit externe veiligheid buisleidingen”, waar is bepaald dat het bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Tekstvoorstellen voor beide nieuw voorgestelde bestemmingen zijn bijgevoegd.	a. De gastransportleiding, die overigens maar voor een klein deel binnen het plangebied ligt, zal op de verbeelding worden aangegeven. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt de gastransportleiding alsnog op de verbeelding aan te geven conform het aangeleverde digitale bestand (bijlage 1).</i> b. Naar onze mening komt de in het ontwerp opgenomen bestemming “Bedrijf- Nutsbedrijf” met de daarbij behorende regels in voldoende mate tegemoet aan de (bescherming van de) belangen van reclamant. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> c. Deze opmerking is terecht (zie ook onder a). Voorgesteld wordt dan ook om de verbeelding en de regels met een nieuwe bestemming “Leiding- Gas” uit te breiden. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt om de leiding (zie onder a) en de daarbij behorende belemmeringenstrook op de verbeelding aan te geven en daartoe een nieuwe (dubbel)bestemming “Leiding – Gas” op te nemen met de daarbij behorende regels, overeenkomstig bijgaand tekstvoorstel (bijlage 1).</i>
2	Mr. Caren Schipperus, Schipperus Adv., namens Gepromij Renkum VI B.V. te Renkum	Postbus 423	6600 AK Wijchen	a. Verwezen wordt naar de eerder door de cliënt van reclamant ingediende brieven in het kader van de inspraakprocedures voor de structuurvisie en het voorontwerp bestemmingsplan, welke in dit verband als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd; b. Haar cliënt kan zich als eigenaar van ongeveer ¼ van het plangebied niet vinden in de toegekende bestemming. Deze is te conserverend en maakt iedere profijtelijke aanwending daarvan in de vorm van een kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling, welke haar client voorstaat, onmogelijk, zonder dat dit goed is gemotiveerd. Dit is een onnodige belemmering van de bestemmings- en gebruiksmogelijkheden van het perceel;	a. De eerder door de cliënt van reclamant ingediende inspraakreactie in het kader van de inmiddels vastgestelde structuurvisie Het Lierdal zijn door de raad beoordeeld en alle insprekers zijn daarover geïnformeerd. De inspraakreactie t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders uitgebreid beoordeeld en van commentaar voorzien. Dit commentaar is opgenomen als bijlage bij de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar. Voor zover in deze zienswijze wordt ingegaan op deze beoordeling, zullen wij daarop hierna onze reactie kenbaar maken. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> b. In de door de gemeenteraad in februari 2010 vastgestelde structuurvisie voor Het Lierdal en de daaraan voorafgaande Gebiedsvisie is er uitdrukkelijk voor gekozen om in dit gebied terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe bebouwing. Uiteraard sluit het daarop volgende bestemmingsplan zo goed mogelijk aan op het in deze structuurvisie door de gemeenteraad vastgestelde beleid en de daarin voor eventueel wél denkbare ontwikkelingen gestelde randvoorwaarden. Eerder heeft de eigenaar aangegeven dat hij onder wat nu in deze zienswijze “kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling” wordt genoemd grootschalige (woning)bouwontwikkelingen verstaat. Dit past absoluut niet in deze visies. In de structuurvisie is aangegeven dat uitbreiding van de woonfunctie, met name in de Kuil (=het gebied waar we hier over spreken), niet wenselijk is (blz. 21). Behoudens nieuwe woonbebouwing, samenhangend met de realisering van nieuwe landgoederen. Daarnaast geldt voor de betreffende eigendomspercelen (behoudens de skibaan) op dit moment een bestemming “Agrarisch gebied AG-Z”, waarbinnen een agrarisch gebruik mogelijk is, maar verder geen bijzondere ontwikkelingen mogelijk zijn. Aangetoond is in eerdere onderzoeken dat ter plaatse op meerdere plaatsen bijzondere natuurwaarden voorkomen. Om die reden en in verband met de zeker ook aanwezige landschappelijke waarden is voor de eigendomspercelen, maar o.a. ook voor aangrenzende gemeentelijke percelen een bestemming “Agrarisch met waarden” opgenomen. Teneinde de aanwezige natuurwaarden ook te kunnen beschermen tegen de negatieve effecten van bepaalde specifieke, in de regels benoemde, werkzaamheden is tevens een functieaanduiding “natuurwaarden” opgenomen. Dit als vervolg op de in de afgelopen jaren op initiatief van de gemeenteraad genomen voorbereidingsbesluiten. De voorbereidingsbesluiten hadden slechts ten doel het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen en deze bescherming neemt dit bestemmingsplan nu a.h.w. over. De toegekende bestemming is naar onze mening om bovengenoemde redenen in voldoende mate

				c. De bestemming “Agrarisch met waarden” is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het gebied voor een daadwerkelijk bedrijfsmatig agrarisch gebruik te beperkt van omvang is. Voor zover een kleinschalig agrarisch gebruik beoogd is, ontbreekt een bouwblok t.b.v. het oprichten van de daarvoor noodzakelijke bebouwing. M.a.w. het is niet mogelijk ter plaatse daadwerkelijk een agrarisch bedrijf uit te oefenen. De andere toegelaten gebruiksmogelijkheden (behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en realisering en instandhouding van natuur- en landschapselementen) zullen nooit tot stand komen, omdat er geen economische dragers zijn voorzien die e.e.a. bekostigen. Haar cliënt staat een meer ontwikkelingsgerichte bestemming voor. Gelet op de ligging tussen Molenhoek en Malden, de historie en de uitgevoerde werkzaamheden ter plaatse, lijkt een conserverende bestemming juist ongewenst. Het is zaak een visie te ontwikkelen, waarin aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit en de bekostiging daarvan; d. De bestemming “Groen” is opgenomen aan de rand als buffer naar de bestemming “Sport”. De toegevoegde waarde daarvan is naar de mening van reclamant nihil. Cliënt beschouwt de als zodanig bestemde gronden als privé terrein dat niet mag worden betreden zonder toestemming; e. Het eigendomsperceel dat de bestemming “Sport” heeft gekregen, bevat ook een aanduiding “skibaan”. Dit is niet goed doordacht. Het hele gebied met deze bestemming is bestemd voor sportactiviteiten en aan de sportfunctie gelieerde, ondergeschikte horeca. Onduidelijk is of het terrein alleen voor skibaan mag worden gebruikt of ook voor andere sportactiviteiten en daaraan gelieerde horeca. Reclamant bepleit namens haar cliënt een zo ruim mogelijke bestemming, waarin ook ruimte is voor ontwikkeling. De bebouwing bij de skibaan is multifunctioneel inzetbaar, dus niet alleen voor aan de skibaan gelieerde en ondergeschikte horeca. De	gemotiveerd. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> c. Een bedrijfsmatig agrarisch gebruik overeenkomstig de geldende of nieuwe agrarische bestemming is en blijft gewoon mogelijk. In de praktijk is dit tot nu toe ook gebeurd, want een in de nabijheid wonende agrariër heeft deze percelen al ongeveer 10 jaar, met toestemming van de eigenaar, bedrijfsmatig agrarisch in gebruik. Dat het gebied daarvoor te klein is, is dus onjuist. Het oprichten van bebouwing t.b.v. een nieuw agrarisch bedrijf cq. het opnemen van een zogenaamd agrarisch bouwperceel voor dat doel past echter niet binnen de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie. Daarin is bepaald dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven in de Kuil <u>niet</u> wenselijk is (blz. 33). Overigens bestaat het plangebied “Het Lierdal” ook nog uit gebieden aan de overzijde van de Rijksweg, waar weer andere mogelijkheden liggen. Uitgangspunt in deze structuurvisie is dat substantiële extra versterking wordt tegengegaan. Uitsluitend indien een ontwikkeling op basis van een eerste normale planologische afweging niet op voorhand op problemen stuit, is de bereidheid uitgesproken te overleggen over medewerking. Voorwaarde daarbij is dat het initiatief per saldo leidt tot kwaliteitsverbetering: een ontwikkeling is slechts aanvaardbaar indien deze bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in het plangebied. In de structuurvisie is ook aangegeven aan welke bijdragen moet worden gedacht als het gaat om het leveren van een bijdrage aan kwaliteitsverbetering. Daarnaast is in de structuurvisie echter ook een aantal zgn. investeringsprojecten benoemd, die zullen worden betaald middels onttrekkingen uit het te vormen fonds voor “Het Lierdal”. Dit fonds zal worden gevuld door stortingen van financiële bijdragen vanuit in de structuurvisie benoemde ontwikkelingsprojecten, die tot het einde van de structuurvisieperiode (febr. 2020) zullen worden gerealiseerd. Als investeringsprojecten zijn daarbij o.a. in de structuurvisie genoemd de aanleg en versterking van lanen, hagen en landschapselementen in de Kuil, waarvoor € 326.000,- is geraamd. Indien en zodra het te vormen fonds in voldoende mate is gevuld door bijdragen vanuit op grond van de structuurvisie acceptabele ontwikkelprojecten kan daarop een beroep worden gedaan voor de versterking en/of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Voorafgaand aan de onttrekking dienen hierover dan wel sluitende afspraken te zijn gemaakt. De reeds bestaande landschapselementen moeten een daarop afgestemde bestemmingsregeling krijgen en worden beschermd op basis van de daaraan gegeven bestemming met bijbehorende regels. Er is dus reeds een visie ontwikkeld, juist met het oog op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarin ook aandacht is besteed aan de bekostiging van nieuwe kwaliteitsbevorderende maatregelen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> d. Het gaat hier om een ter plaatse aanwezige afschermende groenstrook, bestaande uit struiken en bomen. Het is gewenst dergelijke houtsingels een daarop toegesneden bestemmingsregeling te geven. Het is en blijft daarmee overigens wel gewoon privé terrein. De bestemming “Groen”, zoals deze in het ontwerp is geregeld, voegt inderdaad weinig toe. Voorgesteld wordt daarom om de bestemming “Groen” te wijzigen in de bestemming “Sport” en voor het aldus gewijzigde bestemmingsvlak een functieaanduiding “houtsingel” op te nemen, gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van houtopstanden. Zodat op het moment dat eventueel plannen bestaan om een gedeelte van de houtsingel te verwijderen een nadere afweging kan plaatsvinden. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt om de bestemming “Groen” te wijzigen in de bestemming “Sport” met de functieaanduiding “skibaan”(skb) en voor het aldus gewijzigde bestemmingsvlak een functieaanduiding “houtsingel” (hs) op te nemen, gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van houtopstanden (bijlage 2).</i> e. De percelen met de bestemming “Sport” zijn bestemd voor o.a. het uitoefenen van sportactiviteiten. Daarnaast is een skibaan toegestaan, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “skibaan”. Met andere woorden, het terrein van de skibaan mag eventueel ook voor andere sportdoeleinden worden gebruikt. Daarnaast is aan deze sportdoeleinden of aan de skibaan ondergeschikte en daaraan gelieerde horeca toegestaan. M.a.w. de horeca is intern gericht, d,w,z, gericht op de mensen die ter plaatse sporten. De horecagelegenheid is immers ook gelegen binnen de sportbestemming. Dit is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, waarin horeca is uitgesloten met uitzondering van de kantine bij de skibaan. Een reguliere horecabestemming of een sportbestemming aangevuld met nevensgeschikte horeca achten wij om die reden en vanwege de ter plaatse geldende structuurvisie ongewenst. In feite zijn dan niet meer de sportactiviteiten leidend, maar komt er een nieuwe of extra functie bij in de vorm van zelfstandige, niet meer ondergeschikte horeca. Wij achten dit vanwege de daarmee gepaard gaande ruimtelijke uitstraling niet passend in deze landschappelijk fraaie omgeving, terwijl toevoeging van een dergelijke zelfstandige en tevens extern gerichte functie op basis van de structuurvisie ongewenst is. Het feit dat de exploitant beschikt over een horecavergunning en ter plaatse geregeld feesten
--	--	--	--	--	--

