



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan

Daelzicht

bestemmingsplan voor de gronden van Daelzicht
in de kern Heel van de gemeente Maasgouw

BESTEMMINGSPLAN DAELZICHT

GEMEENTE MAASGOUW

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN DAELZICHT

GEMEENTE MAASGOUW

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever: gemeente Maasgouw
Projectnummer: 171 [-DLZ]
Identificatienummer: NL.IMRO.1641.BPL064-VG01
Datum vaststelling: 8 oktober 2015 [raadsbesluit R15.0969]

BESTEMMINGSPLAN DAELZICHT

GEMEENTE MAASGOUW

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN DAELZICHT

GEMEENTE MAASGOUW

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE TOELICHTING

HOOFDSTUK I	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing van het plangebied	2
1.3	Voorheen geldend ruimtelijk planregime	3
1.4	Leeswijzer	3
HOOFDSTUK II	Beleidsvisie	4
A.	GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEIDSKADER	4
2.1	Structuurvisie Maasgouw 2030	4
2.2	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg	5
B.	BELEIDSKADER RIJKSOVERHEID	7
2.3	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
2.5	Nationaal Waterplan 2009-2015 (NWP)	9
C.	PROVINCIAAL BELEIDSKADER	10
2.6	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	10
2.7	Omgevingsverordening Limburg 2014	13
D.	BELEIDSKADER WATERSCHAP	14
2.8	Waterbeheerplan 2010-2015	14
HOOFDSTUK III	Inventarisatie en onderzoek	16
A.	INVENTARISATIE	16
3.1	Inventarisatie van functies	16
3.2	Inventarisatie van waarden	18
B.	ONDERZOEK	19
3.3	Water	19
3.4	Grondwaterbescherming	19
3.5	Archeologie	20
3.6	Luchtkwaliteit	22
3.7	Geluidskwaliteit	23
3.8	Bodemkwaliteit	24
3.9	Externe veiligheid	24
3.10	EM-velden hoogspanningsleidingen	25



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK IV	Bestemmingsregeling	27
4.1	Bestemmingsregeling algemeen	27
4.2	Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen	27
4.3	Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	28
HOOFDSTUK V	Bestuurlijk overleg en draagvlak	29
5.1	Bestuurlijk overleg	29
5.2	Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid	29
5.3	Inspraak	29
5.4	Zienswijzen	29
HOOFDSTUK VI	Uitvoerbaarheid	30
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6.1	Grondexploitatie	30
6.2	Planschade	30
B.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	31
6.3	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	31
6.4	Aanvulling van RO-standaarden	31



HOOFDSTUK I

Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Juridische basis

De juridische aanleiding voor het vaststellen van dit bestemmingsplan is het voorzien van de gronden van de welzijnsinstelling “Daelzicht” in de kern Heel van een planologisch-juridisch regime in de vorm van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan laat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe zodat dit conserverend van aard is.

1.1.2 Voorgeschiedenis

Op 21 september 2006 heeft de raad van de voormalige gemeente Heel het bestemmingsplan Kern Heel vastgesteld. Binnen het plangebied van dat bestemmingsplan lagen ook de gronden van de instelling “Daelzicht”. Op deze gronden liet het bestemmingsplan, onder bepaalde voorwaarden, een onbeperkte groei van het aantal verzorgingswoningen toe.

In het kader van de actualisatie en digitalisatie van alle bestemmingsplannen van de gemeente Maasgouw is het bestemmingsplan Kern Heel op 26 september 2013 vervangen door het bestemmingsplan Heel-Panheel. Dat bestemmingsplan beperkte echter de instelling “Daelzicht” in haar bouw mogelijkheden. Het aantal verzorgingswoningen per bouwperceel mocht niet meer toenemen. Dit is een onbedoelde beperking.

Om deze beperking weg te nemen was het perceel van instelling “Daelzicht” opgenomen in het bestemmingsplan Reparatieplan. Dit plan is op 18 december 2014 vastgesteld. Het bestemmingsplan Reparatieplan herstelde echter niet volledig het oude recht van het onbeperkt realiseren van verzorgingswoningen. In dat bestemmingsplan was een maximaal aantal verzorgingswoningen opgenomen van 325. Dit aantal betrof de bestaande woningen inclusief de vervangende nieuwbouw (voor de tijdelijke woonunits).

Na vaststelling van het bestemmingsplan is echter gebleken dat het aantal van 325 verzorgingswoningen niet correct was. Het aantal bedroeg namelijk 223. Aangezien het aantal verzorgingswoningen in het bestemmingsplan een cruciaal punt was, heeft de gemeente op 22 april 2015 besloten een intrekkingbesluit te nemen voor het terrein van instelling “Daelzicht”. Het terrein viel daarmee weer terug onder het regime van het bestemmingsplan Heel-Panheel.

Om alsnog de beperkingen op het terrein weg te nemen is dit bestemmingsplan opgesteld. De intentie van de gemeente is om de welzijnsinstelling “Daelzicht” wel flexibiliteit te geven, maar geen toename van het aantal verzorgingswoningen mogelijk te maken. In het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat het maximum aantal verzorgingswoningen 223 bedraagt. Dit zijn alle aanwezige verzorgingswoningen in het gebied en wel op het moment, dat de tijdelijke woonunits zijn vervangen door de permanente nieuwbouw.

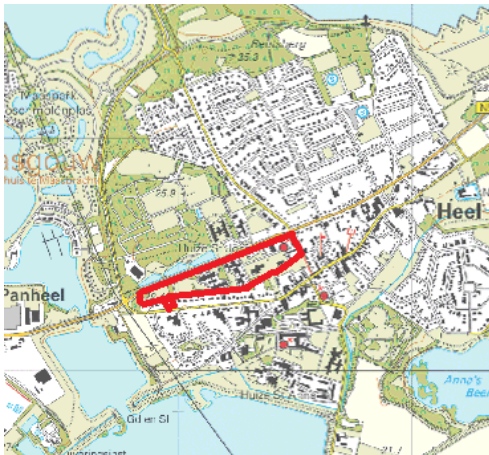


TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt begrensd door:

- in het noorden: de Heerbaan;
- in het oosten: de Rector Driessenstraat;
- in het zuiden en westen: de woningen aan de Dorpsstraat en de Panheelderweg.



Figuur 1 - Indicatieve ligging plangebied in kern Heel (bron kaart: Topografische Dienst)



Figuur 2 - Indicatieve ligging plangebied in het zuiden van kern Heel (bron satellietfoto: NedGraphics)

Langs de noordzijde van het plangebied loopt de Heerbaan. Deze Romeinse legerweg was van oorsprong onbebouwd. De Heerbaan heeft ter hoogte van het plangebied het profiel van een verkeersweg met asfalt en fietspaden die van de rijbaan gescheiden worden door een berm. Hierdoor werkt de Heerbaan als scheidend element tussen het terrein van welzijnsinstelling “Daelzicht” die ten noorden en zuiden van de Heerbaan ligt. Ter hoogte van het voormalige hoofdgebouw op het terrein, het oude St. Josephgesticht, verandert het profiel van de Heerbaan die hier de bebouwde kom binnenkomt. Net voordat het hoofdgebouw wordt gepasseerd, is er zicht op de kerk. Daarna neemt het hoofdgebouw direct het zicht weg.

De verkeersscheiding wordt minder sterk (fiets-suggestiestroken in plaats van gescheiden fietspaden) en het profiel wordt smaller en steniger (bebouwing



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

dichter op de weg). Net als langs het oude bebouwingslint (Panheelderweg, Dorpsstraat) is er sprake van individuele parcellering met overwegend woonhuizen en diverse hoeves. Waar de Heerbaan meer naar het oosten op korte afstand van de Dorpsstraat komt, zijn ook andere functies aanwezig, zoals het voormalige Rabobank-gebouw op welke plaats nu het backofficekantoor van de instelling “Daelzicht” is gevestigd.

Tot slot begrenst de Rector Driessenstraat de locatie aan de oostelijke zijde. Deze straat staat in de as van de kerk. Op de hoek ligt het witte pandje in twee lagen van “Café De Tram”. Richting het zuiden liggen de oude villa en een groen domein. Er staan mooie grote oude bomen en de straat biedt zicht op het gebouw “Den Speelman”. Dit gebouw is een van de gebouwen van de instelling “Daelzicht”. Verder richting de Dorpsstraat wordt het profiel steeds smaller en steniger, zodat bij de overgang tussen de Rector Driessenstraat en de Dorpsstraat bijna van een poort is te spreken.

