

BESTEMMINGSPLAN LINGSFORT

GEMEENTE ARCEN EN VELDEN



Gemeente Arcen en Velden

Bestemmingsplan Lingsfort

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:2.000

projectgegevens:

TOE03-ARC00012-03A
REG03-ARC00012-03A
TEK03-ARC00012-03B
RAO01-ARC00012-03A

Rosmalen, juli 2009

Vastgesteld: 20 juli 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	BELEID	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Regionaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
3.1	Historische ontwikkeling	9
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	13
3.4	Cultuurhistorische en archeologische waarden	14
4	ONTWIKKELINGEN	17
5	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
5.1	Bodem	19
5.2	Water	19
5.3	Geluid	20
5.4	Bedrijven en milieuzonering	20
5.5	Externe veiligheid	21
5.6	Kabels en leidingen	22
6	HET BESTEMMINGSPLAN	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Opzet van de planregels	23
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	24
7	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	27
8	HANDHAVINGSPARAGRAAF	29
9	COMMUNICATIEPARAGRAAF	31
9.1	Vooroverleg en inspraak	31
9.2	Vaststelling	32

Separate bijlagen:

- Verwerking inspraakreacties voorontwerpen bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide'
- Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide'
- Historisch bodemonderzoek diverse locaties Lingsforterweg (Econsultancy)
- Rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Lingsfort (Croonen Adviseurs)
- Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Lingsfort (Oranjewoud)
- Advies regionale brandweer



Plangrens

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Arcen en Velden heeft besloten om de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente te actualiseren en digitaliseren. De belangrijkste reden voor de actualisatie is het feit dat in de huidige situatie een diversiteit aan, deels verouderde, planologische regelingen geldt. Door voor alle kernen nieuwe bestemmingsplannen op te stellen wordt voorzien in een adequate en uniforme regeling, die up-to-date is en een eenduidig toetsingskader biedt. De nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en bieden daardoor een (zowel voor het ambtelijk apparaat als de burger) beter werkbaar en handhaafbare situatie. Daarnaast wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitalisering van bestemmingsplannen.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het grootste gedeelte van Lingsfort een conserverend karakter. Op enkele locaties worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2 Grens van het plangebied

Op nevenstaande afbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. De plangrens volgt de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en omvat de kern Lingsfort en een aantal agrarische en beboste percelen rondom de kern.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Villabebouwing Lingsforterweg	02-04-1984	20-02-1985 (ged.)
1 ^e herziening bestemmingsplan Villabebouwing Lingsforterweg	24-02-1997	30-09-1997 (ged.) 18-07-2006 (ged.)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelingen opgenomen die mogelijk worden gemaakt door middel van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 6, 7 en 8 worden de financiële uitvoerbaarheid, handavingsaspecten en het communicatietraject beschreven.

2 BELEID

2.1 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Op grond van het overgangsrecht vormen het POL 2006 en de POL-aanvullingen samen de structuurvisies van de provincie Limburg.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijkblijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Er worden negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. Het grootste gedeelte van het plangebied valt binnen het perspectief 'P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen'. Het bosgebied rondom Lingsfort is aangeduid als 'P1 Ecologische Hoofdstructuur'.



Uitsnede kaart perspectieven (POL2006)

De 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. In de POG zijn, in tegenstelling tot de EHS, met name landbouwgebieden opgenomen. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming, waarbij behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen. Daarnaast zijn het behoud van een goede toeristisch-recreatieve structuur en het behoud van basiscondities voor verbetering van natuur en watersystemen van belang. Het bestaande bebouwingsarme karakter dient behouden te blijven.

De 'Ecologische Hoofdstructuur' bevat bestaande en te ontwikkelen bos- en natuurgebieden. Binnen de EHS komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor, zoals infrastructuur, landbouw en woningen. Het provinciaal beleid is gericht op het beschermen en realiseren van de samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en de verbindingen daartussen. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantasten of de beoogde natuurontwikkeling belemmeren, geldt een 'nee-tenzij'-regime en een compensatiebeginsel. Naast behoud en ontwikkeling van natuurwaarden speelt in de als EHS aangeduide gebieden ook behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch.

Beleidsregio's

Voor een aantal beleidsregio's zijn in het POL2006 samenhangende visies opgenomen. De gemeente Arcen en Velden ligt in de beleidsregio 'Maasvallei-Oost'. In deze regio wordt onderscheid gemaakt tussen de overstroomingsvlakte van de Maas, de strook van Maasdorpen en de verder landinwaarts gelegen zone met Rijn- en Maasterrassen en rivierduinen. Er is een sterke relatie met de stadsregio's Venlo en Roermond en het knooppunt Arnhem-Nijmegen. Het open en natuurlijke karakter maakt de regio aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Van belang voor de ontwikkeling van de regio is een goede inpassing van kernen in het landschap. Voorkomen moet worden dat Venlo en Roermond aaneengroeien tot een bandstad langs de Maas.

Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Primair dienen 'rode' ontwikkelingen op het platteland plaats te vinden binnen de (verbale) contouren, zoals die voor de plattelandskernen zijn aangegeven. Het contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing 'stedelijke dynamiek' liggen. De rode contour bevindt zich hierbij op de grens van het stads- of dorpsgebied en het landelijk gebied. Lingsfort is in het POL2006 niet aangemerkt als (plattelands)kern en is zodoende ook niet voorzien van een contour.

2.2 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009

De Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 'Wonen en werken in een groene omgeving' verschaft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De Regionale Woonvisie heeft tot doel richting te geven aan het regionaal woonbeleid en afstemming te stimuleren. Voor de regio wordt, in tegenstelling tot veel andere regio's in Limburg, ook in de periode na 2010 nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Binnen de regio Venlo is onderscheid tussen het stedelijke woonmilieu in Venlo en een landelijk woonmilieu in de overige gemeenten.

In de Woonvisie zijn knelpunten op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Knelpunten zijn onder andere:

- te weinig aanbod grotere woonruimten;
- meer ouderen en kleine huishoudens;
- scheve verdeling regionale woningvoorraad;
- leefbaarheid onder druk.