			exploitant van de skibaan beschikt over een toereikende horecaverunning en heeft ter plaatse ook altijd feesten en partijen georganiseerd. De ruimte is daarvoor ook geschikt. Dit impliceert dat een bestemming overeenkomstig de feitelijke situatie als horecabedrijf annex evenemententerrein moet worden toegekend. Er worden ter plaatse ook bedrijfsfeesten georganiseerd in combinatie met sportieve (ski)activiteiten. De nadruk op uitsluitend sport doet daarom afbreuk aan het evenementen karakter dat deze locatie al sinds jaar en dag heeft. Gepleit wordt daarom voor een uitbreiding van de bestemming naar bv. “Sport en Horeca” en/of “Sport – en evenemententerrein”; f. Het nu voorliggende bestemmingsplan is van de categorie “geen vlees, geen vis” en sluit inhoudelijk naadloos aan op de structuurvisie. In de inspraakreactie is reeds aangevoerd dat cliënt nu al ruim 10 jaar geen duidelijkheid heeft gekregen over de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendommen. De locatie biedt vele kansen om een zachte aansluiting tussen Malden en Molenhoek tot stand te brengen en via deze kostendragers daadwerkelijk in het gebied te investeren. g. Reclamant verzet zich namens cliënt met klem tegen het uitsluiten van iedere ontwikkelingsgerichte bestemming, met name woningbouw, en het dus bewust niet opnemen van kostendragers. De natuurwaarden worden sterk overschat, zonder dat wordt gekeken naar (a) de aard en omvang van de natuurwaarden, (b) de kosten van de bescherming daarvan, (c) de verhouding van de bestemming tot de eigendomssituatie en (d) aanwezige alternatieven. Daar waar elders in Limburg ook ontwikkelingen op percelen met natuurwaarden nabij de EHS tot stand komen, moet dit in deze omgeving toch ook mogelijk zijn; h. Bij het bestemmingsplan is geen financiële	en partijen organiseert, betekent nog niet dat de bestemming daarop moet worden afgestemd. Een dergelijk gebruik voor zelfstandige feesten en partijen, zonder dat de bezoekers ter plaatse hebben gesport, is immers in strijd met het vigerende bestemmingsplan, nog afgezien van de vraag of voor een dergelijk gebruik ook niet nog andere vergunningen nodig zijn en of voldaan wordt aan de daarvoor geldende bouwkundige – en brandveiligheidseisen. Indien voor een dergelijke zelfstandige functie uitbreiding van bebouwing nodig is, is daarop bovendien het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing (niet gebiedseigen “rood”; blz. 45 Beleidsnota Limburgs Kwaliteitsmenu). In gelijke zin moet ook worden gereageerd op de suggestie een bestemming of aanduiding evenemententerrein toe te voegen. Allereerst kan de omstandigheid dat ter plaatse bedrijfsfeesten worden gehouden in combinatie met sportactiviteiten daarvoor geen motivering vormen. Dit zijn nl. geen evenementen. Bedrijfsfeesten, mits in combinatie met ter plaatse toegestane sportactiviteiten zijn binnen de bestemming overigens gewoon toegestaan. Hiervoor is geen wijziging nodig. Een bestemming “Evenemententerrein” o.i.d. is ongewenst omdat evenementen daar tot op heden nooit hebben plaatsgevonden en ook ongewenst zijn vanwege de ruimtelijke uitstraling. Deze zijn vooral ook extern gericht. Bovendien is in de directe omgeving reeds een bestaand evenemententerrein aanwezig dat op gezette tijden kan worden ingezet voor bv. circusvoorstellingen, markten, kermis etc. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> f. Dat het bestemmingsplan naadloos aansluit op de structuurvisie, zien wij als een positieve opmerking. Want uiteraard is het de bedoeling zo veel mogelijk aan te sluiten bij een eerder en vrij recent door de gemeenteraad vastgestelde visie. De cliënt van reclamant heeft in onze ogen wel steeds duidelijkheid gekregen over de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. Hij was het daar alleen steeds niet mee eens, maar dat is wat anders. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> g. Er is zoals gezegd aangesloten op de recent vastgestelde structuurvisie. De bestemming is conserverend waar het gaat om de bescherming van de ter plaatse aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Maar daarnaast ook ontwikkelingsgericht in die zin dat versterking en aanvulling van die kwaliteiten wordt gestimuleerd en daarvoor ook d.m.v. een te vormen fonds financiële middelen worden gegenereerd. Uit diverse onderzoeken blijkt dat ter plaatse wel degelijk natuurwaarden voorkomen. Door de Grontmij is in 2002 in opdracht van de gemeenten Heumen en Mook en Middelaar een onderzoek gedaan naar de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het hele gebied tussen Molenhoek en Malden. Het betreffende rapport “Landschapsecologische visie Molenhoek” geeft een uitvoerige beschrijving van de in het gebied aanwezige kwaliteiten en bevat inventarisatiegegevens, die afkomstig zijn van de Provincie Limburg, de Stichting Reptielen, Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland (RAVON), de Ver. Das en Boom, het Natuurhistorisch Genootschap in Limburg (NHGL), de Plantenwerkgroep IVN Maas en Niers en de Ver. Bos en Kuil. Nadien zijn nog aanvullende planteninventarisaties gedaan door bioloog Dr. Ir. L.J. van der Ent, die eerder het gebied in 2001 en 2002 ook al had geïnventariseerd op paddenstoelen, dagvlinders, zweefvliegen en libellen. In en aan de rand van dit gebied komen blijkens zijn waarnemingen meerdere beschermde soorten voor. Teneinde voorafgaand aan deze planherziening een zo goed mogelijk beeld te hebben van de actuele situatie is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een natuurwaardenonderzoek op een aantal percelen waar eerder ook al bepaalde natuurwaarden zijn aangetroffen. Daarover zijn de resp. eigenaren vooraf geïnformeerd. Enkele eigenaren hebben aangegeven dat zij geen toestemming verlenen en dat is uiteraard gerespecteerd. Anderzijds betekent dit natuurlijk wel dat ook niet onderzocht kon worden of ter plaatse inderdaad geen natuurwaarden aanwezig zijn of dat de kwaliteit inmiddels minder is dan eerder werd onderzocht, zoals wordt beweerd. De andere percelen zijn wél onderzocht. Op basis van de bevindingen hier, de in het verleden waargenomen bijzondere soorten en de beoordeling door ter zake deskundigen van de geschiktheid van de omgeving als biotoop voor bepaalde soorten, heeft Adviesbureau Aeres Milieu i.s.m. Faunaconsult BV een rapportage opgesteld, waarin de aanwezige natuurwaarden zijn beschreven. De bestemmingsregeling met de functieaanduiding “natuurwaarden” voor delen van het plangebied, is hierop afgestemd. Dit omdat aantoonbaar aanwezige natuurwaarden op adequate wijze dienen te worden beschermd, ongeacht de eigendomssituatie. Zoals hiervoor aangegeven is daarbij ook voorzien in een financiële regeling voor versterking en ontwikkeling van deze waarden. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> h. Zoals hiervoor al herhaaldelijk aangegeven biedt de vastgestelde structuurvisie wel degelijk een basis
--	--	--	--	---