1.3 Voorheen geldend ruimtelijk planregime

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

Bestemmingsplan:	Vastgesteld op:
Heel-Panheel	26 september 2013

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 wordt de beleidsvisie weergegeven, zijnde het beleid dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt. Er wordt ingegaan op het gemeentelijk en regionaal beleid, het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het waterschapbeleid. Rijksbeleid, voor zover dit beleid betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats.

In Hoofdstuk 3 worden de inventarisatie van bestaande functies en waarden in het plangebied weergegeven en, daarna, de resultaten van het verkennend onderzoek dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan.

In Hoofdstuk 4 wordt de wijze van bestemmen gemotiveerd.

In Hoofdstuk 5 worden de bestuurlijke en maatschappelijke uitvoerbaarheid (draagvlak) weergegeven.

In Hoofdstuk 6, tot slot, worden de juridische en technische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.



HOOFDSTUK II

Beleidsvisie

A. GEMEENTELIJK EN REGIONAAL BELEIDSKADER

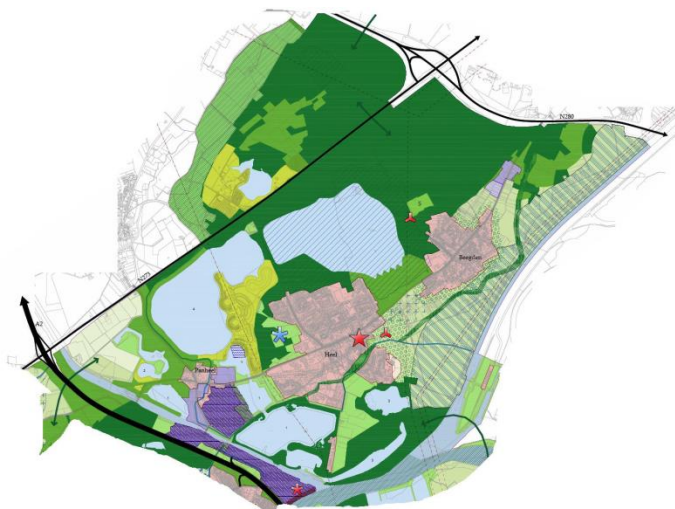
2.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

2.1.1 Wettelijk kader

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

2.1.2 Inhoud algemeen

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



Figuur 3 - Kaart deelgebied Bosrijk uit Structuurvisie Maasgouw 2030, deel 2: uitwerking beleid per gebied



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

In de structuurvisie is Maasgouw verdeeld in de volgende deelgebieden:

- Bosrijk (Panheel, Heel en Beegden);
- Land van Thorn (Thorn, Wessem);
- Eiland aan de Maas (Stevensweert, Ohé en Laak);
- Maasbracht en omgeving (Maasbracht, Brachterbeek en Linne).

2.1.3 Kern Heel

De kern Heel en derhalve ook het plangebied van dit bestemmingsplan maken deel uit van het deelgebied Bosrijk. Voor Bosrijk zijn samengevat en voor zover van belang voor dit bestemmingsplan, de volgende beleidsdoelen bepaald:

- bos en (natte) natuur;
- duurzame ruimtelijke structuur;
- drinkwaterberging;
- hoogwaardig wonen;
- behoud zelfstandige dorpen / ruimtelijk zelfstandige kernen;
- Heel: centrumdorp.

In de kern Heel bevinden zich twee grootschalige instellingen, namelijk “St. Joseph” (“Daelzicht”) en St. Anna (“Koraalgroep”). Beide instellingen zijn in het zuidelijk deel van de kern gevestigd. In enkele woonbuurten zijn woonclusters voor cliënten van deze instellingen gebouwd. Hoewel beide instellingen karakteristiek en bepalend voor de samenleving van de kern Heel zijn, is er ook sprake van een gevoelige balans. Voorkomen moet worden dat met een verdere uitbreiding van het areaal deze balans wordt verstoord.

Om deze reden staat de Structuurvisie verdere toevoeging van specifieke regionale woonzorgvoorzieningen in of aansluitend op de kern Heel niet voor. Het Land van Thorn biedt hiervoor gunstiger vestigingsmogelijkheden. Vanuit de dorpse samenleving is het van belang, dat beide instellingen ruimtelijk en maatschappelijk worden geïntegreerd. Geen afgesloten eenzijdige domeinen, maar verweving van structuren en van woonvormen.

2.2 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

2.2.1 Inhoud algemeen

De zeven gemeenten die in mei 2012 een Bestuursakkoord Wonen Midden-Limburg hadden ondertekend, waaronder de gemeente Maasgouw, hebben in 2014 een gemeenschappelijke Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg opgesteld. Deze structuurvisie is op 18 december 2014 door de raad van de gemeente vastgesteld.

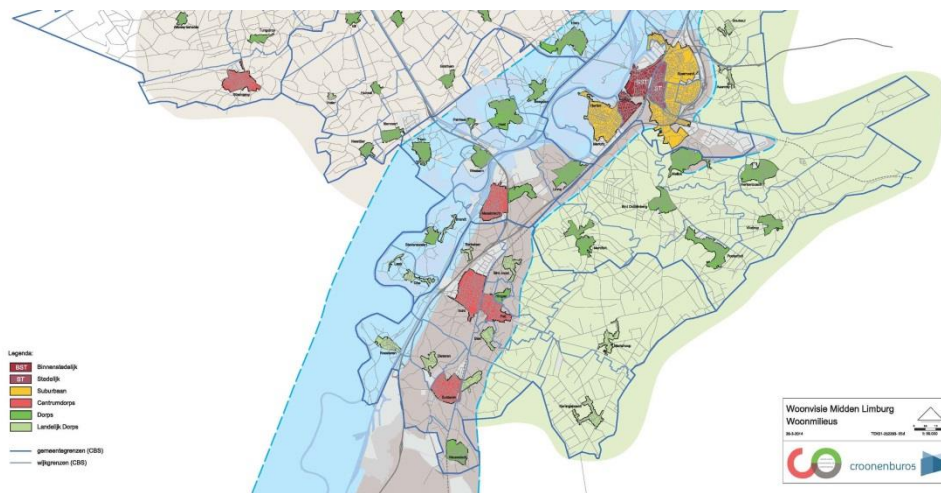
De Structuurvisie is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving en is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De Structuurvisie geeft de kwalitatieve en kwantitatieve (woningbouw) ontwikkelingsrichting aan voor de regio (en de gemeenten daarbinnen) met een bijbehorend actieprogramma. Hiermee dient de regio de volgende doelen:

- het vormt de inhoudelijke afweging en ordening voor plannen en projecten;
- het biedt ontwikkelaars, bouwers, corporaties en zorgaanbieders houvast om hun bijdrage te leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave;
- het bundelt en integreert op overzichtelijke wijze alle visies en programma's en resultaten met betrekking tot wonen en zorg tot op heden.



Figuur 4 - Uitsnede kaart Woonmilieus van Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

2.2.2 Zorg

Er is sprake van vier relevante verschuivingen in de sfeer van wonen met zorg:

- van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen met zorg aan huis;
- van centrale regie naar meer regie op lokaal niveau, bij gemeenten en zorgverzekeraars;
- meer met hetzelfde: de zorgbehoefte neemt toe, maar de middelen niet;
- van formele zorg naar steeds meer informele zorg.

Tegelijkertijd met deze bewegingen is zichtbaar dat steeds meer aanbiedende partners zich in toenemende mate terugtrekken op het eigen domein: corporaties naar sec wonen, zorgaanbieders naar sec zorg. Gemeenten krijgen er meer taken bij en moeten dus meer met minder doen. De natuurlijke regierol wordt ingeruild voor een faciliterende, vaak meer afwachtende, rol.

Momenteel zou er in de regio in de ouderenzorg een aanbod aan verzorgings- en verpleegplaatsen intramuraal van ca. 2.600 moeten zijn. Het feitelijke aanbod komt hier vrijwel mee overeen. Het scheiden van wonen en zorg leidt er toe dat een groot aantal verzorgingshuisplaatsen (ca. de helft van het totaal aanbod) moet worden afgebouwd of omgebouwd. Daar ligt op veel plaatsen een uitdaging.