Van belang voor de komende jaren is een aantrekkelijk woonklimaat met een compleet pakket voorzieningen op het gebied van wonen, werken en recreëren. Het doel van de woonvisie is te komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij op kwaliteit, maar er is ook aandacht voor kwantiteit: de gemeenten moeten zich inspannen om de gewenste aantallen nieuwbouw en herstructurering de komende jaren te halen. Binnen de planperiode staan de volgende thema's centraal in regionaal verband:

- woonbeleid met kwaliteit (woonvoorkeuren, differentiatie, doelgroepen, duurzaamheid);
- voortgang productie en herstructurering;
- wonen, welzijn en zorg op maat.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2015

In de Strategische visie 2015 'Wijzer met ambitie' zijn de gemeentelijke ambities en ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot 2015 vastgelegd. De Strategische visie is vastgesteld op 14 april 2005. De strategische visie wordt weergegeven in vijf ambities:

- leven en welzijn koesteren;
- wonen en werken op maat;
- bezoeken en recreëren bevorderen;
- intensief samenwerken in de regio;
- daadkrachtig besturen.

Ingezet wordt op een mix tussen een landelijk woonkarakter en het benutten van de kansen die de Maas en de natuurgebieden bieden enerzijds en op een gevarieerd werkaanbod in de agrarische, toeristische en industriële sector anderzijds. Het doel is de huidige ruimtelijke structuur te behouden en versterken. De karakteristieke structuur, die van west naar oost bestaat uit het Maasdal, het cultuurlandschap (met woonkernen, hoofdontsluiting, bedrijvigheid en agrarische functies) en de bos- en natuurgebieden dient behouden te blijven. Hierbij liggen in de middelste zone, waarin de kernen liggen, mogelijkheden voor het creëren van een goed woon-, leef- en werkklimaat. In de directe omgeving van de kernen liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken. Per kern is een ambitie voor 2015 opgesteld:

- Velden draagt zorg voor het gemeentedekkend winkelvoorzieningsniveau en een gezondheidscentrum.
- In Lomm wordt een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat gecreëerd om de leefbaarheid te behouden en te versterken. Het bouwen van luxe woningen aan het water draagt hieraan bij.
- In Arcen wordt het historisch-toeristisch karakter versterkt. De kern kan zich ontwikkelen als de toeristische parel in de Maasduinen.

In het Projectenboek 'Wijzer met ambitie' zijn de visie op de sociale structuur, de ruimtelijke structuur en het toerisme opgenomen. In de Gemeenteatlas 2015 is de gemeentelijke structuurvisie verwoord.

De bestaande situatie en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn geanalyseerd op basis van de lagenbenadering. Hierbij zijn de waarden uit de onderste lagen (water, natuur en landschap) leidend bij de gemaakte keuzes voor toekomstige ontwikkeling. Hierbij is de realisering van voldoende woningen van belang; enerzijds om te voorzien in passende huisvesting voor de eigen bevolking (met name voor ouderen), anderzijds om nieuwe inwoners van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken, om zo de bevolkingsafname te beperken en de bevolkingsverdeling evenwichtiger te maken. Woningbouwontwikkeling is met name voorzien in en rond de kernen Arcen, Lomm en Velden. Qua bedrijvigheid zijn de mogelijkheden beperkt.

Op bedrijventerrein Spikweien zijn nog enkele mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsing van bedrijven van elders uit de gemeente. In nieuwe bedrijventerreinen zal, gezien het provinciaal beleid, niet meer mogen worden voorzien.

In de Gemeenteatlas zijn voor de grotere kernen binnen de gemeente (Arcen, Velden en Lomm) ontwikkelingsmodellen opgenomen. Voor Lingsfort is aangegeven dat de oude ontginningsstructuur nog duidelijk herkenbaar is. Vanwege de ligging in het bos, dat een functie heeft als natuurgebied, is uitbreiding van Lingsfort met woningbouw niet wenselijk.

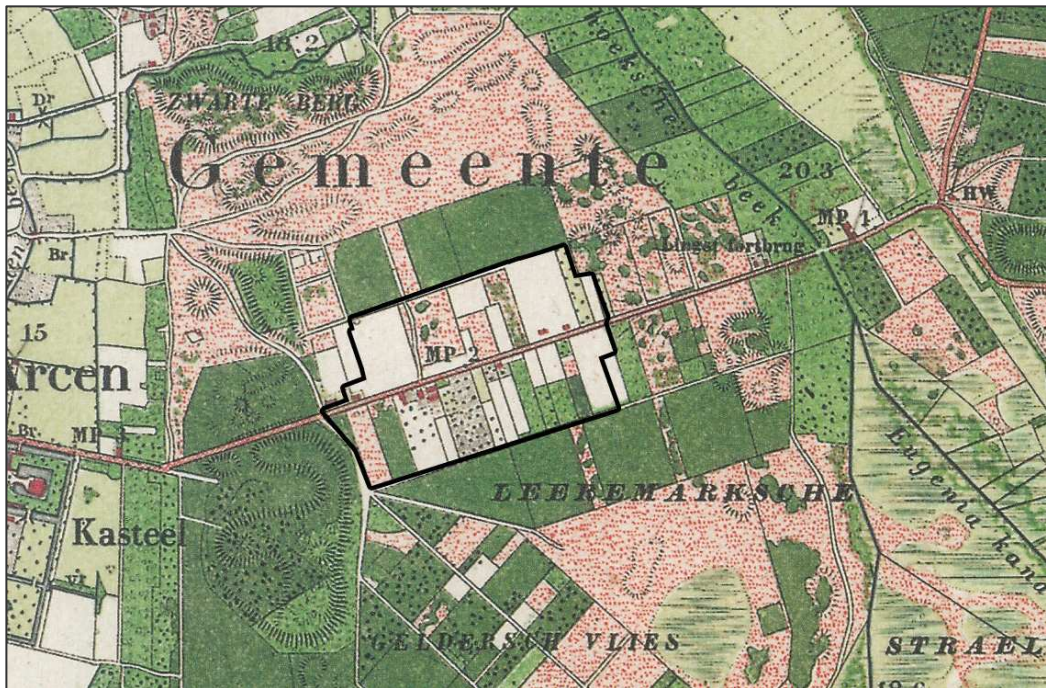
De Gemeenteatlas kent een aantal sectorale uitwerkingen waarin de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, infrastructuur en toerisme/recreatie zijn verwoord.