				onderbouwing gevoegd, waaruit blijkt hoe men de realisatie van de toegedachte bestemming zal bekostigen. Het ontwikkelen van specifieke natuurlijke kwaliteiten is juist in deze omgeving niet mogelijk zonder actief beheer en een onderliggende financiële onderbouwing. i. De gemeente erkent dat er kansen liggen voor een landgoedontwikkeling. Als de betrokken partijen, grondeigenaren en gemeente, meer tijd zouden nemen, dan zou een bestemmingsplan tot stand komen dat daadwerkelijk wordt gedragen. Haar cliënt wil niets liever dan de aanwezige ontwikkelingskansen in het gebied benutten, maar vindt het onbegrijpelijk dat haar de pas wordt afgesneden d.m.v. een conserverend bestemmingsplan. Het had voor de hand gelegen om de landgoederenregeling middels een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Nu dat wordt nagelaten, worden de belangen van haar cliënt geschaad; j. Het is in strijd met de zorgvuldigheid, de evenredigheid en het beginsel dat besluiten tot stand dienen te komen op basis van een deugdelijke belangenafweging, dat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht dat haaks staat op de visie en de wensen van de grondeigenaar, die een substantieel aandeel in het plangebied heeft. Verzocht wordt om het plan in te trekken en in overleg tot een aangepast ontwerp te komen.	voor de versterking en ontwikkeling van de hier aanwezige natuurlijke kwaliteiten en is daarvoor in de structuurvisie ook een financiële regeling opgenomen. De nu reeds aanwezige waarden worden beschermd cq. moeten worden beschermd door middel van de nu opgenomen bestemmingsregeling. Daarmee wordt voorkomen dat ze onverhoopt door menselijk ingrijpen kunnen verdwijnen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> i. De gemeenteraad heeft in de structuurvisie uitgesproken dat er in deze omgeving kansen liggen voor de ontwikkeling van landgoederen. Op de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, met name de “rode”component (oprichten nieuwe bebouwing) daarin, is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Substantiële extra versterking wordt per definitie gezien als een aantasting van het buitengebied waarvoor op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu compensatie nodig is. Iedere landgoedontwikkeling staat op zichzelf en vereist maatwerk. Het is lastig om vóóraf eenduidige criteria in de bestemmingsregels op te nemen die voor iedere mogelijke landgoedontwikkeling toepasbaar kunnen zijn en waarbij ook nog voldaan wordt aan de daarvoor op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) gestelde randvoorwaarden. Deels betreft dit nl. randvoorwaarden die vooraf moeilijk objectief te begrenzen zijn. Iedere landgoedontwikkeling moet bv. worden getoetst door de Commissie Limburgs Kwaliteitsmenu, die per situatie afweegt of er een goede balans is tussen de rode ontwikkelingen op het landgoed en de versterking van de groene - en recreatieve waarden. Per saldo moet er sprake zijn van kwaliteitswinst. Wij geven er daarom de voorkeur aan hiervoor de reguliere procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te volgen, indien een landgoedplan aan alle randvoorwaarden voldoet en er daarnaast ook over alle samenhangende aspecten sluitende privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt in de vorm van een getekende anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst kwalitatieve verplichtingen, zoals het LKM ook voorschrijft. Qua benodigde proceduredtijd maakt dit nauwelijks verschil en het heeft bovendien als voordeel dat de gemeenteraad daarover in laatste instantie kan oordelen i.p.v. ons college. Bij een wijzigingsbevoegdheid is nl. alleen het college van B & W bevoegd en niet de gemeenteraad. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een landgoedontwikkeling achten wij daarom om die reden niet gewenst. Indien de eigenaar echter met een voorstel komt voor een landgoedontwikkeling op basis van de daarvoor geldende criteria, zijn wij direct bereid daarover in gesprek te gaan. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> j. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldig voortraject, op basis van het daarvoor geldende beleid en na een zorgvuldige belangenafweging. Dat de eigenaar van bepaalde percelen in het plangebied niet kan instemmen met de aan zijn gronden gegeven bestemming kan geen reden zijn om volledig in afwijking van het geldende beleid en de uitkomsten van het voortraject het ontwerp aan te passen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i>
3	Hr. en mw. Leeman-Mölders	De Bongerd 52	6584 DJ Molenhoek	a. In de eerdere beoordeling van de inspraakreactie wordt steeds verwezen naar de beoogde landgoedontwikkeling en een daarbij behorende nieuw situatie. Dit is onzuiver en onjuist, omdat waardevermindering en/of beperkingen in die situatie worden gecompenseerd door de landgoedontwikkeling zelf, met instemming van de eigenaren; b. Het is merkwaardig dat de landgoedontwikkeling niet in het bestemmingsplan kan worden meegenomen, maar dat er wel een ontheffingsmogelijkheid voor een labyrint is opgenomen t.b.v. Bos en Kuil. Zelfs zonder dat de locatie bekend is en/of onderbouwd is welke kwalitatieve bijdrage aan dit initiatief ten grondslag ligt. Er is sprake van een voorkeursbehandeling. Verzocht wordt om de door reclamant beoogde landgoedontwikkeling eveneens in het bestemmingsplan op te nemen, nu het mogelijk blijkt een ontheffingsmogelijkheid op te nemen. Dit	a. De verwijzing in de beoordeling van de inspraakreactie naar de beoogde landgoedontwikkeling was uitsluitend bedoeld om een ieder te wijzen op het bestaan van dit kansrijke initiatief en een doorkijk te geven naar de situatie waarin dit initiatief inderdaad kan worden gerealiseerd. Op dit moment is er nog steeds geen reden om aan te nemen dat dit niet lukt. Echter, indien dit onverhoopt toch niet door kan gaan, dan is inderdaad onderhavig plan leidend voor de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de percelen van reclamant. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond, maar leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de verbeelding en/of regels.</i> b. Er is een duidelijk verschil tussen een landgoedontwikkeling en het realiseren van een labyrint, zoals hier bedoeld. Allereerst wordt er bij een labyrint, i.t.t. bij een landgoed niets gebouwd, maar worden alleen enkele grondwerkzaamheden uitgevoerd. Hierop is het Limburgs Kwaliteitsmenu dus ook niet van toepassing. Daarnaast is het ruimtebeslag aanzienlijk kleiner. Het labyrint heeft een doorsnede van maximaal 20 meter. Het landgoed, zoals hier beoogd, omvat ruim 8 hectare. Bovendien is voor het labyrint sprake van een ontheffing. Een ontheffing wordt opgenomen als een ontwikkeling op zichzelf binnen een bepaalde bestemming mogelijk wordt geacht, maar pas nader wordt afgewogen op basis van de gegeven criteria, wanneer het initiatief echt concreet is. Een ontheffing voor een landgoed is onmogelijk, omdat via een ontheffing nooit bestemmingen kunnen worden gewijzigd. De gemeenteraad heeft in de structuurvisie uitgesproken dat er in deze omgeving kansen liggen voor de ontwikkeling van landgoederen. Op de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, met name de “rode”component (oprichten nieuwe bebouwing) daarin, is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Substantiële extra versterking wordt per definitie

				sluit ook beter aan op de structuurvisie.	gezien als een aantasting van het buitengebied waarvoor op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu compensatie nodig is. Iedere landgoedontwikkeling staat op zichzelf en vereist maatwerk. Het is lastig om vóóraf eenduidige criteria in de bestemmingsregels op te nemen die voor iedere mogelijke landgoedontwikkeling toepasbaar kunnen zijn en waarbij ook nog voldaan wordt aan de daarvoor op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) gestelde randvoorwaarden. Deels betreft dit nl. randvoorwaarden die vooraf moeilijk objectief te begrenzen zijn. Iedere landgoedontwikkeling moet bv. worden getoetst door de Commissie Limburgs Kwaliteitsmenu, die per situatie afweegt of er een goede balans is tussen de rode ontwikkelingen op het landgoed en de versterking van de groene - en recreatieve waarden. Per saldo moet er sprake zijn van kwaliteitswinst. Het is bekend dat landgoedontwikkelingen een lange voorbereidingstijd kennen. Wij geven er daarom de voorkeur aan hiervoor de reguliere procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te volgen, indien een landgoedplan aan alle randvoorwaarden voldoet en er daarnaast ook over alle samenhangende aspecten sluitende privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt in de vorm van een getekende anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst kwalitatieve verplichtingen, zoals het LKM ook voorschrijft. Qua benodigde proceduredtijd maakt dit nauwelijks verschil en het heeft bovendien als voordeel dat de gemeenteraad daarover in laatste instantie kan oordelen i.p.v. ons college. Bij een wijzigingsbevoegdheid is nl. alleen het college van B & W bevoegd en niet de gemeenteraad. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een landgoedontwikkeling achten wij daarom om die reden niet gewenst. Wij zijn momenteel met de eigenaar in gesprek over de realisering van een landgoed, maar tot nu toe wordt nog niet voldaan aan alle voorwaarden en moeten de overeenkomsten ook nog worden getekend. Er zijn echter wel duidelijk vorderingen waarneembaar en wij hopen binnen afzienbare tijd overeenstemming te hebben bereikt over een aanvaardbaar plan. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i>
				c. Het terrein, eigendom van de gemeente zelf en van RGV, is buiten schot gebleven als het gaat om het natuurwaardenonderzoek of beperkende voorwaarden. De aangegeven groenstrook is veel smaller dan de in de praktijk aanwezige strook. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden zelfs uitgebreid door een evenemententerrein toe te voegen.	c. Dit is juist voor wat betreft het gemeentelijk perceel binnen de sportbestemming. Een ander gemeentelijk perceel is echter wel degelijk betrokken in het natuurwaardenonderzoek. De sportbestemming is reeds daadwerkelijk gerealiseerd in de vorm van diverse sportfaciliteiten. Waar het gaat om de aanwezige groenstrook, moet worden erkend dat hiermee ten opzichte van andere situaties niet eenduidig is omgegaan in het ontwerp. Inderdaad behoeven deze hier aanwezige stroken met struiken en bomen een daarop afgestemde bestemming en bescherming. Voorgesteld wordt daarom om in de bestemming “Sport” een functieaanduiding “houtsingel” op te nemen ter plaatse van de daadwerkelijk aanwezige stroken, gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van houtopstanden. Zodat op het moment dat eventueel plannen bestaan om een gedeelte van de houtsingel te verwijderen een nadere afweging kan plaatsvinden. De gebruiksmogelijkheden zijn niet uitgebreid, want het betreffende terrein deed tot nu toe al dienst als evenemententerrein. Er werd daarbij tot nu toe van uit gegaan dat e.e.a. incidenteel binnen de al geldende sportbestemming mogelijk was. Maar op grond van jurisprudentie moet worden geconcludeerd dat de (organisatie van) evenementen, met een bepaalde ruimtelijke uitstraling en een planologische relevantie vanwege de duur en/of omvang, ook moeten worden geregeld in het bestemmingsplan. Dit is nu gebeurd. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt om de bestemming “Groen”, grenzend aan de sportbestemming, te wijzigen in de bestemming “Sport” en voor het aldus gewijzigde bestemmingsvlak een functieaanduiding “houtsingel” (hs) op te nemen, gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van houtopstanden. Tevens wordt voorgesteld om de overige feitelijk aanwezige groenstroken rond de sportbestemming eveneens eenzelfde functieaanduiding “houtsingel” (hs) met bijbehorende regeling te geven (bijlage 3).</i>
				d. De in het kader van de inspraakprocedure ingediende reactie blijft ook van toepassing voor deze zienswijze, omdat daar in onvoldoende mate aan tegemoet gekomen is;	d. De eerder door reclamant ingediende inspraakreactie t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders uitgebreid beoordeeld en van commentaar voorzien. Dit commentaar is opgenomen als bijlage bij de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar. Voor zover in deze zienswijze wordt ingegaan op deze beoordeling, zullen wij daarop hierna onze reactie kenbaar maken. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i>
				e. De bestemming “Agrarisch” komt wel degelijk overeen met de nu nog geldende bestemming “Agrarisch- AG-Z”, dus er wordt voor gepleit deze op te nemen. Tevens zou een wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van een volwaardig agrarisch bedrijf ook in de regels moeten worden opgenomen, omdat agrarische ontwikkelingen mogelijk moeten blijven;	e. Vanwege de in deze omgeving voorkomende landschappelijke - en natuurwaarden is is aan de gronden van reclamant een bestemming “Agrarisch met waarden” gegeven. Dit sluit het best aan op de feitelijke situatie en op die manier kunnen de ter plaatse aanwezige waarden beter beschermd worden dan d.m.v. een bestemming “Agrarisch”, waarin dit onvoldoende mogelijk is. Het oprichten van bebouwing t.b.v. een nieuw agrarisch bedrijf cq. het opnemen van een zogenaamd agrarisch bouwperceel voor dat doel past echter niet binnen de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie. Daarin is bepaald dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven in de Kuil <u>niet</u> wenselijk is (blz. 33). Bovendien zijn de percelen van reclamant gelegen in de directe nabijheid van zeer kwetsbare gebieden, zoals aangegeven op de kaart, behorende bij het “Besluit zeer kwetsbare gebieden Wet ammoniak en veehouderij”. Het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, waar bedrijfsmatig vee wordt gehouden, is hier ook om die reden zeer ongewenst. Om die redenen en