Hetzelfde geldt in de sfeer van jonge zorgvragers: mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische/psychiatrische beperking. Ook hier



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

wordt nagedacht over de effecten van scheiden van wonen en zorg en de mogelijkheden die het vastgoed daarin biedt. Deels is dat eigendom van de zorginstelling, deels wordt het gehuurd van een corporatie of een (particuliere) belegger.

Veel mensen kunnen de komende jaren niet meer rekenen op toegang tot een intramurale verzorgingsplek en moeten ‘zelfstandig’ blijven wonen. Dit betekent niet vanzelfsprekend dat iemands huidige woning en woonomgeving geschikt zijn. Het zal her en der gaan knellen, ook omdat er nog weinig betaalbare alternatieven op de markt zijn.

Vrijwel alle zorgaanbieders geven aan bezig te zijn met het anticiperen op enerzijds nieuwe spelregels rond langdurige zorg en anderzijds vermaatschappelijking van die zorg (langer thuis blijven wonen). Dit betekent dat zorgvastgoed ter discussie komt te staan. Zo sluit de korte termijn waarop de toegang intramurale zorgplaatsen is beperkt niet goed aan bij de termijn die nodig is om het zorgvastgoed aan te passen of voor alternatieven te zorgen. Daarnaast wordt er volop nagedacht over innovatieve concepten om zorg en begeleiding aan huis te brengen.

2.2.3 Toepassing op het plangebied

In het plangebied bevinden zich 223 verzorgingswoningen. Het betreft onzelfstandig wonen voor mensen met een lichamelijke/verstandelijke beperking of psychische aandoening. Men woont bijvoorbeeld in grootschalige gebouwen of in groepswoningen. Er is sprake van AWBZ-zorg en -verblijf.

Aangezien verzorgingswoningen, zoals, onder andere, opgenomen in dit bestemmingsplan, niet aangemerkt worden als zelfstandige woonvorm is de Structuurvisie in die zin niet van toepassing voor dat soort type woningen. De verzorgingswoningen maken dan ook geen onderdeel uit van de plancapaciteit van de gemeente.

B. BELEIDSKADER RIJKSOVERHEID

2.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

2.3.1 Wettelijk kader

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

2.3.2 Inhoud

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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

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

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

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

Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- a. een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de *mainports*, *brainport* en *greenports*;
- b. over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- c. een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is, bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen en het kustfundament. Ook stelt het Rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook zij die in beheer zijn bij



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

waterschappen. Hiermee borgt het Rijk dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas af te voeren, ook op de lange termijn. Hiermee wordt de aanzet gegeven tot de bescherming van de Rijn- en Maasmonding. Verdere uitwerking van dit thema vindt plaats in het - het hierna volgend te bespreken - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.3.3 Toepassing op het bestemmingsplan

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

2.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

2.4.1 Algemeen

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

2.4.2 Inhoud

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

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

2.4.3 Toepassing op het bestemmingsplan

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

2.5 Nationaal Waterplan 2009-2015 (NWP)

2.5.1 Algemeen

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 (NWP) is het formele plan van het Rijk voor het nationale waterbeleid als geboden op grond van de Waterwet en vormt tevens een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het NWP vervangt het waterbeleid van de Vierde Nota



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

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

2.5.2 *Inhoud*

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

2.5.3 *Toepassing op het bestemmingsplan*

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veilig gesteld moet worden, moet een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer. Gemeenten en provincies worden gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Deze uitwerking is verwoord in 3.3 van deze toelichting.

C. PROVINCIAAL BELEIDSKADER

2.6 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

2.6.1 *Algemeen*

Op 16 januari 2015 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (“Voor de Kwaliteit van Limburg”), samen met de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014, in werking getreden. Het POL2014 is een structuurvisie op grond van artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast vormt deze, onder meer, een milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer en een regionaal waterplan op grond van de Waterwet.

2.6.2 *Inhoud algemeen*

Het POL2014 is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van onze fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit. Een visie waarin uitnodiging en inspiratie centraal staan.

De centrale ambitie van de provincie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral



En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Productie 'ruimte'

- Intensieve landbouw
- Extensieve landbouw
- Intensieve/middelgrote landbouw
- Intensieve economie

Kernen met focus

- Stads- en dorpskern
- Stads- en dorpskern met focus

Maatschappelijke ruimte

- Sociale infrastructuur
- Sportinfrastructuur
- Werkruimte

Groen (beleids)omgeving

- Versterkte groenstructuur, ecologische en recreatieve waarde
- Landbouw
- Recreatie
- Natuur (bosland, heide, water)
- Recreatie (parken)
- Recreatie (parken)
- Recreatie (parken)

Infrastructuur

- Verkeersspoor
- Elektrisch spoor
- Nieuwe infrastructuur
- Verkeersweg
- Verkeersweg (A1)
- Bestaande verbindingen
- Nieuwe verbindingen
- Nieuwe verbindingen

Werken

- Werkruimte
- Werkruimte
- Werkruimte
- Werkruimte
- Werkruimte

Beeldkwaliteit en verbinding

- Versterkte landbouwstructuur, ecologische, recreatieve waarde

Sterke oriëntatie op Duitsland

Sterke oriëntatie op Eindhoven

Wederkerigheid

Grensoverschrijdend personenvervoer

De economische focus van Midden-Limburg ligt op een aantal sectoren waarin de regio traditioneel sterk is: de maakindustrie, logistiek en agribusiness. Daarnaast zijn Leisure & Retail en Zorg benoemd als economische speerpunten binnen Keyport 2020. Deze sectoren zijn belangrijk voor de werkgelegenheidsfunctie in (een deel van) de regio en bovendien belangrijk in termen van identiteit van (een deel van) de regio. De triple helixorganisatie Keyport 2020 is één van de samenwerkingspartners binnen Brainport 2020 Zuidoost-Nederland en heeft als



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

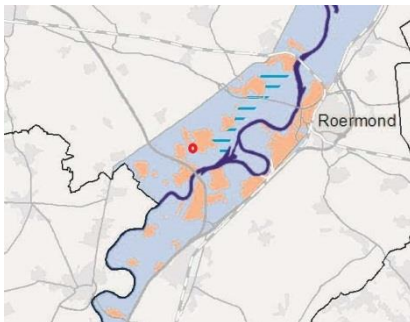
doel om de economische structuur van de regio duurzaam te versterken en het vestigingsklimaat te verbeteren.

De demografische transitie heeft op termijn ook grote invloed op de voorzieningen op gemeentelijk en regionaal niveau. Om inzicht te krijgen in de *mismatching* tussen behoefte en aanbod en de optimalisatie mogelijkheden met de daarbij te hanteren criteria en waarden is de regio gestart met het samenstellen van een "Transitieatlas voorzieningen". Deze omvat de thema's onderwijs, sport, zorg en welzijn en cultuur.

Ook de regio Midden-Limburg krijgt te maken met een groeiende zorgbehoefte en stijgende zorgkosten. Dat dwingt ons na te denken over innovatie en crossovers met andere sectoren om die zorg efficiënter en kostenbewust aan te bieden. Een clustering vindt plaats rondom het CIRO (in Horn) als expertisecentrum voor chronisch orgaanfalen en Daelzicht (Heel), waar innovatieve verbindingen worden gelegd tussen zorg, dagbesteding en recreatie voor mensen met een beperking.

2.6.4 Landelijk gebied Maasvallei

Het plangebied ligt tevens in het provinciaal landelijk gebied Maasvallei. Volgens het POL2014 is dit gebied aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid.



Figuur 6 - Uitsnede kaart Maasvallei van POL2014 (bron: provincie Limburg); ligging plangebied is rood omcirkeld

Als opgave geldt het bereiken van het wettelijk veiligheidsniveau van (een kans op overschrijding van) 1:250 per jaar.

Bij gebiedsontwikkelingen in de Maasvallei moet rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatische ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.).

2.6.5 Toepassing op het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale doelen, in het bijzonder die welke de voorzieningen betreffen.