Masterplan Arcen en Velden

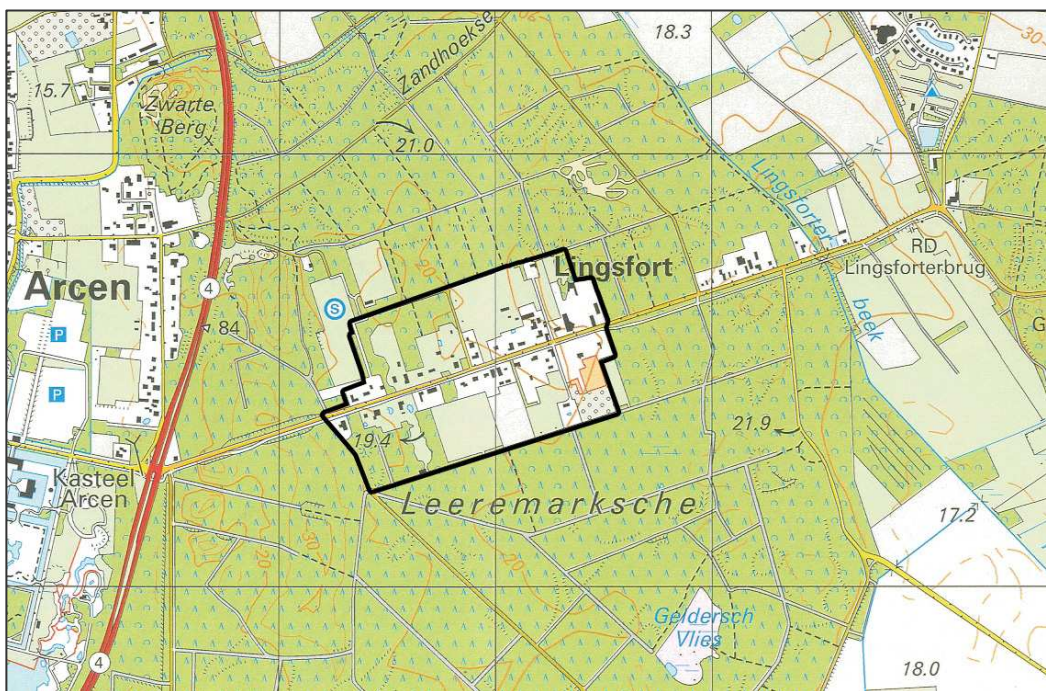
Het Masterplan Arcen en Velden (maart 2007) is een uitvloeisel van de Strategische Visie 2015. Het Masterplan bevat een marktvisie en een visie op een twaalfstal ontwikkelingslocaties in de kernen Arcen, Velden en Lomm. In het Masterplan is geconcludeerd dat in de gemeente Arcen en Velden ruimte is voor circa 40 tot 50 nieuwbouwwoningen per jaar. Meer bouwen is mogelijk, maar zal verdringing, sloop of leegstand impliceren.

Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente zijn starterswoningen, 1- en 2-persoonshuishoudens, seniorenhuisvesting, een aantrekkelijke prijs/kwaliteitverhouding en het bouwen voor doorstroming.

In het Masterplan zijn voor Lingsfort geen ontwikkelingen voorzien.



Lingsfort circa 1900



Plangebied Lingsfort

3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische ontwikkeling

Bepalend voor de ontwikkeling van de kernen in de huidige gemeente Arcen en Velden is de onderliggende landschappelijke structuur van het gebied. Tussen de Maas in het westen en de bos- en heidegebieden in het oosten zijn in de loop van de tijd agrarische gemeenschappen ontstaan te midden van akker- en weidegronden. De bebouwingskernen bevinden zich direct aan de Maas of op enige afstand van de rivier, op de hoger gelegen zandgronden.

De regio waarin de kern Lingsfort ligt, is ingeklemd tussen de Maas in het westen en de grens met Duitsland in het oosten. Het gebied heeft lange tijd slechts een zeer beperkte ontwikkeling gekend. Met name vanwege de geïsoleerde ligging en het ontbreken van goede wegen heeft de regio gedurende lange tijd bestaan uit een combinatie van gecultiveerde en woeste gronden met daarin enkele kleine kernen, die volledig waren gericht op de agrarische sector. De verbindingen tussen de dorpen bestonden tot halverwege de 19^e eeuw uit enkele wegen, die aansloten op paden die uitwaaierden over de broek- en heidegebieden. Door de aanplant van naaldbos, dat met name dienst deed als productiebos voor onder andere de mijnindustrie in Zuid-Limburg, zijn de heidegebieden in het oosten van de gemeente Arcen en Velden inmiddels grotendeels getransformeerd tot bosgebieden.

Door de ontwikkeling van de infrastructuur in de regio, met name door de aanleg van de verharde rijksweg Nijmegen-Venlo halverwege de 19^e eeuw, wordt het gebied beter bereikbaar. In het begin van de 20^e eeuw wordt daarnaast de stoomtramlijn Nijmegen-Venlo geopend, die het grondgebied van de gemeente van noord naar zuid doorkruist. Door de verbeterde infrastructuur komt de regio minder geïsoleerd te liggen en ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van functies buiten de agrarische sector.