				f. Als eenzijdig vanuit de gemeente een bestemming “Agrarisch met waarden”, met de daarbij behorende beperkingen wordt opgelegd, moeten ook de financiële dragers worden geboden om de aanplant, het onderhoud en het beheer te kunnen bekostigen; g. Ter plaatse van de paardenstal dient een bouwvlak in de bestemming te worden opgenomen. De afdaken hieraan zijn indertijd gebouwd toen dit nog vergunningvrij mogelijk was. Dit is door de gemeente ook bevestigd; h. Het terreingedeelte in de noordoosthoek (waarvoor een voorbereidingsbesluit geldt) bevat ten onrechte een functieaanduiding “natuurwaarden”. Allereerst omdat er geen toestemming is verleend voor het natuurwaardenonderzoek, dit onderzoek inmiddels al weer meer dan een jaar oud is en het terrein is overwoekerd met Amerikaanse vogelkers, die geen enkele natuurwaarde heeft; Tevens wordt er op gewezen dat terreinen elders in het Lierdal, waaronder percelen van de gemeente, waarvoor eveneens een voorbereidingsbesluit geldt, géén aanduiding “natuurwaarden” hebben gekregen; i. In alle bestemmingen die gelden voor de eigendommen van reclamant, wordt het aantal gebruiksverboden uitgebreid en worden de	vanwege de gevolgen van de realisering van de met een nieuw bedrijf samenhangende bebouwing op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> f. De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is met name opgenomen in verband met de in deze omgeving voorkomende landschappelijke - en natuurwaarden. Dit sluit het best aan op de feitelijke situatie en op die manier kunnen de bestaande aanwezige waarden het best beschermd worden. Op basis van deze bestemming mogen op zichzelf ook nieuwe landschapselementen als houtsingels en houtopstanden worden aangelegd, omdat de regels zich daar niet tegen verzetten. Uiteraard is het de eigenaar die hiervoor het initiatief kan nemen. In de structuurvisie is een aantal zgn. investeringsprojectenprojecten benoemd, die zullen worden betaald middels onttrekkingen uit het te vormen fonds voor “Het Lierdal”. Dit fonds zal worden gevuld door stortingen van financiële bijdragen vanuit in de structuurvisie benoemde ontwikkelingsprojecten, die tot het einde van de structuurvisieperiode (febr. 2020) zullen worden gerealiseerd. Als investeringsprojecten zijn daarbij o.a. in de structuurvisie genoemd de aanleg en versterking van lanen, hagen en landschapselementen in de Kuil, waarvoor € 326.000,-- is geraamd. Daarnaast is ook nog specifiek een bedrag van € 30.000,-- genoemd in verband met de versterking en landschappelijke inpassing van landgoed de Kleine Lier. Indien en zodra het te vormen fonds in voldoende mate is gevuld door bijdragen vanuit op grond van de structuurvisie acceptabele ontwikkelprojecten kan daarop een beroep worden gedaan voor de versterking en/of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Voorafgaand aan de onttrekking dienen hierover dan wel sluitende afspraken te zijn gemaakt. Er is dus wel degelijk aandacht besteed aan de financiële aspecten in verband met de realisering van nieuwe kwaliteitsbevorderende maatregelen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> g. De paardenstal is momenteel door middel van een functieaanduiding binnen de bestemming op de verbeelding aangegeven, zonder de daar later aan gebouwde afdaken etc. Indien de betreffende afdaken inderdaad indertijd vergunningvrij zijn gebouwd, dan is de status daarvan duidelijk en is een vergroting van het gebied van de functieaanduiding ook niet noodzakelijk. Een functieaanduiding wordt opgenomen om de gebruiksmogelijkheden van een (deel van de) bestemming nader te specificeren. Ter plaatse is o.g.v. de functieaanduiding een gebruik als paardenstal voor het hobbymatig houden van paarden toegestaan. Hiervoor is in het verleden ook een bouwvergunning verleend. In de regels binnen deze bestemming worden geen gebouwen toegestaan, zodat de opname van een bouwvlak voor het oprichten van nieuwe bebouwing niet noodzakelijk is. Het bestaande en o.g.v. de eerder verleende vergunning toegestane gebruik is nu via de functieaanduiding in voldoende mate geregeld. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> h. Op initiatief van de gemeenteraad is in het verleden een aantal jaren op rij een voorbereidingsbesluit genomen i.v.m. de aldaar voorkomende landschappelijke- en natuurwaarden. Dit om te voorkomen dat het betreffende terrein door bepaalde ingrepen minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de daaraan in een nieuw bestemmingsplan te geven bestemming. Zo ook voor het noordoostelijk deel van de eigendommen van reclamant. Ook op dit moment geldt hiervoor nog een voorbereidingsbesluit. Teneinde voorafgaand aan deze planherziening een zo goed mogelijk beeld te hebben van de actuele situatie is kort voor de start van de procedure opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een natuurwaardenonderzoek op een aantal percelen, waar eerder ook al bepaalde natuurwaarden is aangetroffen. Daarover zijn de resp. eigenaren vooraf geïnformeerd. Reclamant heeft niet gereageerd, maar heeft inderdaad ook niet expliciet toestemming verleend. Niettemin is in het onderzoek ook aandacht besteed aan dit perceel, waarbij overigens ook eerder uitgevoerd onderzoek is betrokken. Op basis van de bevindingen hier, de in het verleden waargenomen bijzondere soorten en de beoordeling door ter zake deskundigen van de geschiktheid van de omgeving als biotoop voor bepaalde soorten, heeft Adviesbureau Aeres Milieu i.s.m. Faunaconsult BV een rapportage opgesteld, waarin de aanwezige natuurwaarden zijn beschreven. De bestemmingsregeling met de functieaanduiding “natuurwaarden” voor delen van het plangebied, is hierop afgestemd. Dit omdat aantoonbaar aanwezige natuurwaarden op adequate wijze dienen te worden beschermd, ongeacht de eigendomssituatie. Het gebied van de functieaanduiding “natuurwaarden” is overigens op basis van de eerdere inspraakreactie afgestemd op de feitelijk aanwezige situatie. In tegenstelling tot wat reclamant veronderstelt, hebben ook de andere delen van het voorbereidingsbesluit wel degelijk een functieaanduiding “natuurwaarden” gekregen, waaronder ook gemeentelijke eigendommen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> i. De bestemmingsregeling is afgestemd op de feitelijk aanwezige situatie en de in het gebied voorkomende waarden. Deze waarden dienen o.g.v. het provinciale - en rijksbeleid en de jurisprudentie in het bestemmingsplan ook in voldoende mate te worden beschermd. Gelet op het bepaalde in de structuurvisie
--	--	--	--	--	--