2.7 Omgevingsverordening Limburg 2014

2.7.1 Algemeen

Op 16 januari 2015 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), samen met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoers-programma 2014, in werking getreden. De OvL2014 is, onder andere, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening en stelt regels voor bestemmingsplannen. De provinciale regels zijn ingedeeld in de categorieën ruimte (w.o. duurzame verstedelijking, wonen en natuurbescherming), veehouderij en Natura 2000, milieubeschermingsgebieden en water. Op dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing.

2.7.2 Grondwaterbeschermingsgebieden

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Als onderdeel van de milieubeschermingsgebieden van de provincie worden in paragraaf 4.3 van de OvL2014 regels gesteld ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden en in paragraaf 4.4 ten aanzien van boringsvrije zones.

In grondwaterbeschermingsgebieden is het, onder meer, verboden om:

- a. een boorput te slaan, te hebben of te gebruiken, dieper dan 3 meter beneden het maaiveld;
- b. binnen een inrichting een ondergrondse tank voor de opslag van ontvlambare of brandbare vloeistoffen te plaatsen of te vervangen;
- c. grond of baggerspecie toe te passen indien de kwaliteit van de grond of de baggerspecie de maximale waarde van de kwaliteitsklasse wonen bij toepassing op de bodem of de kwaliteitsklasse A bij toepassing in oppervlaktewater overschrijdt of de kwaliteit van de ontvangende bodem of waterbodem beter is dan de genoemde kwaliteitsklassen.

Enkele verbodsbepalingen gelden niet indien het voornemen tot het slaan van een boorput vier weken tevoren schriftelijk aan Gedeputeerde Staten is gemeld en bij het maken en sluiten van de boorput de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, in acht wordt genomen.

In de boringsvrije zone Roerdalslenk is het verboden om:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone Roerdalslenk III tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan Gedeputeerde Staten. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Uitzonderingen op deze verbodsbepalingen zijn:



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

- a. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- b. andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
- c. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- d. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;
- e. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven;
- f. voor zover Gedeputeerde Staten voor de verboden handelingen algemene regels krachtens hebben vastgesteld en gehandeld wordt in overeenstemming met die regels.

b. Toepassing op dit bestemmingsplan

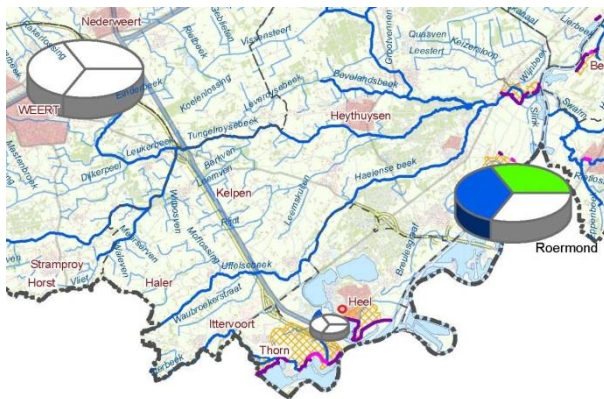
Het plangebied ligt geheel in een freatisch grondwaterbeschermingsgebied en in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de beschermingsregels van de OvL2014 voor deze milieubeschermingsgebieden overgenomen (zie verder paragraaf 3.4 van deze toelichting).

D. BELEIDSKADER WATERSCHAP

2.8 Waterbeheerplan 2010-2015

2.8.1 Algemeen

Het waterbeleid van het Waterschap Peel en Maasvallei is neergelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 “Orde in water, Water in orde”. Met het Waterbeheersplan geeft het waterschap aan hoe zij de waterkeringen en regionale watersystemen op orde willen brengen en houden. Het plan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Limburg.



Figuur 7 - Uitsnede Overzichtskaart kenmerken beheersgebied (bron: Waterschap Peel en Maasvallei); globale ligging plangebied in kern Heel is rood omcirkeld



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

2.8.2 *Toepassing op het bestemmingsplan*

Het Waterbeheerplan is niet van toepassing op het plangebied omdat alle beleidsvoornemens en projecten uit dat plan zien op gebieden die (ver) buiten het plangebied zijn gelegen.



HOOFDSTUK III

Inventarisatie en onderzoek

A. INVENTARISATIE

3.1 Inventarisatie van functies

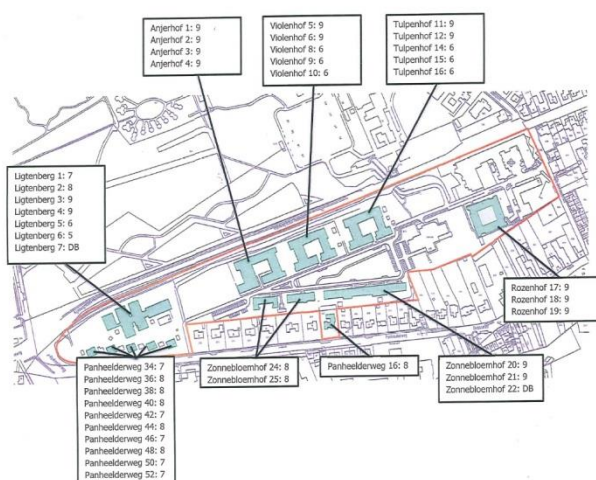
3.1.1 Welzijnsinstelling “Daelzicht”

In het plangebied ligt de welzijnsinstelling “Daelzicht” van de Stichting Daelzicht (voorheen de instelling Sint-Joseph), die tot taak heeft het bieden van zorg, ondersteuning en begeleiding aan kinderen, jongeren en volwassenen met een verstandelijke beperking. Daarbij zorgt de instelling ervoor dat mensen kunnen wonen zoals zij dat wensen met de (para)medische ondersteuning en de invulling van de dag die daarbij past.

De verzorgingswoningen liggen verspreid over het terrein. Deze betreffen de volgende wooneenheden:

Woonunit	Aantal verzorgingswooneenheden
Anjerhof	36 wooneenheden
Ligtenberg	44 wooneenheden
Rozenhof	27 wooneenheden
Tulpenhof	36 wooneenheden
Violenhof	36 wooneenheden
Zonnebloemhof	34 wooneenheden
Totaal	213 wooneenheden

De beoogde situering van deze wooneenheden is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 8 - Ligging van de wooneenheden in verzorgingsinstelling Daelzicht



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Buiten het plangebied ligt de tijdelijke zorghuisvestingslocatie Cocon (met 10 wooneenheden) die op termijn wordt vervangen door huisvesting op het hoofdterrein. Deze tijdelijke eenheden zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan.

3.1.2 *Omliggende bedrijven*

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3.1.3 *Water*

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waterlopen en waterkeringen aanwezig die zijn opgenomen in de Legger van het Waterschap Peel en Maasvallei. Evenmin bevinden zich in het plangebied geregistreerde grondwaterputten.

3.1.4 *Verkeer*

a. *Verkeersverbindingen algemeen*

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

b. *Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer*

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Rector Driessenstraat en de Panheelderweg.

c. *Ontsluiting voor langzaam verkeer*

Het langzaam verkeer wordt op dezelfde wijze ontsloten als het gemotoriseerde verkeer.

d. *Ontsluiting middels openbaar vervoer*

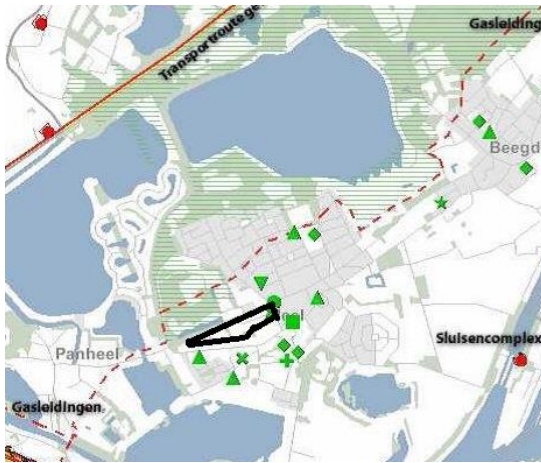
Het plangebied is middels het openbaar vervoer bereikbaar met buslijnen 73 en 74 van vervoersmaatschappij Veolia. Bushaltes bevinden zich ten westen en ten oosten van het plangebied aan de Heerbaan.