Begin 19^e eeuw hebben de meeste kernen in de huidige gemeente Arcen en Velden slechts een beperkte omvang. Vanwege de nabijheid van het kasteel en de aanwezige omwalling heeft enkel Arcen zich op dat moment ontwikkeld tot een kern van enige betekenis. De overige kernen hebben nog grotendeels een agrarisch karakter. De gronden tussen de rivierbedding van de Maas in het westen en de heidevelden in het oosten zijn in gebruik als agrarische grond of beplant met naaldbossen. Kenmerkend voor het gebied is de noord-zuidgerichte structuur van zowel het landschap, de infrastructuur als de kernen. Het landschap kent van west naar oost een onderverdeling in het Maasdal, de agrarische gebieden rond de dorpskernen en de woeste gronden langs de Duitse grens. Deze structuur wordt versterkt door de noord-zuidgerichte Rijksweg, die de dorpen in de middelste (agrarische) zone met elkaar verbindt. Oversteekplaatsen van zowel de Maas als de Duitse grens zijn slechts beperkt aanwezig.

Lingsfort

In de ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente Arcen en Velden neemt de kern Lingsfort een bijzondere positie in. De meeste kernen in de gemeente, waaronder de grotere kernen Arcen, Lomm en Velden, hebben zich ontwikkeld op korte afstand van de Maas of in het agrarische gebied tussen de Maas en de heidegronden. Deze dorpen zijn van oudsher met name gericht op de landbouw en worden dan ook omringd door akkers en weidegronden.

Door de onderliggende landschappelijke structuur en de noord-zuidgerichte infrastructurele lijnen van Maas en Rijksweg is in de ruimtelijke structuur van deze kernen een overheersende noord-zuidrichting aanwezig. Lingsfort daarentegen bevindt zich op de voormalige woeste gronden in het oostelijk deel van de gemeente (de huidige bosgebieden) en wordt gekenmerkt door een oost-westelijke richting.



Luchtfoto plangebied

De kern Lingsfort is ontstaan langs de route die van Arcen in oostelijke richting naar het Duitse Straelen liep, als ontginningsenclave op de voormalige Leeremarkse Heide. In het begin van de 20^e eeuw heeft Lingsfort zich ontwikkeld tot een kleinschalig bebouwingslint, waarbij bebouwing zich aan weerszijden van de weg bevindt. De bebouwing wordt omgeven door kleine akkerlanden, weiden en boomgaarden. Door de grootschalige bebossing van de voormalige heidegebieden is Lingsfort in de huidige situatie geheel omsloten door bosgebied. De oorspronkelijke heidegronden, die op het kaartbeeld van rond 1900 nog overal rondom Lingsfort liggen, zijn in de huidige situatie niet langer aanwezig.

In de loop van de tijd heeft verdichting van de lintbebouwing plaatsgevonden. Naast de oorspronkelijke boerderijen en woningen zijn in de 20^e eeuw met name vrijstaande woningen gerealiseerd op percelen in het bosgebied. Daarnaast zijn enkele bedrijven en horecagelegenheden in Lingsfort gevestigd. Buiten de verdichting van het bebouwingslint heeft geen wezenlijke uitbreiding van de kern plaatsgevonden. In de huidige situatie is Lingsfort nog steeds te kenmerken als een bebouwingslint, dat als een open enclave in de gesloten structuur van de bosgebieden ligt.



Lingsforterweg in bosgebied



Lingsforterweg ter hoogte van Lingsfort

3.2 Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuur

De kern Lingsfort bestaat uit een enkele weg, de Lingsforterweg, met aan weerszijden daarvan bebouwing. Deze bebouwing bestaat met name uit relatief grote vrijstaande woningen. De woningen zijn gerealiseerd in een losse setting en kennen een grote verscheidenheid aan architectuur. De meeste woningen zijn op relatief korte afstand van de weg gesitueerd, maar enkele panden staan verder achterop het perceel. Op twee locaties in het oostelijk deel van Lingsfort zijn woningen gesitueerd op percelen die achter de eerste rij met bebouwing liggen. Deze woningen staan op grotere afstand van de weg en zijn bereikbaar via straten die loodrecht op de Lingsforterweg staan.



Bebouwing in Lingsfort

De woningen hebben een hoogte van één à twee bouwlagen en zijn in de meeste gevallen voorzien van een kap. Een aantal woningen heeft een plat dak. Het karakter van de woningen is bijzonder divers. Naast historische boerderijen, die inmiddels in gebruik zijn als woning, komen ook recentere panden voor met een eigentijdse uitstraling.

Naast grondgebonden woningen is in Lingsfort een aantal afwijkende panden aanwezig. Het meest in het oog springend zijn het tuincentrum en het tankstation met supermarkt in het oostelijk deel van de kern. Deze panden, met name die van het tuincentrum, hebben een grotere maat dan de woningen. De bebouwing van de overige afwijkende functies (horeca en detailhandel) past qua maat en schaal in de losse bebouwingskarakteristiek van Lingsfort.

Het karakter van Lingsfort wordt slechts in beperkte mate bepaald door de aanwezige bebouwing. Vanaf de Lingsforterweg zijn met name de bomen, die zowel op de bos- als op de woonpercelen aanwezig zijn, beeldbepalend.

Groenstructuur

De groenstructuur van Lingsfort bestaat uit de opgaande beplanting, die zowel in de omliggende bosgebieden als op veel van de woonpercelen aanwezig zijn. De Lingsforterweg wordt aan weerszijden begeleid door een rij bomen, die tussen de rijbaan en de woonpercelen staan.

Aan de achterzijde van de woonpercelen zijn zowel bospercelen als meer open groene gebieden (weilanden en sportvelden) aanwezig. Hierdoor bevindt de bosrand zich op sommige plaatsen nog rechtstreeks aan de Lingsforterweg, terwijl deze op andere locaties op grotere afstand van de weg ligt. Tussen de bebouwing aan de Lingsforterweg zijn op diverse plaatsen doorzichten opengebleven, waardoor de bosrand op een aantal locaties voelbaar is vanaf de Lingsforterweg. Ten oosten en westen van Lingsfort lopen de omringende bossen door tot aan de Lingsforterweg, waardoor het bosgebied, waarin ter plaatse van Lingsfort een 'open plek' aanwezig is, zich hier weer sluit.