			mogelijkheden beperkt. De eerder geopperde mogelijkheid om voor bepaalde ontwikkelingen wijzigingsbevoegdheden op te nemen is niet overgenomen; j. De rijbak wordt in het kader van de WOZ beoordeling als “buitenbak/ buitenmanege” opgenomen en daarover wordt ook belasting geïnd. Deze dient daarom ook als zodanig te worden opgenomen in het bestemmingsplan; k. T.b.v. de opstallen binnen de bestemming “Gemengd” dient een bouwvlak te worden opgenomen. Er kan niet worden ingestemd met een gebruiksbeperking tot “opslag”, omdat ze zijn vergund als dierenverblijf. Daarnaast bestaan er binnen het vigerende bestemmingsplan meerdere gebruiksmogelijkheden. De bestemming “hippische doeleinden” uit het vigerende plan dient integraal in het nieuwe plan te worden overgenomen. Het niet opnemen benadeelt reclamant wel degelijk. Anders zou bv. ook op het naastgelegen perceel de bestemming voor manegedoeleinden kunnen vervallen, omdat zich hier recent een functiewijziging naar “medisch” heeft voorgedaan en er geen sprake meer kan zijn van een paardenbedrijf. Reclamant vraagt of de milieuvergunning daarvoor inmiddels is vervallen; l. Verzocht wordt om de bestemming “Groen” aan de oostzijde te verwijderen, omdat deze niet passend is en ook elders in het plangebied slechts selectief dezelfde bestemming is toegekend; m. Jarenlang is ons in het vooruitzicht gesteld dat	en het beleid i.v.m. het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en met verwijzing naar het hiervoor onder b gestelde, is er niet voor gekozen om wijzigingsbevoegdheden op te nemen in het plan. Wij geven er daarom de voorkeur aan hiervoor de reguliere procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te volgen, indien aan alle randvoorwaarden van de structuurvisie en het LKM wordt voldaan en er daarnaast ook sluitende privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt in de vorm van een getekende anterieure overeenkomst, zoals het LKM ook voorschrijft. Qua benodigde proceduredtijd maakt dit nauwelijks verschil en het heeft bovendien als voordeel dat de gemeenteraad daarover in laatste instantie kan oordelen i.p.v. ons college. Bij een wijzigingsbevoegdheid is nl. alleen het college van B & W bevoegd en niet de gemeenteraad. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> j. Het feit dat de rijbak bij de bepaling van de WOZ-aanslag wordt betrokken impliceert nog niet dat daaruit een positieve bestemming voort moet vloeien. De WOZ waardebepaling dient een ander doel en is gebaseerd op de (actuele) feitelijke situatie. Er zitten echter nogal wat verschillen tussen de ene en de andere rijbak. Een echte rijbak heeft nu eenmaal een bepaalde ruimtelijke uitstraling en het is i.v.m. de in deze omgeving aanwezige landschappelijke waarden niet gewenst om deze in het bestemmingsplan positief te bestemmen. De huidige rijbak mag nauwelijks die naam hebben en heeft nog een vrij groene uitstraling en de verschijningsvorm is zodanig dat deze minder opvalt in de omgeving. Er zijn ook geen ingrijpende werkzaamheden voor verricht. Zodra deze echter van een positieve bestemming wordt voorzien, ontstaan ook mogelijkheden om hier een rijbak aan te leggen die minder passend is in de omgeving (grondbewerkingen, wit/geel zand, drainage, omheining, evt. verlichting etc.). Dit achten wij hier vanwege de landschappelijke kwaliteiten niet gewenst. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> k. De huidige bestemming van dit perceelsgedeelte is “Maatschappelijke doeleinden”. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor onderwijs- en medische doeleinden, alsmede t.b.v. de hippische sport. In dit nieuwe bestemmingsplan is hierbij vooralsnog aangesloten door er een bestemming “Gemengd” aan toe te kennen. Op grond van deze bestemming zijn de betreffende gronden bestemd voor onderwijs- en medische doeleinden, alsmede voor een manege. Inderdaad is momenteel een tandartspraktijk met bedrijfswoning in aanbouw, maar dit laat onverlet dat gebruik t.b.v. de andere genoemde doeleinden ook nog mogelijk is. Op dit moment is ook nog een milieuvergunning voor een paardenhouderij aanwezig. De huidige eigenaar van de (vm.) manege heeft deze vergunning overgenomen en kan ook zelf verzoeken om deze door ons in te laten trekken. De andere mogelijkheid is dat intrekking kan plaatsvinden indien er aantoonbaar 3 jaar geen paarden zijn gehouden. Zowel in het vigerende als het nieuwe plan is binnen de bestemming “Gemengd” een bouwvlak met een zelfde begrenzing opgenomen. Daarbinnen moet uit een oogpunt van concentratie van bebouwing de door het hier aanwezige bedrijf gewenste bebouwing worden opgericht. De 3 bouwwerken, eigendom van reclamant en dus ook niet behorend bij het naastgelegen bedrijf, liggen op een ander kadastraal perceel. Weliswaar binnen dezelfde bestemming, maar op een gedeelte van de bestemming waar geen bouwvlak is opgenomen, ook al niet in het vigerende plan. Het oprichten van nieuwe bebouwing was hier ook al niet mogelijk op grond van het nog vigerende plan. Het opnemen van een (2^e) bouwvlak t.b.v. nóg een bedrijf, waardoor ter plaatse o.g.v. de regels nieuwe bebouwing kan worden opgericht, achten wij niet wenselijk. De 3 hier aanwezige gebouwtjes zijn lang geleden, toen er nog sprake was van één perceel/bedrijf weliswaar vergund als kippenhok (niet dierenverblijf), maar rechtvaardigen nog niet een nieuw afzonderlijk bouwvlak. Bovendien doen ze al jaren geen dienst meer als kippenhok, liggen ze buiten het bouwvlak van het oorspronkelijke bedrijf en zijn ze daarvan ook kadastraal afgesplitst. Een bedrijfsmatig gebruik van dit perceelsgedeelte voor het houden van dieren is mede vanuit milieuoverwegingen uitgesloten. Verwezen wordt hiervoor ook naar het gestelde onder e. Feitelijk zijn ze al jarenlang in gebruik als opslagruimte, om welke reden hieraan een functieaanduiding “opslag” is toegekend. Omdat de regels het gebruik voor opslagdoeleinden, anders dan voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, verbieden is het wenselijk het bestaande gebruik daarvan uit te zonderen. Via de aangegeven functieaanduiding is dit specifieke gebruik nu in voldoende mate geregeld. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> l. Zoals al eerder opgemerkt blijkt dit inderdaad niet eenduidig te zijn geregeld. Om die reden wordt voorgesteld om de bestemming “Groen” ter plaatse te wijzigen in een bestemming “Agrarisch met waarden” met een functieaanduiding “houtsingel”(hs). In de regels zou daarvoor dan een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van houtopstanden kunnen worden opgenomen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt om de bestemming “Groen” te wijzigen in de bestemming “Agrarisch met waarden” en voor het aldus gewijzigde bestemmingsvlak een functieaanduiding “houtsingel” (hs) op te nemen, gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van houtopstanden (bijlage 4).</i> m. Er bestaat geen bezwaar tegen om daarover, indien de landgoedontwikkeling uiteindelijk niet haalbaar
--	--	--	---	---