3.1.5 *Leidingen en verbindingen*

Nabij het plangebied en wel ten noordwesten daarvan (zie figuur hieronder), loopt de hogedruk-aardgas-transportleiding met kenmerk Z-513-01-KR (uitwendige diameter: 8,63 inch, werkdruk: 40 bar).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN



Figuur 9 - Uitsnede Risicokaart buisleiding (bron: RVIM); plangebied is zwart omkaderd

Nabij het plangebied en wel ten westen daarvan (zie figuur hieronder), is de 380kV-hoogspanningsverbinding Maasbracht-Eindhoven gelegen.



Figuur 10 - Uitsnede Netkaart (bron: RVIM); plangebied is zwart omkaderd

In of in de nabijheid van het plangebied lopen geen andere ondergrondse of bovengrondse leidingen en verbindingen.

3.2 Inventarisatie van waarden

3.2.1 Archeologische waarden

In het westen en het oosten van het plangebied liggen gronden met een verwachtingswaarde voor archeologische vondsten in de bodem (zie verder paragraaf 3.5. van deze toelichting).



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.2.2 *Grondwaterbescherming*

Het plangebied ligt geheel in een freatisch grondwaterbeschermingsgebied en in een boringsvrije zone (zie verder paragraaf 3.4 van deze toelichting).

B. ONDERZOEK

3.3 Water

3.3.1 *Wettelijk kader*

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

3.3.2 *Toepassing op plangebied*

Omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, hoeft er geen ruimtelijke afweging ten opzichte van de waterhuishoudkundige doelstellingen plaats te vinden.

In de volgende paragraaf wordt wel ingegaan op grondwaterbescherming waarmee in de regels van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3.4 Grondwaterbescherming

3.4.1 *Wettelijk kader*

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn voor het provinciaal grondgebied beschermingsgebieden aangewezen waaronder die voor de bescherming van grondwater en de waterwinning (zie paragraaf 2.7 van deze toelichting).

3.4.2 *Verkennd onderzoek*

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

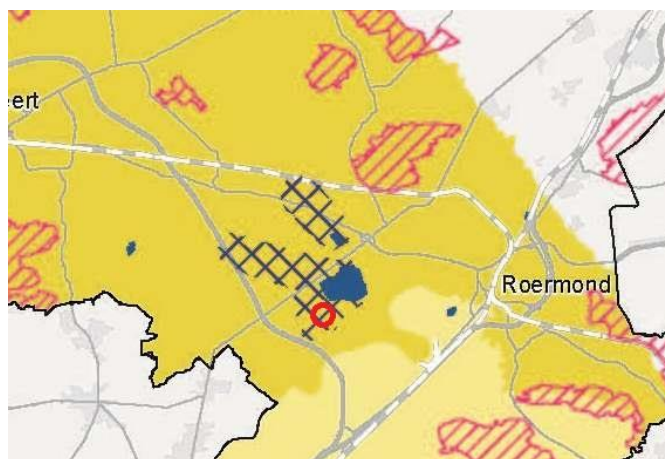
Op het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens kaart “58 West Roermond” grondwatertrap VII van toepassing. Deze trap betreft droge gebieden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 80 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 160 cm beneden maaiveld.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) gelegen in een “freatisch grondwaterbeschermingsgebied”. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn van een zodanige omvang dat de waterwinputten minimaal 25 jaar zijn beschermd tegen een mogelijke verontreiniging. In de Omgevingsverordening Limburg zijn specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen.

Volgens de OvL2014 is het volledige plangebied voorts gelegen binnen de boringsvrije zone “Roerdalslenk III”. De in deze zone aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn binnen deze zone, ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad, in principe alleen toegestaan tot aan het Bovenste Brunssumklei en met een ontheffing op grond van de Omgevingsverordening. In bepaalde gevallen kan met een melding worden volstaan.



Figuur 11 - Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden van Omgevingsverordening Limburg 2014 (bron: provincie Limburg); het plangebied is gelegen binnen de rode cirkel

Legenda:
donkergeel = grondwaterbeschermingsgebied
blauw gearceerd = boringsvrije zone Roerdalslenk III

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

3.5 Archeologie

3.5.1 Wettelijk kader

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

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



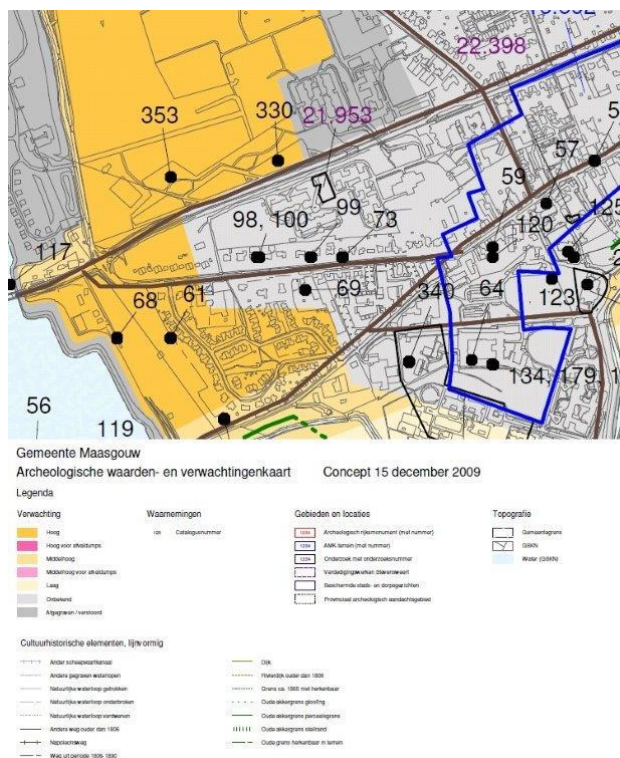
TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

bestemmingsplan moet worden aangegeven welke gevolgen worden verbonden aan de aanwezigheid van archeologische waarden of verwachtingen.

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

3.5.2 Verkennend onderzoek

De Archeologische waardenkaart van de gemeente geeft de archeologische verwachting weer voor de binnen de gemeente gelegen gronden. Het westelijk deel van het plangebied van dit bestemmingsplan omvat gronden die worden aangemerkt als gebied met hoge verwachtingswaarden.



Figuur 12 - Uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Maasgouw

Op de gemeentelijke Archeologische waardenkaart zijn ook de archeologische monumenten aangegeven die door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn vastgelegd op de nationale Archeologische Monumentenkaart (AMK). In het oostelijk deel van het plangebied zijn archeologische monumenten aanwezig die op de AMK zijn aangeduid met onderzoeksnummer 16692.

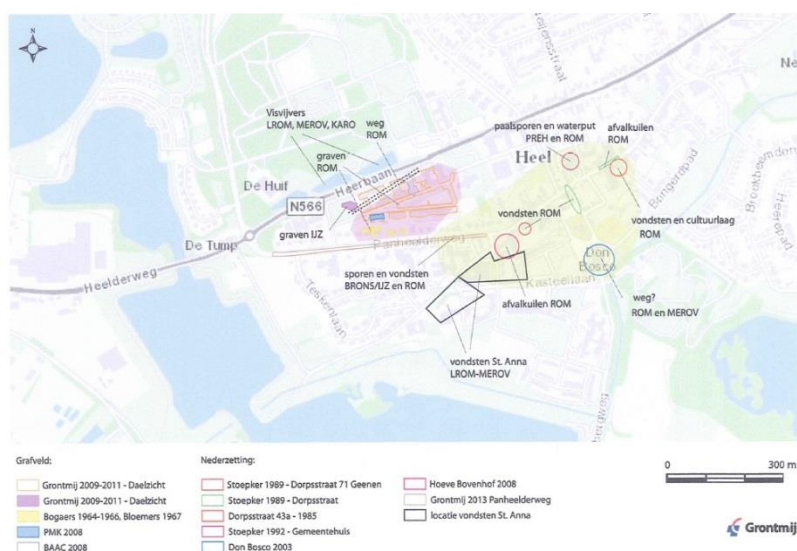
In de periode 2009-2011 hebben op het terrein van Daelzicht enkele opgravingen plaats gevonden.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Gezien de recente opgravingen op het terrein en de resultaten hiervan worden delen van het plangebied, die zijn aangemerkt als ongekarteerd gebied, voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

In verschillende archeologische campagnes in de periode 2009-2011 werd in het centrale deel van het plangebied een van de grootste Romeinse grafvelden van Nederland opgegraven. De exacte begrenzing van het grafveld is echter nog niet in beeld. Het is mogelijk, dat het zich verder uitstrekt in oostelijke en westelijke richting.