Sportvelden



Zicht op bosrand

Door de ligging in het bosgebied, de aanwezigheid van opgaande beplanting aan weerszijden van de Lingsforterweg en de groene inrichting van veel van de (woon)percelen, heeft Lingsfort een bijzonder groen karakter. De woningen zijn gesitueerd tussen de bomen, waardoor het beeld vanaf de straten voornamelijk wordt bepaald door het groen en in mindere mate door de bebouwing.

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van Lingsfort vindt plaats via de Lingsforterweg. De Lingsforterweg sluit ten westen van de kern aan op de Rijksweg (N271) en de kern Arcen. In oostelijke richting sluit de Lingsforterweg aan op de L480 in Duitsland. De Lingsforterweg is één van de spaarzame directe oost-westverbindingen tussen de hoofdinfrastructuur op Nederlands en Duits grondgebied en wordt zodoende benut door verkeer tussen de kernen in de oostelijke Maasvallei, waaronder Arcen, en de kernen op Duits grondgebied. Ter hoogte van Lingsfort kent de Lingsforterweg een 50 km/h-regime.

Verder bestaat de wegenstructuur van Lingsfort uit enkele smalle wegen, met een richting loodrecht op de Lingsforterweg. Via deze wegen zijn de woningen die op grotere afstand van de Lingsforterweg staan bereikbaar.

De N271 is de belangrijkste verbinding tussen Venlo en de noordelijk daarvan gelegen kernen en vormt daarmee de belangrijkste ontsluitingsweg voor een groot aantal dorpen aan de oostzijde van de Maas. Via deze weg zijn in het zuiden Venlo en de A67 bereikbaar.

Langzaam verkeer

Langs de Lingsforterweg is aan één zijde een vrijliggend fietspad aanwezig. Verder zijn in de kern Lingsfort geen voorzieningen voor langzaam verkeer aanwezig.

Openbaar vervoer

Lingsfort wordt niet ontsloten door het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich in Arcen. Vanuit Arcen rijden bussen in de richting van Venlo en Nijmegen.

3.3 Functionele structuur

In de kern Lingsfort komen naast woningen ook diverse andere functies voor. Naast bedrijvigheid zijn dat horeca en detailhandel. Ook zijn in de kern sportvoorzieningen aanwezig.

Wonen

Wonen is de belangrijkste functie in de kern Lingsfort. In de kern komen vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen voor, op een enkele plaats afgewisseld met halfvrijstaande woningen. Op twee locaties in Lingsfort, onder andere bij het tuincentrum, is een bedrijfswoning aanwezig.

Bedrijvigheid

Binnen de gemeente Arcen en Velden is één bedrijventerrein aanwezig: het bedrijventerrein Spikweien ten oosten van Lomm. Op dit terrein is de zwaardere bedrijvigheid in de gemeente geconcentreerd. Binnen de kernen bevinden zich voornamelijk solitaire bedrijfsvestigingen, die zijn opgenomen tussen de woonfunctie.

De enige vorm van bedrijvigheid die voorkomt in Lingsfort is het tankstation aan de Lingsforterweg. Bij dit tankstation zijn ook een autowasstraat en een supermarkt gevestigd. Het tuincentrum heeft voornamelijk een detailhandelsfunctie en is als zodanig bestemd.



Tuincentrum



Benzinepomp met supermarkt

Detailhandel

In Lingsfort komen drie detailhandelsvestigingen voor. Naast de supermarkt bij het tankstation en de detailhandelsvestiging in het oosten van de kern is ten zuiden van de Lingsforterweg een tuincentrum gevestigd. Met name deze laatste detailhandelsfunctie is relatief grootschalig.

De supermarkt is met name gericht op klanten die bij de benzinepomp komen tanken. Vanwege de forse grootte van de supermarkt is echter geen sprake meer van een aan het tankstation ondergeschikte detailhandelsfunctie, maar kan de supermarkt worden beschouwd als zelfstandige voorziening.

Horeca

In Lingsfort zijn twee horecavoorzieningen aanwezig, aan de Lingsforterweg 85 en de Lingsforterweg 49. Deze laatste vestiging, de Arcense Herberg, bestaat uit een café-restaurant met overnachtingsmogelijkheid.

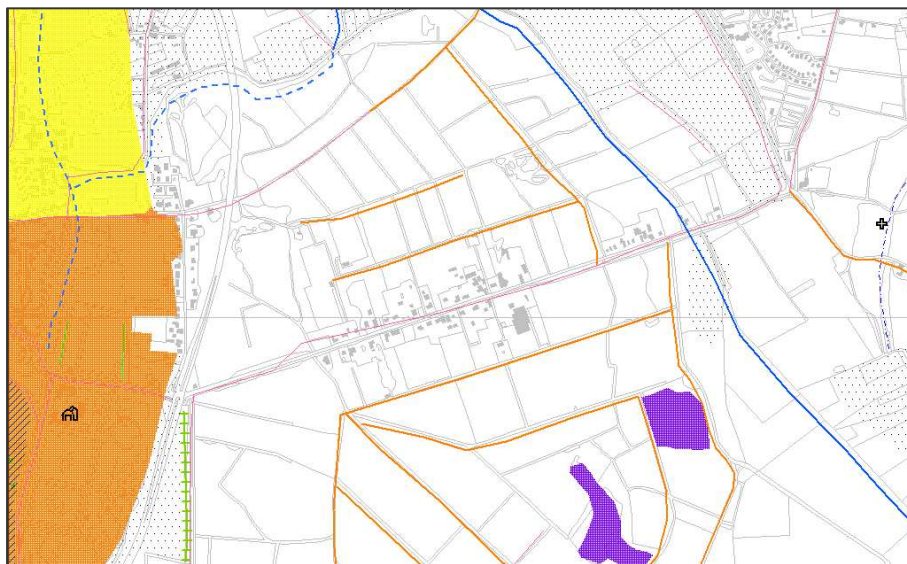
Sportvoorzieningen

Ten noorden van de Lingsforterweg, aan de achterzijde van de woonpercelen, zijn sportvelden gesitueerd.

3.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorische waarden en monumenten

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de rationale, rechthoekige wegenstructuur in Lingsfort en de omliggende bosgebieden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Deze structuur, die typerend is voor de historische ontwikkeling van Lingsfort als ontginningsenclave, is in de huidige situatie nog herkenbaar aanwezig.