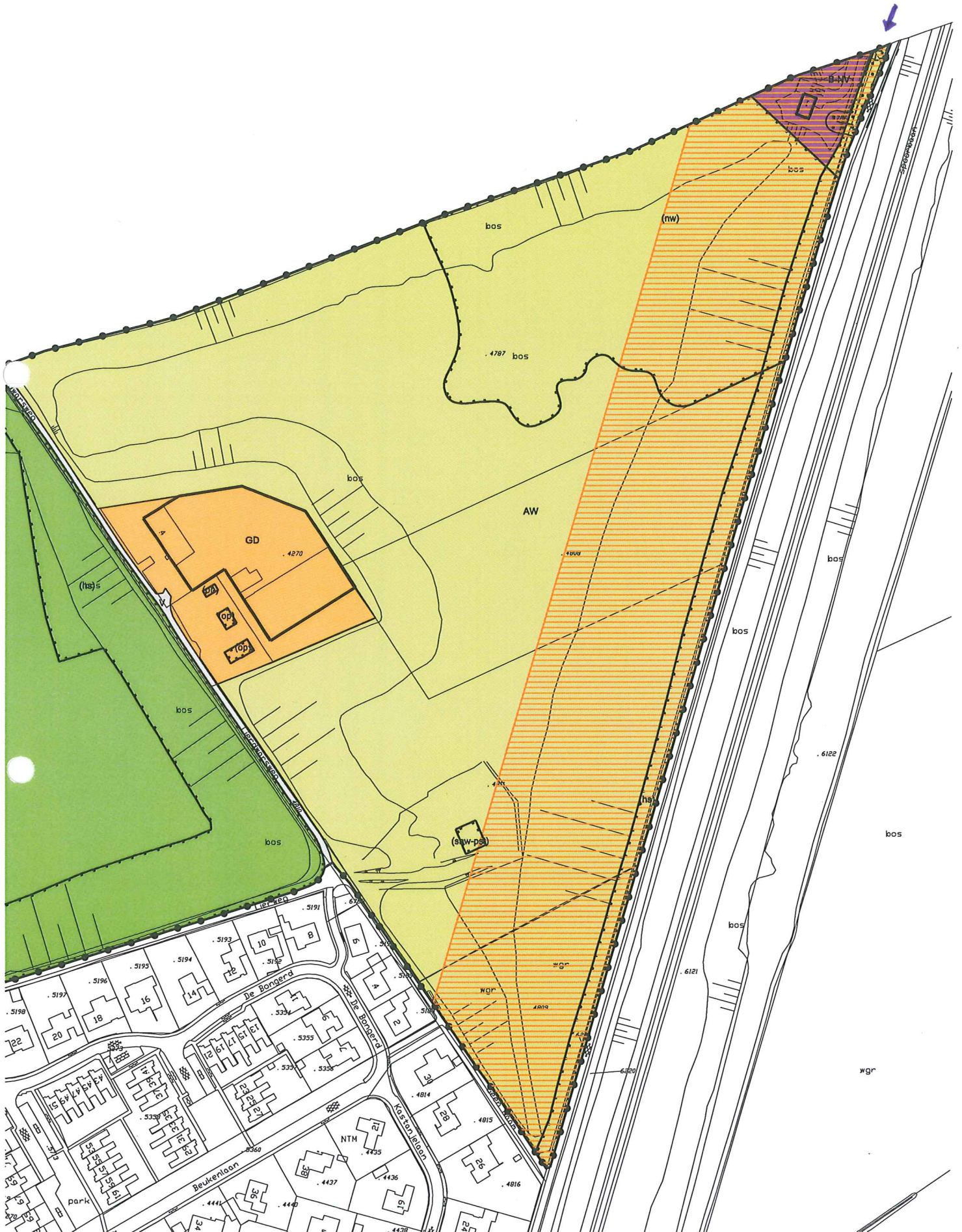
				het moment van de planherziening het moment zou zijn om initiatieven die leiden tot kwaliteitsverbeteringen in het plan op te nemen. Het landgoedinitiatief heeft dit wellicht naar de achtergrond verwezen en voorgesteld wordt om daarover alsnog in overleg te treden. n. Reclamant vertrouwt er op dat haar inspanningen om kwaliteitsverbeteringen te realiseren op haar eigendommen niet alleen maar leiden tot inperkingen, zoals nu voorgesteld in het ontwerp. Deze eenzijdige benadering zal alleen maar leiden tot juridische conflicten en of planschade. Gepleit wordt voor het zoeken naar een goede balans tussen de belangen van de gemeente en reclamant, ook al is dit buiten een landgoedontwikkeling om.	blijkt, alsnog in overleg te treden op basis van het nu geldende beleid. Met de uitkomsten van dit overleg kan echter in dit bestemmingsplan geen rekening meer worden gehouden, gelet op de lopende procedure. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> n. Wij hebben geen enkele aanleiding te twijfelen aan de goede bedoelingen van reclamant om uiteindelijk tot kwaliteitsverbetering te komen in dit gebied. Dat is ook onze intentie. De ligging van de eigendommen van reclamant en de daar feitelijk aanwezige natuur- en landschapswaarden maken daarop afgestemde bestemmingen, met daarbij behorende regels om de aanwezige waarden in voldoende mate te kunnen beschermen, noodzakelijk. Wij achten daarvoor goede en steekhoudende argumenten aanwezig, zoals hiervoor verwoord. Indien reclamant van mening is dat hij hierdoor toch schade lijdt, kan hij met inachtneming van de wettelijke regeling hieromtrent t.z.t. , indien het plan in deze vorm onherroepelijk wordt, eventueel een verzoek om planschade indienen. Wij zien op dit moment echter geen aanleiding te veronderstellen, dat er recht op planschade zou bestaan. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i>
4	Provincie Limburg	Postbus 5700	6202 MA Maastricht	De beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan geeft reclamant geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze	Hiervan wordt met instemming kennis genomen. De zienswijze behoeft geen verdere beoordeling.
5	Rijkswaterstaat Limburg	Postbus 25	6200 MA Maastricht	a. Verzocht wordt om de paragraaf externe veiligheid in de toelichting aan te vullen t.a.v. het plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas, conform de daarvoor opgestelde circulaire. De op de verbeelding aangegeven “Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen” behoeft op grond van de circulaire niet strikt noodzakelijk te worden aangegeven; b. Verzocht wordt om de bestemming van de gronden langs de Maas, die eigendom zijn van de Staat en nu al door Staatsbosbeheer worden beheerd, i.v.m. de realisering van natuur(vriende)lijke oevers over een breedte van 75 meter te wijzigen naar “Natuur”. Voor de gronden die nog niet feitelijk voor natuurdoeleinden in gebruik zijn, maar agrarisch gebruikt worden, wordt een wijzigingsbevoegdheid naar “Natuur” gewenst. In aansluiting daarop wordt verzocht om gelet op de daaromtrent met de Vereniging Nederlandse Riviergemeenten gemaakte afspraken geen omgevingsvergunningplicht (voorheen aanlegvergunning) op te nemen met als doel om de bakenbomen langs de Maas actief te behouden; c. Verzocht wordt op blz. 16 van de plantoelichting een aanvullende passage op te nemen over de compensatie van de resterende, waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen.	a. De gebiedsaanduiding “Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen” behoeft weliswaar niet noodzakelijk te worden opgenomen, maar heeft anderzijds slechts een beperkte breedte (20 meter) en ook geen nadelige effecten op andere realistische gebruiksmogelijkheden van deze oeverstrook. Handhaving kan dus op zich geen kwaad. Met de gevraagde aanvulling van de paragraaf externe veiligheid kan worden ingestemd. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. De plantoelichting zal v.w.b. de paragraaf externe veiligheid worden aangevuld met een passage over het plaatsgebonden risico en groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas, conform de daarvoor opgestelde circulaire (bijlage 5).</i> b. Het plangebied “Het Lierdal” is over een breedte van ongeveer 500 meter gelegen langs de Maas. Het aldaar gelegen gebied tussen de Maasoever en de teen van de dijk is volledig eigendom van de Staat (perceel A nr. 6232). Er bestaat daarom geen bezwaar tegen dit perceel te bestemmen tot “Natuur”, nu daarom door Rijkswaterstaat zelf wordt verzocht. Gelet op het medio jaren ’90 door Rijkswaterstaat gewijzigde beleid om de aanwezige bakenbomen niet langer te onderhouden en de met de Vereniging Nederlandse Riviergemeenten gemaakte afspraak om deze bomen niet onnodig te verwijderen, kan geconcludeerd worden dat deze bomen op natuurlijke wijze geleidelijk zullen verdwijnen. Nu het in dat geval daarbij niet gaat om actief ingrijpen is hiervoor uiteraard geen omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) nodig. In de regels zijn verder geen bepalingen opgenomen met de intentie deze bomen actief te behouden. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt om een nieuwe bestemming “Natuur” op te nemen met daarbij behorende regels (bijlage 6)</i> c. Er bestaat geen bezwaar tegen deze passage alsnog toe te voegen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt om aan de beschrijving van de Beleidsregels grote rivieren in de plantoelichting toe te voegen dat de resterende blijvende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam dient te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisatie van de maatregelen gezekerd zijn; of dat de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn (in gevallen waarbij sprake is van een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie)(bijlage 7).</i>
6	Vereniging Bos en Kuil Bestuur	p/a dhr. C. Kwaaitaal Ringbaan 58	6584 BC Molenhoek	Reclamant kan in grote lijnen instemmen met het ontwerp. Het voldoet in hoge mate aan de gestelde doelen in de eerder vastgestelde structuurvisie. Er blijven twee punten over waarop wordt gereageerd: a. in de noordoosthoek van het plangebied stond	Met voldoening wordt kennis genomen van de constatering dat het ontwerp in de ogen van reclamant voldoet aan de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie. Ten aanzien van de beide opmerkingen merken wij om te beginnen op dat er verschil zit tussen de aanduiding van een gebied in een structuurvisie en het direct als zodanig bestemmen van datzelfde gebied in een bestemmingsplan. Of dit laatste mogelijk is, moet nader worden afgewogen aan de hand van o.a. de feitelijke situatie, de vigerende bestemming, evt. verleende vergunningen, evt. wensen van de eigenaar en andere ruimtelijk relevante aspecten. Hierop gaan wij hierna voor de twee genoemde gebieden nader in. a. Inderdaad is op de structuurvisiekaart in de noordoosthoek van het plangebied een meer natuurlijke

				in de structuurvisie een heideontwikkelingsgebied; b. langs de Lierseweg (Lierweg) tussen skibaan en spoorlijn was daar een bosrand aangegeven. Beide zijn verdwenen en er wordt op aangedrongen deze alsnog op te nemen.	inrichting voorzien. Feitelijk heeft dit gedeelte van het plangebied zich inderdaad in de loop der tijd op een meer natuurlijke manier ontwikkeld. Blijkens het natuurwaardenonderzoek zijn daar ook bepaalde natuurwaarden aangetoond. In het vigerende bestemmingsplan Omgeving Molenhoek heeft dit perceelsgedeelte echter nog altijd dezelfde bestemming als de rest van de hier gelegen percelen, nl. “Agrarisch gebied AG-Z”. In feite is hier dus in principe een onbelemmerd agrarisch gebruik mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming t.o.v. het vigerende plan gewijzigd van “Agrarisch (AG-Z)” naar “Agrarisch met waarden AW”. Allereerst omdat in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen de eerstgenoemde bestemming niet meer bestaat. Maar ook omdat de hier gelegen percelen aantoonbaar, blijkens uitgevoerd onderzoek, natuur- en landschappelijke waarden bevatten. Omdat de geldende bestemming de aanwezige waarden onvoldoende beschermt, is voor dit perceelsgedeelte nu ook al een aantal jaren door de raad een voorbereidingsbesluit genomen. Een wijziging naar een natuurbestemming o.i.d., zonder dat daaromtrent vooraf afspraken zijn gemaakt, maakt een voortgezet agrarisch gebruik onmogelijk en houdt ook bepaalde risico’s in uit een oogpunt van evt. planschade. Het is echter wel verdedigbaar en zelfs noodzakelijk, gelet op de in het natuurwaardenonderzoek aangetoonde waarden, om binnen de agrarische bestemming via een functieaanduiding “natuurwaarden” en daaraan gekoppelde regels de aanwezige waarden te beschermen. Het agrarisch gebruik is dan in principe nog steeds mogelijk, maar voor het uitvoeren van bepaalde, met name genoemde werkzaamheden, is nog een extra toets noodzakelijk. Wij zijn momenteel met de eigenaren in gesprek om afspraken te maken over de mogelijke realisering van een landgoed. In het kader hiervan is voor het betreffende gebied nadrukkelijk een meer natuurlijke ontwikkeling voorzien, zo is de bedoeling. Als hierover afspraken zijn gemaakt, hetgeen in redelijkheid onze intentie is, kan zonder risico’s een zwaardere bestemming worden opgenomen. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt ongegrond.</i> b. Langs de Lierweg is op de kaart bij de Structuurvisie inderdaad rondom het terrein waar de sportfaciliteiten aanwezig zijn een bosstrook ingetekend. Deze loopt op de kaart tot aan de Lierdwarweg, niet tot aan de spoorlijn. Feitelijk zijn deze stroken in wisselende breedte ter plaatse ook aanwezig. Binnen de huidige regeling in het ontwerpplan zijn deze bosstroken echter op geen enkele wijze beschermd, terwijl dat inderdaad wel wenselijk is. Voorgesteld wordt daarom om ter plaatse van deze stroken een functieaanduiding “houtsingel” (hs) op te nemen en in de regels het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden aldaar aan een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) te binden. Dit heeft als voordeel dat weliswaar de sportbestemming blijft gelden, maar dat wanneer daarvoor begroeiing wordt aangetast per situatie een nadere afweging kan plaatsvinden op basis van de daarvoor voorgeschreven procedure. Daarbij moet overigens uitdrukkelijk worden aangetekend dat het i.v.m. de hogere ligging van de omliggende paden gewenst is dat het lager gelegen gebied rondom beleefbaar blijft. Dit betekent dat het handhaven of creëren van doorkijken of beperkte open plekken in een verder gesloten singel op zichzelf als positieve ontwikkelingen worden gezien. <i>Conclusie: de zienswijze is op dit punt gegrond. Voorgesteld wordt om de bestemming “Groen”, grenzend aan de sportbestemming, te wijzigen in de bestemming “Sport” en voor het aldus gewijzigde bestemmingsvlak een functieaanduiding “houtsingel” (hs) op te nemen, gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht voor het verwijderen van houtopstanden. Tevens wordt voorgesteld om de overige feitelijk aanwezige groenstroken rond de sportbestemming eveneens eenzelfde functieaanduiding “houtsingel” (hs) met bijbehorende regeling te geven (bijlage 3).</i>
7	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN Tiel	Het Waterschap kan zich vinden in het toegezonden ontwerpplan.	Deze zienswijze behoeft verder geen beoordeling.

Ambtshalve voorgestelde wijzigingen
I. Rioolwatertransportleiding

Toelichting
Uit contacten met het Waterschapsbedrijf Limburg, Unit Zuiveringsbedrijf, blijkt dat de ligging van de rioolwatertransportleiding nabij de Spijkerweg niet juist op de verbeelding is weergegeven. De leiding komt niet uit in de Maas, maar is indertijd deels verlegd in zuidoostelijke richting. Ook in de plantoelichting (7.2.12) is dit onjuist verwoord.