Figuur 13 - Overzicht opgravingen op het terrein van Daelzicht

Een nader archeologisch onderzoek is niet nodig omdat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Indien op de aangewezen locaties bouwontwikkelingen plaats vinden, voorziet de planregel in de eis voor een nader archeologisch onderzoek.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen, kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. De regels voor de bescherming van de luchtkwaliteit zijn neergelegd in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

3.6.2 Verkennend onderzoek

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.7 Geluidskwaliteit

3.7.1 Wettelijk kader

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

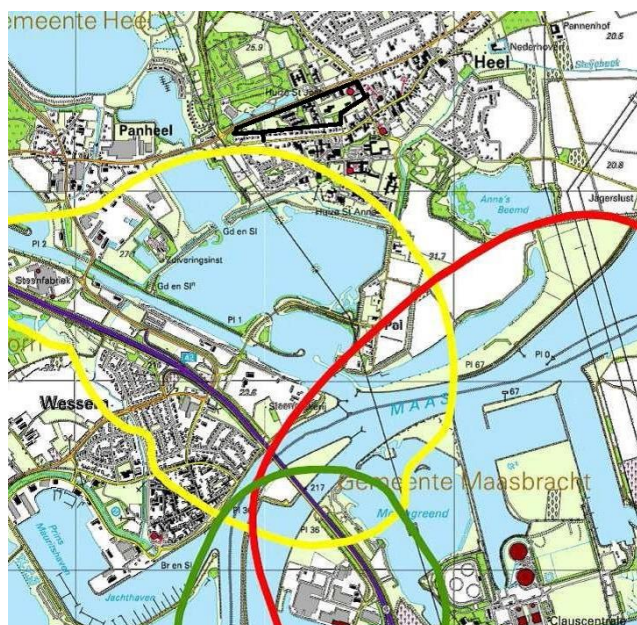
In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

3.7.2 Verkennend onderzoek

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat, hoeft er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden met het oog op uitvoerbaarheid vanuit oogpunt van toelaatbare geluidhinder.



Figuur 14 - Geluidszonering bedrijventerreinen Clauscentrale en Kanaal Wessem-Nederweert (bron kaart: Topografische Dienst); plan-gebied is zwart omkaderd



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Nabij het plangebied zijn de gezondeerde bedrijventerreinen Clauscentrale en Kanaal Wessem-Nederweert gelegen. De geluidscontour van deze bedrijventerreinen, als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, valt niet over het plangebied zodat met deze zonering in de regels van dit bestemmingsplan geen rekening hoeft te worden gehouden.

3.8 Bodemkwaliteit

3.8.1 Wettelijk kader

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

3.8.2 Verkennend onderzoek

Het bestemmingsplan maakt, ook met het afwijken van de planregels en het stellen van nadere eisen, geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Een verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.9 Externe veiligheid

3.9.1 Wettelijk kader

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

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

3.9.2 Verkennend onderzoek

a. Buisleiding

De in paragraaf 3.1.5 genoemde buisleiding voor hogedruk-aardgastransport ligt, gemeten vanuit het hart van de leiding, op minimaal 85 meter van de noordwestelijke grens van het plangebied en op ongeveer 185 meter van de meest westelijke bebouwing (verzorgingswoningen) van het plangebied. Uit eerdere berekeningen in het kader van een voorliggend planregime kan worden geconcludeerd, dat er vanuit de buisleiding geen PR 10⁻⁶-risicocontour ligt over de (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied.

b. Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Op ruim 1.000 meter van het plangebied ligt de autosnelweg A2 waarover op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, zoals deze wet sinds 1 april 2015



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

luidd, transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Op grond van het op genoemde wet gestoelde Basisnet weg zijn voor de A2 in de nabijheid van het plangebied een veiligheidszone (op die locatie binnen het asfalt gelegen) en een plasbrandaandachtsgebied (op die locatie 30 meter van de rechterrijstrook gelegen) aangewezen. Binnen laatstgenoemd gebied zijn kwetsbare objecten niet toegestaan met het oog op het risico van een plasbrand.

Geconcludeerd kan worden, dat het plangebied (ver) uit het risicogebied van de snelweg ligt.

c. Transport gevaarlijke stoffen over het water

Op grond van genoemde Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Basisnet water zijn het Kanaal Wessem-Nederweert (rooilijn = 20 m) en de Maas en het Lateraalkanaal Linne-Buggenum (beide rooilijn = 30 m) aangewezen als waterwegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

Het plangebied ligt ruim 934 meter verwijderd van de oostelijke rooilijn van eerstgenoemd kanaal en ruim 1.500 meter verwijderd van de noordelijke rooilijn van de andere twee genoemde waterwegen, zodat geconcludeerd kan worden, dat het plangebied (ver) uit het risicogebied van die waterwegen ligt.

d. Externe veiligheid voor inrichtingen

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

3.10 EM-velden hoogspanningsleidingen

3.10.1 Wettelijk kader

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

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

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

3.10.2 Verkennend onderzoek

De in paragraaf 3.1.5 genoemde 380kV-hoogspanningsleiding Maasbracht-Eindhoven heeft een belaste strook tot 36 meter gemeten aan weerszijden uit het hart van de hoogspanningsverbinding zodat de totale strookbreedte 72 meter bedraagt. De indicatieve magneetveldzone voor deze lijn bedraagt 150 meter aan weerszijden en uit het hart gemeten van de hoogspanningsverbinding. De afstand van de verbinding, gemeten vanaf de oostelijke rand van de strook, tot de dichtstbij gelegen grens van het plangebied bedraagt minimaal 52 meter en ongeveer 160 meter tot de meest westelijke bebouwing (verzorgingswoningen) van het plangebied. De zogenaamde Tesla-zone loopt derhalve niet over dat deel van het plangebied waarop de verzorgingswoningen zijn gelegen.



HOOFDSTUK IV

Bestemmingsregeling

4.1 Bestemmingsregeling algemeen

4.1.1 *Ondergronds bouwen*

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

4.1.2 *Antennebeleid*

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

4.2 Bestemmingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen

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

4.2.1 *Welzijnsinstelling*

Het terrein van de welzijnsinstelling “Daelzicht” (zie paragraaf 3.1 van deze toelichting), dat het hele plangebied uitmaakt, heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Maatschappelijk” met specificatie “Welzijnsinstelling” (M-WEI) gekregen. In feite is de status quo van het terrein bestemd zodat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein niet mogelijk zijn.

Het planologisch-juridische regime dat voor de gronden op basis van dit bestemmingsplan geldt, is gelijk aan het regime op basis van het bestemmingsplan Kern Heel, met dien verstande, dat het aantal verzorgingswoningen is gemaximaliseerd tot 223 (zie ook paragraaf 1.1 van deze toelichting).

Volgens deze bestemming zijn de functie van verzorgingswoningen voor lichamelijke en/of geestelijke gehandicapten, onderwijsfuncties, religieuze functies, medisch-sociale functies en bij die functies behorende kantoordoeleinden mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn op die gronden mogelijk: wegen en paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

4.3 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

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

4.3.1 *Archeologische waarden*

De gronden met hoge verwachtingswaarden en het AMK-gebied (zie paragraaf 3.5.2 van deze toelichting) zijn in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming “Waarde” met specificatie “Archeologie” (WR-A). Aan deze dubbelbestemming is een aanlegstelsel verbonden.

4.3.2 *Bescherming van grondwaterwinning*

Het freatisch grondwaterbeschermingsgebied heeft de gebiedsaanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)” gekregen. De boringsvrije zone “Roerdalslenk III” heeft de gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 3” gekregen. De voor deze gebiedsaanduidingen gestelde regels zijn identiek aan die welke voor deze gebieden zijn gesteld in de Omgevingsverordening Limburg 2014.