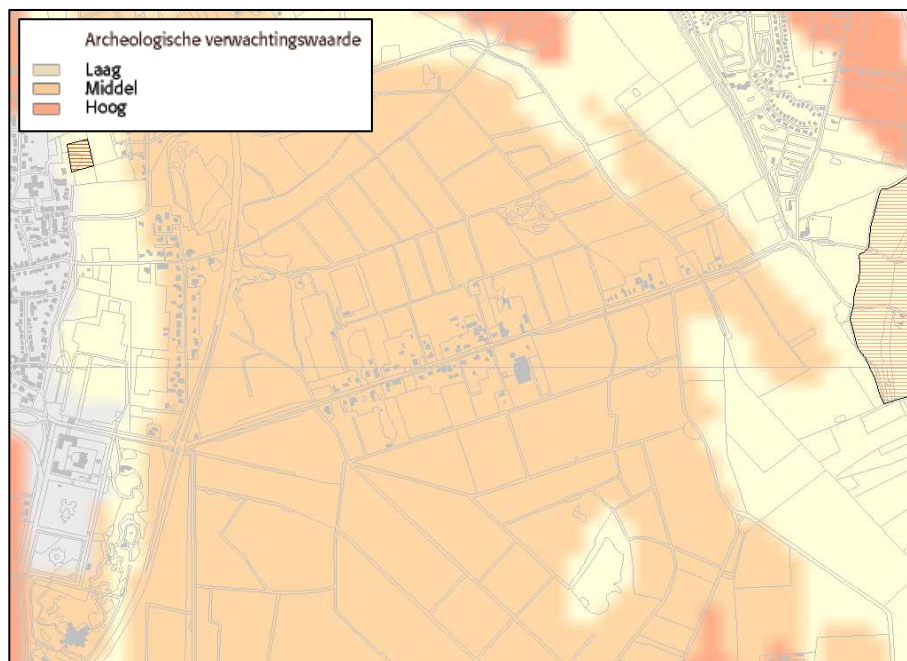
Cultuurhistorisch waardevolle elementen (bron: cultuurhistorische waardenkaart Limburg)

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Wel zijn, aan de noordzijde van de Lingsforterweg, twee panden aangeduid als zogenaamde MIP-panden: gebouwen die cultuurhistorische waarde hebben en zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Limburg.

De gemeente Arcen en Velden heeft geen eigenstandig monumentenbeleid en kent derhalve geen gemeentelijke monumenten. Om de MIP-panden, die niet in aanmerking komen voor een status als Rijksmonument, toch van een bescherming te voorzien, zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen en op die manier van een bescherming voorzien.

Archeologische waarden

Op de cultuurhistorische waardenkaart is voor de kern Lingsfort en de omliggende gronden een middelhoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen.



Cultuurhistorisch waardevolle elementen (bron: cultuurhistorische waardenkaart Limburg)

4 ONTWIKKELINGEN

In voorliggend bestemmingsplan worden op vier locaties ontwikkelingen indirect (door middel van een uit te werken bestemming of een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk gemaakt.

Locaties Lingsforterweg 50-52, 64-68 en 67-69

Tussen de woningen aan de Lingsforterweg 50 en 52, de woningen aan de Lingsforterweg 64 en 68 en de woningen aan de Lingsforterweg 67 en 69 zijn in de huidige situatie onbebouwde percelen aanwezig. Op elk van deze percelen is ruimte voor de realisering van één vrijstaande woning. Hierdoor worden drie open plekken in de bebouwingsstructuur van Lingsfort opgevuld en wordt de bebouwingskarakteristiek van de kern versterkt.

Qua maat en schaal wordt met de ontwikkelingen aangesloten op de bestaande woningen aan de Lingsforterweg. De situering van de woningen op het perceel zal vergelijkbaar zijn met de situering van de belendende panden. Ook met de grootte van de woningen zal worden aangesloten bij de karakteristieken van de omliggende woningen.

Op dit moment zijn de exacte ontwikkelingen nog niet bekend. Daarom is geen directe bouwtitel opgenomen, maar is voor beide percelen een uit te werken woonbestemming opgenomen. Wanneer de plannen voor de realisering van de extra woningen verder zijn uitgekristalliseerd, kunnen de ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door middel van een uitwerkingsplan.

Locatie Lingsforterweg 54

Aan de oostzijde van de bestaande woning Lingsforterweg 54 is voldoende ruimte voor de realisering van een vrijstaande woning. Hierdoor wordt een open plek in de bebouwingsstructuur van Lingsfort opgevuld en wordt de bebouwingskarakteristiek van de kern versterkt. Qua maat en schaal wordt met de ontwikkeling aangesloten op de bestaande woningen aan de Lingsforterweg. De situering van de woning zal vergelijkbaar zijn met de situering van de belendende panden. Ook met de grootte van de woning zal worden aangesloten bij de karakteristieken van de omliggende woningen.

Op dit moment is de exacte ontwikkeling nog niet bekend. Daarom is geen directe bouwtitel opgenomen, maar is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders mogen, onder de voorwaarden die in de regels zijn opgenomen, het plan wijzigen ten behoeve van de realisering van één woning.

5 MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Lingsfort' is grotendeels een beheersplan met een conserverend karakter. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel. Drie van de voorziene ontwikkelingen zijn opgenomen door middel van een uit te werken bestemming. In dit stadium hoeft derhalve slechts akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast is onderzoek gedaan naar bodem en externe veiligheid. De overige onderzoeken zullen te zijner tijd worden verricht in het kader van de uitwerkingsplannen. Voor de ontwikkeling aan de Lingsforterweg 54 worden in het kader van het wijzigingsplan te zijner tijd de noodzakelijke onderzoeken verricht.

5.1 Bodem

Door Econsultancy bv is op de drie ontwikkelingslocaties met een uit te werken bestemming historisch bodemonderzoek verricht (rapportage februari 2009).