Voorstel:
De ligging van de rioolwatertransportleiding op de verbeelding in overeenstemming brengen met de werkelijke situatie en de tekst in de plantoelichting op dit punt aanpassen (bijlage 8)



Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gastransportleiding.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. van geringe omvang, die noodzakelijk zijn voor de aanleg en instandhouding van de in artikel 16.1 bedoelde leiding;
- b. met een bouwhoogte van maximaal 2,00 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

- a. het doelmatig en veilig functioneren van de in artikel 16.1 bedoelde leiding niet wordt aangetast;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming, met dien verstande dat geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

16.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, op hogen en aanleggen van drainage;

- c. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

16.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 16.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden ten aanzien van de leiding of ten aanzien van functies van de andere daar voorkomende bestemmingen;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.
- c. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

16.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig en veilig functioneren van de in artikel 16.1 bedoelde leiding niet wordt aangetast;
- b. daarover vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder, waarbij tevens advies wordt ingewonnen over de te stellen voorwaarden om eventuele schade te voorkomen.



Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
 - b. een skibaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'skibaan';
 - c. een schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan';
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel': een houtsingel;
 - e. een zend- en ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie'.
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tevens voor evenementen;
- met daaraan ondergeschikt:

1. aan de sportfunctie gelieerde horeca;
2. wegen en paden;
3. groenvoorzieningen;
4. speelvoorzieningen;
5. parkeervoorzieningen;
6. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 28.2.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 12.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

12.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

12.2.3 Overige regels

1. Buiten het bouwvlak mag maximaal 50 m² aan gebouwen en overkappingen worden opgericht;
2. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 3,00 m bedragen.
3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen en de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15,00 m mag bedragen.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

12.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 12.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als :

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', waar detailhandel die ondergeschikt en inherent is aan evenementen is toegestaan;
- c. horecadoeleinden anders dan aan de sportfunctie gelieerde en daaraan ondergeschikte horeca.

12.4.2 Evenementen

Ten aanzien van de evenementen als bedoeld in 12.1 onder e geldt dat:

- a. de evenementen toegestaan dienen te zijn overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- a. een evenement maximaal 15 dagen mag duren, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- b. niet meer dan 5 evenementen per jaar mogen plaatsvinden;
- c. er geen horeca mag plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- d. er geen detailhandel mag plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

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

12.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. het rooien van houtopstanden en bomen.

12.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 12.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

12.5.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de instandhouding van de houtsingel niet onevenredig wordt aangetast.



Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
 - b. een skibaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'skibaan';
 - c. een schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan';
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel': een houtsingel;
 - e. een zend- en ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie'.
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tevens voor evenementen;
- met daaraan ondergeschikt:

1. aan de sportfunctie gelieerde horeca;
2. wegen en paden;
3. groenvoorzieningen;
4. speelvoorzieningen;
5. parkeervoorzieningen;
6. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 28.2.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 12.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

12.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

12.2.3 Overige regels

1. Buiten het bouwvlak mag maximaal 50 m² aan gebouwen en overkappingen worden opgericht;
2. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 3,00 m bedragen.
3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen en de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15,00 m mag bedragen.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

12.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 12.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', waar detailhandel die ondergeschikt en inherent is aan evenementen is toegestaan;
- c. horecadoeleinden anders dan aan de sportfunctie gelieerde en daaraan ondergeschikte horeca.

12.4.2 Evenementen

Ten aanzien van de evenementen als bedoeld in 12.1 onder e geldt dat:

- a. de evenementen toegestaan dienen te zijn overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- a. een evenement maximaal 15 dagen mag duren, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- b. niet meer dan 5 evenementen per jaar mogen plaatsvinden;
- c. er geen horeca mag plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- d. er geen detailhandel mag plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

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

12.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. het rooien van houtopstanden en bomen.

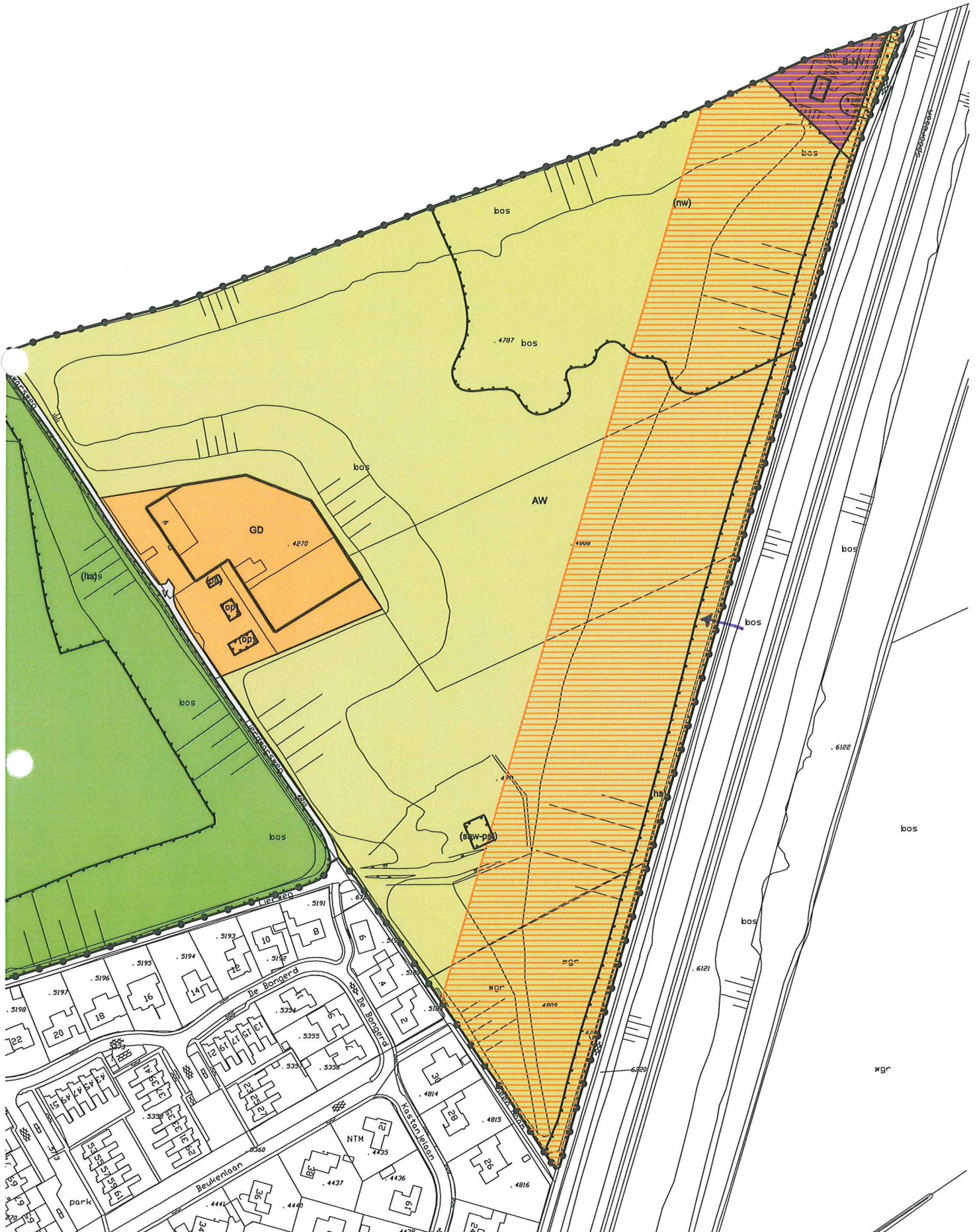
12.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 12.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

12.5.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de instandhouding van de houtsingel niet onevenredig wordt aangetast.



Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen en houtsingels;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'waterkering' voor waterkering;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenstal': een paardenstal.

met daaraan ondergeschikt:

1. agrarisch hobbymatig gebruik;
2. perceelsontsluitingswegen;
3. recreatief medegebruik;
4. waterlopen, waterpartijen en waterberging. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 28.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
- b. voederruiven en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

5.3.2 Toepassingscriteria

De onder artikel 5.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie
- d. verbetering van de gebiedskwaliteit;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik en schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals zit- en schuilgelegenheden en picknickplaatsen en ten behoeve van schuilgelegenheid voor vee, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 12 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 3,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 4,50 m mag bedragen;
- d. gebouwen met een kap van maximaal 45° worden afgedekt;
- e. gebouwen op basis van een plan worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten).

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. buitenmanege, rijbak, terras, tennisbaan of zwembad;
- c. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. het plaatsen van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;

- e. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. het omzetten van grasland naar bouwland;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden': het verspreiden van (onkruid)bestrijdingsmiddelen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden': het verspreiden of injecteren van (kunst)meststoffen, anders dan bemesting door de aanwezige begrazers.