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK V

Bestuurlijk overleg en draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

In het kader van bestemmingsplan Reparatieplan, waarvan het plangebied van dit bestemmingsplan deel uitmaakte, heeft bestuurlijk overleg plaatsgehad als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Vooraankondiging van eerdere betrokkenheid

Op 20 mei 2015 is publiekelijk kennis gegeven van het voornemen het bestemmingsplan voor te bereiden, een en ander als voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.3 Inspraak

In het kader van bestemmingsplan Reparatieplan, waarvan het plangebied van dit bestemmingsplan deel uitmaakte, is toepassing gegeven aan de Inspraakverordening van de gemeente Maasgouw (vastgesteld op 30 oktober 2008).

5.4 Zienswijzen

Van 28 mei 2015 tot en met 8 juli 2015 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.



HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Wettelijk kader

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

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

6.1.2 Exploitatieovereenkomst/exploitatieplan

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zodat kostenverhaal op grond van grondexploitatie niet nodig is.

6.2 Planschade

6.2.1 Wettelijk kader

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



6.2.2 *Risicoanalyse planschadevergoeding*

In een overeenkomst tussen gemeente en de Stichting Daelzicht is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele vergoeding van planschade ten laste komt van laatstgenoemde.

B. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.3 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

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

6.4 Aanvulling van RO-standaarden

6.4.1 *Algemeen*

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

6.4.2 *Bestemmingsregels*

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

6.4.3 *Algemene regels*

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



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

bestemmingsplan en een verwijzing naar de strafbaarheid in de Wet op de economische delicten.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Regels

BESTEMMINGSPLAN DAELZICHT

GEMEENTE MAASGOUW

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE REGELS

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	5
ARTIKEL 1	Begrippen	5
1.1	plan	5
1.2	bestemmingsplan	5
1.3	aanduiding	5
1.4	aanduidingsgrens	5
1.5	archeologisch onderzoek	5
1.6	archeologisch verwachtingsvol gebied	5
1.7	archeologische monumentenzorg	6
1.8	archeologische waarde	6
1.9	bebouwing	6
1.10	bebouwingspercentage	6
1.11	bestemmingsgrens	6
1.12	bestemmingsvlak	6
1.13	bevoegdheden	6
1.14	bijbehorend bouwwerk	7
1.15	bodem verstorende activiteiten	7
1.16	boorput	7
1.17	bouwen	7
1.18	bouwgrens	7
1.19	bouwlaag	7
1.20	bouwperceel	7
1.21	bouwperceelgrens	8
1.22	bouwvlak	8
1.23	bouwwerk	8
1.24	dakopbouw	8
1.25	evenement	8
1.26	functieaanduiding	8
1.27	gebouw	8
1.28	gemeentelijke archeologische beleidskaart	8
1.29	hoofdgebouw	9
1.30	maaiveld	9
1.31	maatschappelijk	9
1.32	nutsvoorziening	9
1.33	ondergronds bouwwerk	9
1.34	opgraving	9
1.35	overig bouwwerk	9
1.36	overkapping	10
1.37	pand	10
1.38	peil	10
1.39	verzorgingswoning	10
1.40	voorzieningen van algemeen nut	10
1.41	wet/wettelijke regelingen	10



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 2	Wijze van meten	11
2.1	de dakhelling	11
2.2	de goothoogte van een bouwwerk	11
2.3	de inhoud van een bouwwerk	11
2.4	de bouwhoogte van een bouwwerk	11
2.5	de oppervlakte van een bouwwerk	11
2.6	afstand tot de bouwperceelgrens	11
2.7	ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk	12
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSREGELS	13
ARTIKEL 3	Maatschappelijk - Welzijnsinstelling	13
3.1	Bestemmingsomschrijving	13
3.2	Bouwregels	13
3.3	Nadere eisen	14
3.4	Specifieke gebruiksregels	14
ARTIKEL 4	Waarde - Archeologie	16
4.1	Bestemmingsomschrijving	16
4.2	Bouwregels	16
4.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	17
HOOFDSTUK III	ALGEMENE REGELS	20
ARTIKEL 5	Anti-dubbeltelregel	20
ARTIKEL 6	Algemene bouwregels	21
6.1	Algemene bepaling voor ondergronds bouwen	21
6.2	Ondergeschikte bouwdelen	22
6.3	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	22
ARTIKEL 7	Algemene gebruiksregels	23
ARTIKEL 8	Algemene aanduidingsregels	24
8.1	Gebiedsaanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)”	24
8.2	Gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 3”	25
ARTIKEL 9	Algemene afwijkingsregels	26
9.1	Algemene afwijkingsregels	26
9.2	Kleine bouwwerken	26
9.3	Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik	27
ARTIKEL 10	Algemene wijzigingsregels	28



REGELS BESTEMMINGSPLAN

10.1	Wijzigingsbevoegdheid algemeen	28
ARTIKEL 11	Algemene procedureregels	29
11.1	Omgevingsvergunning	29
11.2	Wijzigingsbevoegdheid	29
11.3	Nadere eisen	29
ARTIKEL 12	Overige regels	30
12.1	Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen gebiedsaanduidingen	30
12.2	Regeling omtrent parkeren en laden en lossen	30
12.3	Andere wettelijke regelingen	31
12.4	Strafbepaling	31
HOOFDSTUK IV	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	32
ARTIKEL 13	Overgangsrecht	32
13.1	Overgangsrecht bouwwerken	32
13.2	Afwijken van het overgangsrecht bouwen	32
13.3	Overgangsrecht gebruik	32
13.4	Hardheidsclausule	33
ARTIKEL 14	Slotregels	34
14.1	Citeertitel	34



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Daelzicht” met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL064-VG01 van de gemeente Maasgouw;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologisch onderzoek

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

1.6 archeologisch verwachtingsvol gebied

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed



REGELS BESTEMMINGSPLAN

wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.7 archeologische monumentenzorg

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegdheden

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

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bodem verstorende activiteiten

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

1.16 boorput

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

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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



1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 dakopbouw

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

1.25 evenement

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

1.26 functieaanduiding

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

1.27 gebouw

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

1.28 gemeentelijke archeologische beleidskaart

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 maaiveld

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

1.31 maatschappelijk

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

1.32 nutsvoorziening

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

1.33 ondergronds bouwwerk

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

1.34 opgraving

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

1.35 overig bouwwerk

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.36 overkapping

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

1.37 pand

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

1.38 peil

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

1.39 verzorgingswoning

een woonruimte, zijnde een niet zelfstandige woning, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van lichamelijke en/of geestelijke gehandicapten, waarvoor geldt dat een verzorgingswoning maximaal één bewoner mag hebben;

1.40 voorzieningen van algemeen nut

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

1.41 wet/wettelijke regelingen

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



INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Maatschappelijk - Welzijnsinstelling

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

M-WEI Maatschappelijk - Welzijnsinstelling (-)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Maatschappelijk - Welzijnsinstelling” (M-WEI) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verzorgingswoningen voor lichamelijk- en/of geestelijk-gehandicapten, met een maximum van 223;
- b. het uitoefenen van activiteiten gericht op onderwijs, van religieuze functies, van medisch-sociale functies en van culturele functies;
- c. kantoordoeleinden behorende bij de verzorgingswoningen en bij de uitoefening van de activiteiten en functies die zijn genoemd onder b.;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maataanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” een ander maximum- bebouwingspercentage is aangegeven;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maataanduidingen “maximum goothoogte (m)” en “maximum bouwhoogte (m)” is aangegeven;
- d. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder c. zijn in afwijking hiervan de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen toegestaan;
- e. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat er slechts één overkapping per bouwvlak gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m².

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel bedraagt 1 m;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel bedraagt 2 m;
- c. de maximale bouwhoogte van (licht)masten bedraagt 8 m;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 3 m.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen, met uitzondering van verzorgingswoningen voor lichamelijk- en/of geestelijk-gehandicapten;
- b. kantoren, met uitzondering van kantoren ten dienste van de doeleinden genoemd in onderdeel 3.1 onder a., b. en c.;
- c. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- d. detailhandel;
- e. horeca-activiteiten, met uitzondering van horeca ten dienste van de doeleinden genoemd in onderdeel 3.1 onder a., b. en c.;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

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



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Waarde - Archeologie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

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

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” toegestaan, mits:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.2.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Indien uit het in 4.2.1 onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan die omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

4.3.1 Verbod

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen of rooien van bos, boomgaard of houtgewas waarbij stobben worden geplaatst of verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.