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocaties te verwachten. Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie en het zintuiglijk bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de locaties Lingsforterweg 50 en 52 en Lingsforterweg tussen 67 en 69. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Uit het vooronderzoek blijkt dat sprake is van een voormalige en/of huidige bodembelasting op een deel van de onderzoekslocatie Lingsforterweg tussen 64 en 68, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de aanwezige puinlaag en brandplaats. Geadviseerd wordt om ter plaatse van deze delen van de locatie een verkennend bodemonderzoek te verrichten.

Omdat de realisering van de initiatieven niet rechtstreeks, maar door middel van uit te werken bestemming mogelijk is gemaakt hoeven voor wat betreft het aspect bodem in dit stadium geen verdere onderzoeken te worden verricht. Voor de locatie Lingsforterweg tussen 64 en 68 zal in het kader van het uitwerkingsplan nog een bodemonderzoek worden verricht.

5.2 Water

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

Het grondgebied van de gemeente Arcen en Velden ligt in het beheersgebied van Waterschap Peel en Maasvallei. Omdat dit bestemmingsplan hoofdzakelijk gericht is op beheer zullen er geen grote gevolgen zijn voor de waterhuishouding in het gebied. Bij ontwikkelingen zal worden gezocht naar mogelijkheden voor duurzaam waterbeheer, bijvoorbeeld door middel van afkoppeling en infiltratie van hemelwater. In voorliggend bestemmingsplan worden ontwikkelingen niet direct mogelijk gemaakt.

Bij het opstellen van de uitwerkingsplannen c.q. het wijzigingsplan zal nader inzicht worden verschaft in de manier waarop wordt omgegaan met waterhuishoudkundige aspecten.

Overleg waterschap

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op voorliggend bestemmingsplan. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt conform de beantwoording in de nota verwerking inspraakreacties, die als separate bijlage is toegevoegd.

5.3 Geluid

In voorliggend bestemmingsplan is op een drietal locaties de realisering van woningen mogelijk gemaakt via een uit te werken bestemming. Ten behoeve van deze ontwikkelingslocaties is akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek, dat als separate bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. In het akoestisch onderzoek is de Lingsforterweg (50 km/h) meegenomen. Met behulp van standaardrekenmethode II is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de drie woningen niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 59 dB. Voor de drie woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde verzocht. Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch of financieel niet haalbaar. De woningen met een hogere waarde dan 53 dB hebben een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de kern Lingsfort zijn twee bedrijven gevestigd: het tankstation en het tuincentrum. Deze bedrijven zijn omgeven door woonpercelen. Het tankstation valt onder milieucategorie 3. Het tuincentrum heeft voornamelijk een detailhandelsfunctie en is aangemerkt als een categorie 2-bedrijf.

Beide bedrijven zijn gesitueerd in de woonomgeving en zijn omgeven door woonpercelen. Het tuincentrum valt in categorie 2. Voor een dergelijk bedrijf geldt een indicatieve afstand van maximaal 30 meter tot gevoelige functies zoals woningen. Het tuincentrum is op zijn huidige locatie goed inpasbaar in Lingsfort en is dan ook voorzien van een passende bestemming. Ook het tankstation past qua hinder naar de omliggende woningen op de huidige locatie. De lpg-verkoop die bij het tankstation plaatsvindt, speelt in het kader van externe veiligheid wel een rol in planologisch opzicht.

5.5 Externe veiligheid

Door Oranjewoud is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan een onderzoek externe veiligheid verricht. In de rapportage zijn de risicobronnen in de nabijheid van het plangebied geïnventariseerd. Aan de hand van kwantitatieve risicoanalyses voor de relevante risicobronnen is vervolgens bepaald wat de invloed is van het plangebied op de omvang van de risico's van deze bronnen. Daarnaast is bezien wat de invloed is van de ontwikkelingen die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de kern Lingsfort zijn de Lingsforterweg en het lpg-tankstation aan de Lingsforterweg 77 relevant in het kader van externe veiligheid. Voor beide aspecten is onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Lingsforterweg

Voor de Lingsforterweg wordt geen 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour berekend. De 10^{-6} contour is voor kwetsbare objecten een normstelling waarbinnen de aanwezigheid of realisatie van deze objecten niet toegestaan is. Het plaatsgebonden risico legt in dit geval geen beperkingen op de actualisatie van het bestemmingsplan.

Het groepsrisico van de N271 ter hoogte van Velden blijft ruim onder de oriëntatiewaarde.

Lpg-tankstation

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren van het lpg-tankstation zijn geen kwetsbare objecten, conform het Bevi, gelegen. Daarmee legt het plaatsgebonden risico geen beperkingen op aan de actualisatie van het bestemmingsplan. Het groepsrisico van het lpg-tankstation komt boven de oriëntatiewaarde uit. Deze overschrijding van de oriëntatiewaarde dient verantwoord te worden.

In deel B van het onderzoek komt de verantwoording van het groepsrisico aan de orde. Dit deel van de rapportage kan als basis dienen voor de invulling van de verantwoordingsplicht. Het groepsrisico ligt bij de Lingsforterweg onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van het lpg-station ligt boven de oriëntatiewaarde. In de rapportage zijn maatregelen benoemd ter beperking van de omvang van het groepsrisico. Aangezien geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, neemt het groepsrisico niet toe ten gevolge van de actualisatie van het bestemmingsplan.

Advies regionale brandweer

De regionale brandweer Limburg-Noord heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies uitgebracht met betrekking tot externe veiligheid. Het plangebied valt deels binnen het invloedsgebied van het lpg-station aan de Lingsforterweg 77. Het groepsrisico overschrijdt in de huidige en toekomstige situatie de oriënterende waarde.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval zijn beoordeeld. De brandweer geeft hierbij aan dat de hulpverleningscapaciteit onvoldoende is om een incident van deze omvang te bestrijden. De opkomsttijd bedraagt circa 14 minuten en zal, zodra post Lomm operationeel is, circa 11,5 minuten bedragen. De aanbevolen opkomsttijd bedraagt 8 minuten. Zowel het lpg-station als het effectgebied is vanuit twee zijden bereikbaar.