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

5.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. het verwijderen van natuur- en landschapselementen.
- e. het rooien van houtopstanden en bomen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.6.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

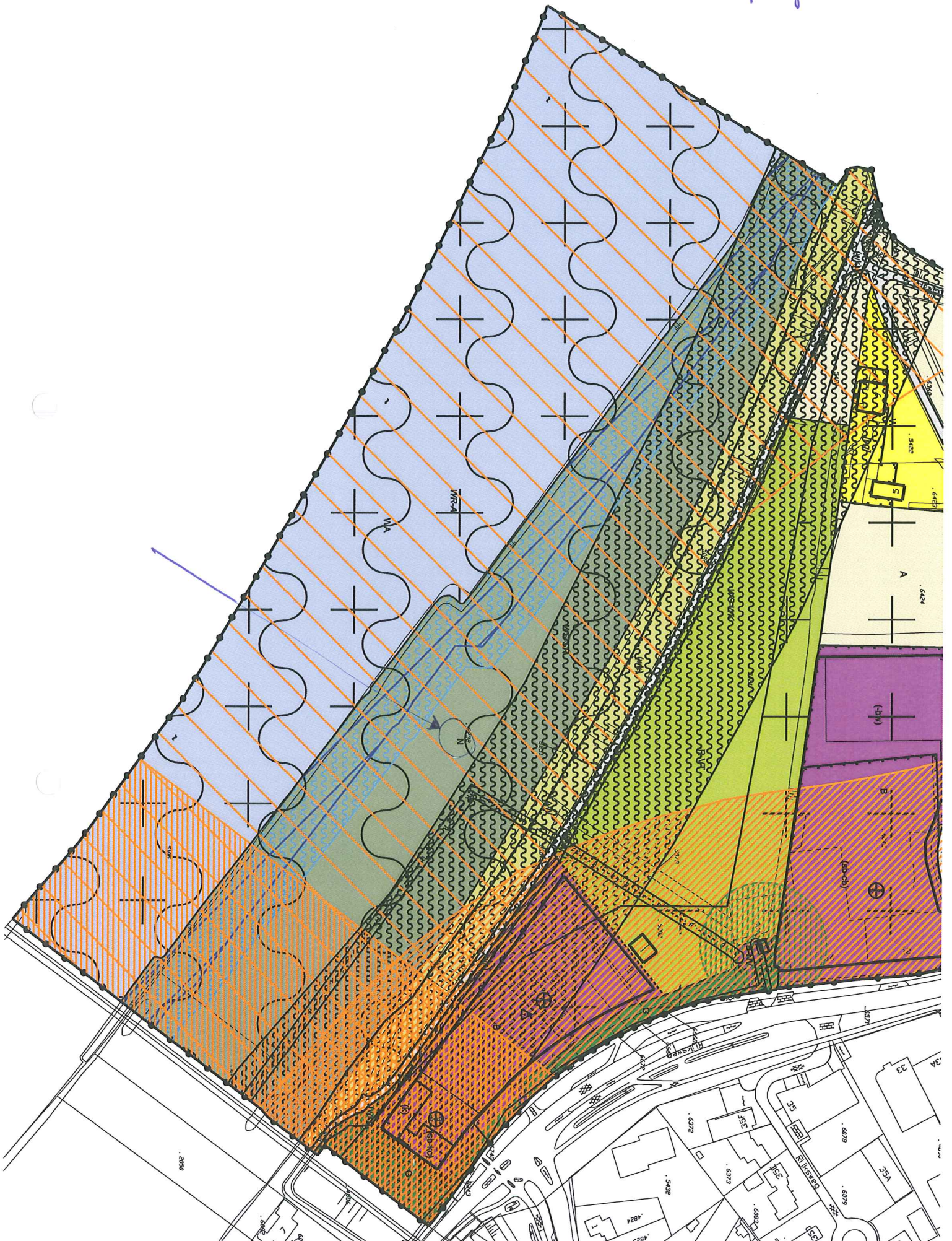
5.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 5.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Voor de werkzaamheden als bedoeld in 5.6.1 onder e geldt voorts dat deze slechts toelaatbaar zijn indien door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de instandhouding van de houtsingel niet onevenredig wordt aangetast.

In te voegen in paragraaf 6.5

Uitgaande van het definitief ontwerp Basisnet Water dat eind 2008 naar de Tweede Kamer is gezonden, is het deel van de Maas ter hoogte van het plangebied aan te merken als een belangrijke binnenvaartweg (zwarte vaarwegt). Over dergelijke vaarwegen vindt frequent vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt dat de 10-6 contouren binnen de waterlijn c.q. oeverlijn blijven en dus op het water liggen. Binnen die contour maakt onderhavig plan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

Bij zwarte vaarwegen is in beginsel een verantwoording van het groepsrisico nodig. Echter, bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het GR echter niet verplicht. Proefberekeningen ten behoeve van het ontwerp Basisnet Water hebben aangetoond dat in die gevallen het GR beneden $0,1 \times$ de oriënterende waarde ligt. Gezien de beperkte bevolkingsdichtheid op beide oevers van de Maas ter hoogte van het plangebied kan worden afgezien van een verantwoording groepsrisico.



Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
- b. natuurlijke oevers;
- c. bestaand agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

1. recreatief medegebruik;
2. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 28.2.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

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

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het (scheepvaart)verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot de recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- d. behorende tot het straatmeubilair;
- e. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

10.2.3 Overige regels

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen en de hoogte van voorzieningen voor verlichting en voor de regeling van de veiligheid van het scheepvaartverkeer maximaal 8,00 m mag bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstellen voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voor- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. (recreatief) nachtverblijf.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de delfstoffenwinning;
- f. het geheel of gedeeltelijk aanleggen van oeverbeschoeiingen en graven, aanleggen en/of dempen van waterlopen;
- g. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen;
- h. het scheuren van grasland;
- i. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstanden.

10.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 10.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;

- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

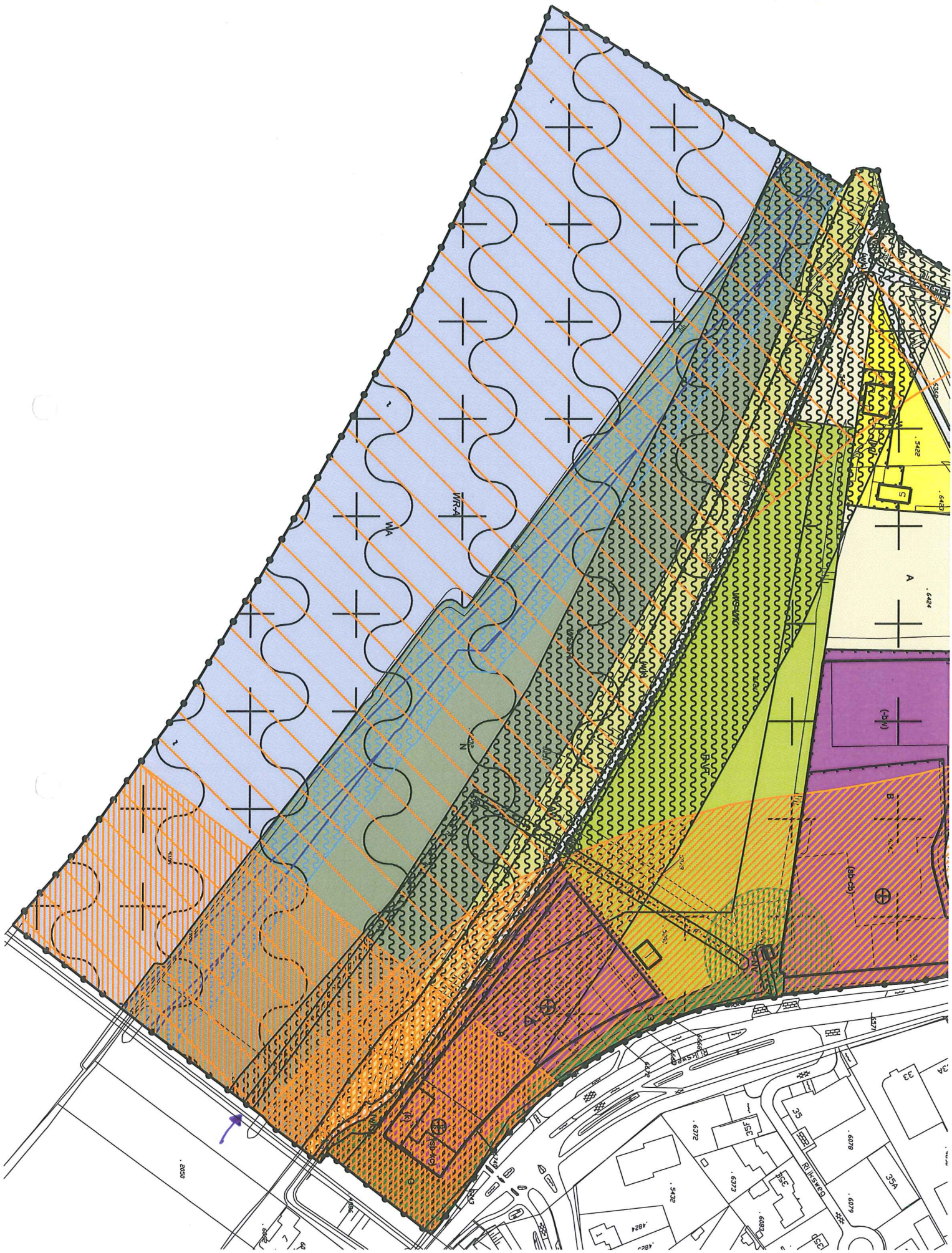
10.4.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 10.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Onderstaande laatste bullit toevoegen aan paragraaf 3.2.7

De rivierkundige voorwaarden die gelden bij het ontplooien van activiteiten binnen het rivierbed:

- het veilig functioneren van het waterstaatswerk moet gewaarborgd blijven;
- er mogen geen feitelijke belemmeringen zijn ten aanzien van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- de uitvoer van de activiteit moet zodanig gesitueerd zijn dat de afname van de bergingscapaciteit of de waterstandsverhoging van de rivier beperkt blijft;
- de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen moeten duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd moet zijn



7.2.7 Groen

De groenstroken binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen (inclusief waterbergende en infiltrerende voorzieningen) en speelvoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

7.2.8 Recreatie – Volkstuin

Het volkstuintencomplex is gelegen binnen de bestemming 'Recreatie – Volkstuin'. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. (Recreatief) nachtverblijf is niet toegestaan.

7.2.9 Sport

Het tenniscomplex, de golfbaan, de skibaan en de schietbaan zijn bestemd tot 'Sport' waarbij de skibaan en de schietbaan uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding. Voor iedere voorziening is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak mag tot maximaal 80% worden bebouwd. Een gedeelte van het bestemmingsvlak aan de Lierweg is aangeduid als evenemententerrein.

7.2.10 Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De voorgenomen (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

7.2.11 Wonen

De gronden waarop woningen zijn gelegen krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen de bestemming 'Wonen'. De woningen zijn gelegen in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de meeste gevallen is dit bouwvlak niet volledig bebouwd. Uitbreiding van de woning in twee bouwlagen is binnen dit vlak dan nog mogelijk. Ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen in het bouwvlak worden opgericht. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen slechts bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan in een gedeelte van de aanwezige gebouwen. Ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven kan worden afgeweken van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning. Verder kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg, bed & breakfast en kleinschalige recreatieve verblijfseenheden..

7.2.12 Leiding – Riool

Binnen het plangebied loopt vanaf het rioolgemaal aan de Rijksweg ~~tot in de Maas~~ een rioolwatertransportleiding van het Waterschap. Binnen een zone van 2,5 meter uit het hart

[verwijderen]