4.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

- a. de aanvrager van de vergunning heeft een rapport overgelegd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder a, door de werken of werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de werken en werkzaamheden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien de uit te (laten) voeren werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meer van de volgende werken en werkzaamheden:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande werken en werkzaamheden, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering;
- d. het werk of de werkzaamheid is niet in strijd met de bestemmingsomschrijving of de krachtens deze gestelde eisen, met een beheersverordening, met een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- e. indien voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale monumentenverordening of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist, moet deze zijn verleend indien zulks vereist is;
- f. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.3.3 Uitzonderingen

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten diensten van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.4 Voorwaarden aan aanlegactiviteiten te verbinden



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Indien uit het in 4.3.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 5

Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 6

Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling voor ondergronds bouwen

6.1.1 *Ondergrondse werken*

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

6.1.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtneming van het gestelde onder b.;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

6.1.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2, onder a., voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,60 m onder peil en onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. de waterwinningen en de grondwaterbescherming niet wordt verstoord;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.



6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

6.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II van deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II van deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 7

Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 8

Algemene aanduidingsregels

8.1 Gebiedsaanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)”

8.1.1 Verbodsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)” is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 3 m beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 3 m beneden het maaiveld of deze handeling toe te laten of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten;
- d. wegen, parkeerplaatsen, terreinen die openstaan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

8.1.2 Uitzonderingen

De in onderdeel 8.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. werkzaamheden ten behoeve van de waterwinning met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- c. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;
- d. het oprichten van boorputten indien het voornemen tot het slaan van een boorput vier weken tevoren schriftelijk aan Gedeputeerde Staten is gemeld en bij het maken en sluiten van een boorput het VKB-protocol 2006 Mechanisch boren, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit, in acht wordt genomen.



8.1.3 *Afwijken van de verbodsregels*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in onderdeel 8.1.1, als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf zijn gehoord.

8.2 Gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 3”

8.2.1 *Verbodsregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 3” is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 m beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 m beneden het maaiveld of deze handeling toe te laten of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten dat dieper reikt dan 80 m beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstand biedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 m beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

8.2.2 *Uitzonderingen*

De in artikel 8.2.1, onder a. en b., gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens de wet zijn voorgeschreven.

8.2.3 *Afwijken van de verbodsregels*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1, onder a. en b., als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf zijn gehoord.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 9

Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van die bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de hoogte van die bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, onder de voorwaarde dat losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. alleen zijn toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en in sportparken;
- f. de bestemmingsregels voor het plaatsen van overige bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw.

9.2 Kleine bouwwerken

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 10 m mag bedragen.

9.3 Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik

Van de planregels wordt afgeweken indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 10

Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmings-vlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 11

Algemene procedureregels

11.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

11.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

11.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit.



HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 12

Overige regels

12.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”;
- b. in de tweede plaats de regels van gebiedsaanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)”;
- c. in de derde plaats de regels van gebiedsaanduiding “milieuzone - roerdalslenk 3”.

12.2 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

12.2.1 Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

12.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

12.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdelen 12.2.1 en 12.2.2:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. dit alles ter beoordeling van de gemeente.

12.3 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

12.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 7 van deze planregels is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.



HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 13

Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 *Geoorloofd afwijkend bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 *Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan*

Onderdeel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

13.2 Afwijken van het overgangsrecht bouwen

13.2.1 *Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in onderdeel 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.3 Overgangsrecht gebruik

13.3.1 *Geoorloofd afwijkend gebruik*



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.3.2 *Verbod*

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld onder 13.3.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.3.3 *Onderbreking van afwijkend gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld onder 13.3.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.3.4 *Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan*

Onderdeel 13.3.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat bestemmingsplan.

13.4 **Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, als bedoeld in onderdeel 13.3, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

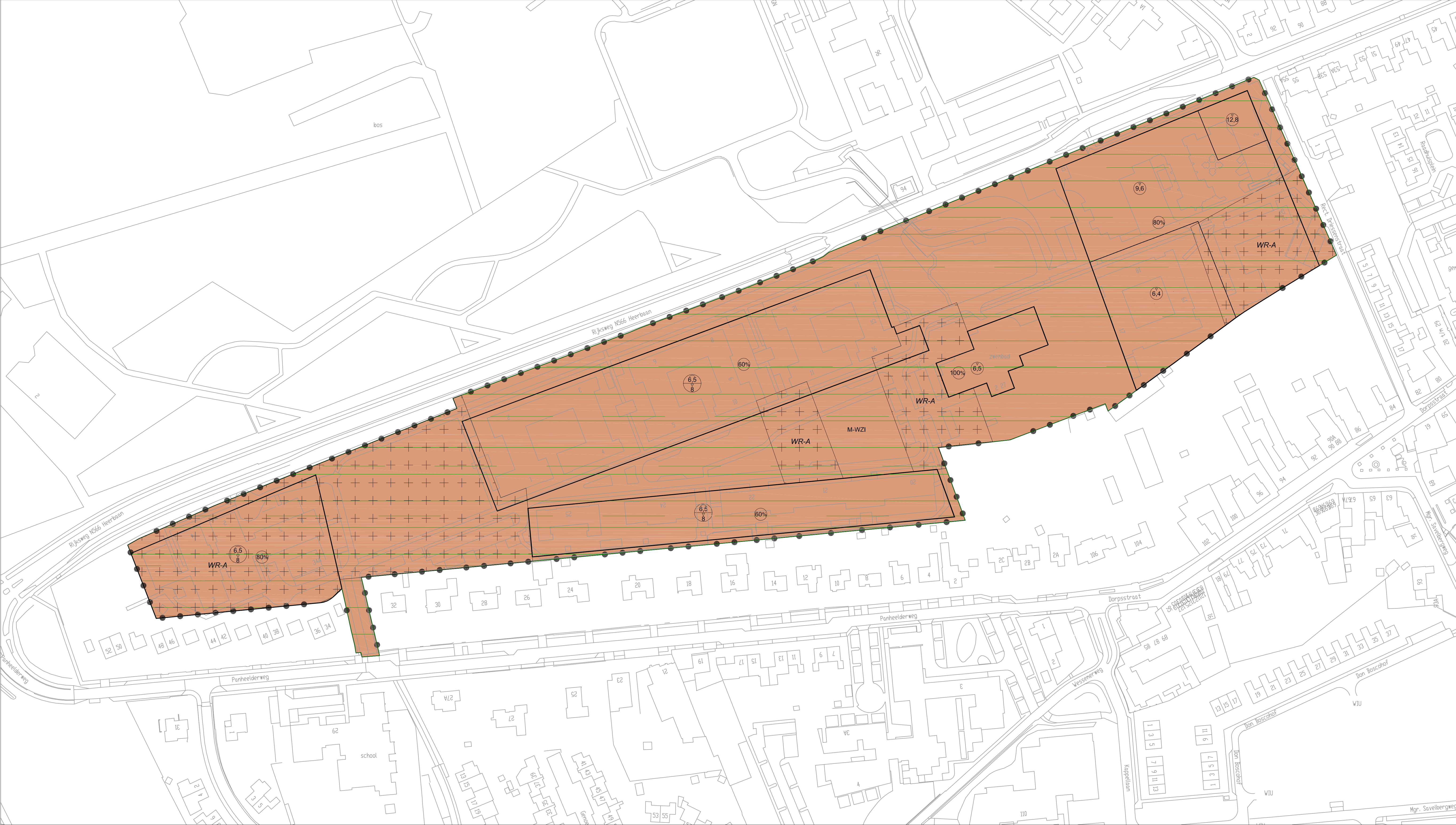
HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 14

Slotregels

14.1 Citeertitel

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



Bestemmingsplan

Daelzicht

STATUS VAN HET BESTEMMINGSPLAN: Vastgesteld

Datum: 8 oktober 2015

Planid: NL.IMRO.1641.BPL064-VG01

Papierformaat: A1

Schaal: 1: 1000

Plangebied

Daelzicht

Enkelbestemmingen

Maatschappelijk - Welzijnsinstelling

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - roerdalslenk 3

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied - freatisch

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum bebouwingspercentage (%)

maximum bouwhoogte (m)

maximum goothoogte (m)

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)