Het is noodzakelijk om te beschikken over een bluswatercapaciteit van minimaal 180 m³/uur, terwijl momenteel een capaciteit van tussen de 60 en 120 m³/uur aanwezig is. Binnen het effectgebied zijn daarnaast verminderd zelfredzame personen aanwezig in het tuincentrum en de groepsaccommodatie.

De brandweer adviseert om maatregelen te treffen die de hulpverlening bespoedigen en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen vergroten. Hierbij kan worden gedacht aan het realiseren van een aanvullende bluswatervoorziening en het opstellen van een multidisciplinair coördinatieplan voor het lpg-tankstation. Daarnaast worden adviezen opgesomd om de zelfredzaamheid van personen te vergroten, door het scenario 'incident lpg-station' op te nemen in de ontruimingsplannen van het tuincentrum en de groepsaccommodatie, deze ontruimingsplannen te oefenen en omwonenden op de hoogte te stellen van de specifieke risico's van het tankstation. Alle benoemde maatregelen vallen buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan. Het advies heeft derhalve geen consequenties voor het bestemmingsplan.

5.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Hierdoor zijn er ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen aan de orde.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij wordt gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Het bestemmingsplan voldoet om die reden aan de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen).

6.2 Opzet van de planregels

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Alle bestaande functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden.
- Algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen.
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ter plaatse van de aangegeven wijzigingsgebieden.
- Algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.
- Overige regels: hierin worden regels gesteld met het oog op de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht: in artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3 Bro zijn standaardregels voor het overgangsrecht opgenomen die in beginsel letterlijk in het bestemmingsplan moeten worden verwoord.
- De slotregel.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn voor de verschillende bestemmingen in het plangebied regels opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 3 geeft de gebruiks- en bouwregels binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het betreft hier de met name grondgebonden agrarisch gebruik.

Artikel 4 Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name de handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van de verkoop van lpg. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Artikel 5 Bos

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name bos en bebossing, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebruikt.

Artikel 6 Detailhandel

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name detailhandel. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Tevens is ter plaatse van de aanduiding tuincentrum een tuincentrum toegelaten.

Artikel 7 Horeca

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name horeca in categorie 1, 2 en 3 en parkeervoorzieningen.

Artikel 8 Sport

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden. Binnen de bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Artikel 9 Tuin

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name tuinen, erven en verhardingen, inritten ten behoeve van parkeren en nutsvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend erkers, balkon of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd, voor zover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

Artikel 10 Verkeer

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor met name voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 11 Wonen

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksregels voor wonen. Binnen deze bestemming zijn de gronden met name bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen. De planregel geeft bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen.

Verder mogen bij de hoofdgebouwen aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor is eveneens een bebouwingsregeling opgenomen.

Binnen deze woonbestemming zijn onder bepaalde voorwaarden ook aan huis verbonden beroepen toegestaan. Tevens is ontheffing mogelijk voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw al afhankelijke woonruimte.

Artikel 12 Wonen - Uit te werken

Deze bestemming is een uit te werken bestemming, dit betekent dat er pas gebouwd en gebruikt mag worden conform de bestemming als een uitwerkingsplan is opgesteld. Binnen de bestemming is aangegeven aan welke regels moet worden voldaan bij uitwerking.

7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend een conserverend beheersplan. Het vormt een herziening van een aantal verouderde planologische regelingen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in alle gevallen positief bestemd. Daarnaast wordt een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen vinden plaats op particulier initiatief. De realisering van deze ontwikkelingen zal voor de gemeente Arcen en Velden geen negatieve financiële consequenties hebben.

8 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven. Handhaving van hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd, is daarom noodzakelijk.

9 COMMUNICATIEPARAGRAAF

9.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lingsfort' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de VROM-inspectie, de provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei. De vooroverlegreacties zijn van een beantwoording voorzien in de nota verwerking inspraakreacties voorontwerpen bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide', die als separate bijlage is opgenomen. De ingediende vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lingsfort' heeft van 31 maart 2008 tot en met 13 mei 2008 ter inzage gelegen. Op 22 april 2008 is het bestemmingsplan gepresenteerd tijdens een publieksavond. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een aantal inspraakreacties binnengekomen. De reacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de nota verwerking inspraakreacties voorontwerpen bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide', die als separate bijlage is opgenomen. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen ten gevolge van de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties, heeft een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aanpassingen.

- De verbeelding en regels zijn nogmaals kritisch bezien, wat op een aantal locaties heeft geleid tot aanpassing van bestemmingen, bouwvlakken of aanduidingen, zodat recht wordt gedaan aan de bestaande situatie.
- In de regels is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, die het onder voorwaarden mogelijk maakt om de bestemming 'Detailhandel' om te zetten in de bestemming 'Dienstverlening'.
- De regels zijn aangepast, zodat het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft vervangen.
- In de begripsbepalingen is ter verduidelijking een aantal begrippen toegevoegd.
- Hoofdstuk 5 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van resultaten van de verrichte onderzoeken.

9.2 Vaststelling

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lingsfort' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 april 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de zienswijzennota ontwerp bestemmingsplannen 'Lomm', 'Lingsfort' en 'Velden-Hasselderheide', die als separate bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot een enkele aanpassing in het bestemmingsplan: op het perceel Lingsforterweg 54 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van één woning.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de genoemde aanpassing ten gevolge van de ingediende zienswijzen, heeft een beperkt aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden:

- De paragraaf externe veiligheid is aangevuld met reactie van de regionale brandweer.
- De paragraaf kabels en leidingen is ingevuld, waarbij is aangegeven dat zich in het plangebied geen kabels en leidingen bevinden die opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.
- De hulplijnen die zichtbaar waren op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn van de verbeelding verwijderd.
- Het begrip 'horeca' is aangevuld, waarbij maatschappelijke of welzijnsactiviteiten en huisvesting in de vorm van de opvang van personen of groepen zijn uitgesloten.

Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Lingsfort' is op 20 juli 2009 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.