

Bestemmingsplan

Meulenveld

Arcen en Velden



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan
"Meulenveld" van de gemeente Arcen en Velden

Opdrachtgever:
Gemeente Arcen en Velden

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, 18 juni 2009

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	December 2008
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	-
	na inspraak/overleg	-
03	Ontwerp	Februari 2009
04	Vastgesteld Raad	18 juni 2009

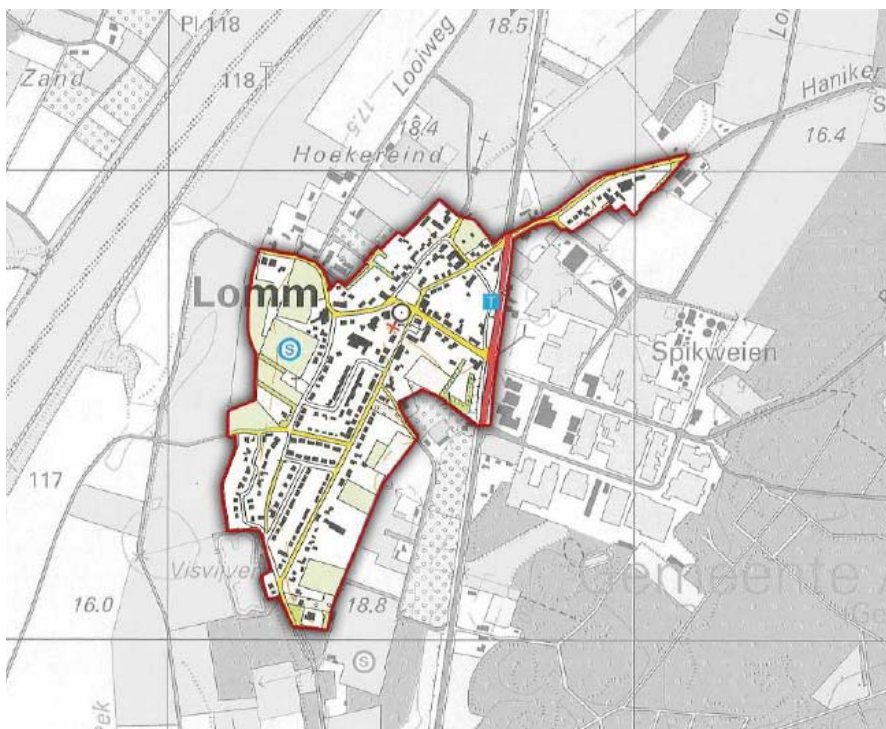
INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Algemeen	4
1.2.	Grens van het plangebied	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	STEDENBOUWKUNDIGE TOELICHTING	7
2.1.	Inleiding	7
2.2.	Beschrijving plangebied	8
2.3.	Beschrijving landschap	8
2.4.	Ruimtelijke hoofdstructuur	9
2.5.	Planconcept	11
2.6.	Bebouwing en beeldkwaliteit	13
2.7.	Speel- en groenvoorzieningen	14
2.8.	Verkeer	15
2.9.	Openbare orde en veiligheid	15
2.10.	Duurzame stedenbouw	15
3.	BELEIDSKADERS	17
3.1.	Rijksbeleid	17
3.2.	Provinciaal beleid	19
3.3.	Regionaal beleid	25
3.4.	Gemeentelijk beleid	26
3.5.	Afweging	29
4.	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
4.1.	Natuur	32
4.2.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	34
4.3.	Water	37
4.4.	Veiligheid en milieuzoneringen omliggende bedrijven	44
4.5.	Kabels en leidingen	46
5.	HET BESTEMMINGSPLAN	47
5.1.	Algemeen	47
5.2.	Opbouw van het plan	47
5.3.	Bestemmingsregeling	47
5.4.	Beschrijving van de bestemmingen	48
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.	HANDHAVING	50
8.	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	52

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt het realiseren van de nieuwe woonwijk “Meulenveld” aan de westzijde van de woonkern Lomm van de gemeente Arcen en Velden beoogt. Het bestemmingsplan past tevens in het besluit van de gemeente om de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente te actualiseren en digitaliseren. Door voor alle kernen nieuwe bestemmingsplannen op te stellen wordt voorzien in een adequate en uniforme regeling, die up-to-date is en een eenduidig toetsingskader biedt. De nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en bieden daardoor een (zowel voor het ambtelijk apparaat als de burger) beter werkbare en handhaafbare situatie. Daarnaast wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitalisering van bestemmingsplannen.



Figuur 1 Het plangebied in het voorontwerpbestemmingsplan Lomm

In een eerdere fase van de planontwikkeling maakte het onderhavige plangebied deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Lomm. In dat voorontwerp was voor de ontwikkeling van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Inmiddels is de ontwikkeling van de woonwijk in een verder gevorderd stadium terechtgekomen. In dat proces werd duidelijk dat de grenzen van het ontwikkelingsplan voor de nieuwe woonwijk niet

overeenkomen met de grenzen van het wijzigingsplan in het voorontwerpbestemmingsplan Lomm. Dat heeft tot gevolg dat het doorlopen van de wijzigingsprocedure niet toereikend is en dat voor de nieuwe woonwijk alsnog een nieuw bestemmingsplan zou moeten worden gemaakt.

Gezien de voortgang is besloten om voor de ontwikkeling van de woonwijk Meulenveld een apart (het voorliggend) bestemmingsplan te maken. Daartoe zijn de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan Lomm en dit bestemmingsplan Meulenveld geheel op elkaar afgestemd. Zo wordt niet alleen voorkomen dat voor één gebied twee maal een juridisch-planologische procedure gevolgd moet worden, maar wordt ook de helderheid naar de belanghebbenden vergroot.

Overigens waren in het voorontwerpbestemmingsplan “Lomm” (dat vanaf 31 maart 2008 zes weken ter inzage gelegen) aan de voor de woonwijk Meulenveld opgenomen wijzigingsbevoegdheid criteria verbonden. Voor het bouwen van woningen met het bebouwingstype ‘vrijstaand’ en ‘twee-aaneen’ kan de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Bos’ en ‘Sport’ worden gewijzigd in de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ mits:

1. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
2. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 7 m;
4. het aantal bouwlagen niet meer dan 2 bedragen;
5. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt;
6. rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
7. voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vooronderzoek inzicht in de archeologische waarden van het gebied dient te zijn gegeven.

1.2. Grens van het plangebied

De grenzen van het bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaand kaartje. Aan de westzijde volgt de plangrens de begrenzing van het in concept gereed zijnde bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Arcen en Velden.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De ontwikkeling van de woonwijk Meulenveld is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “Lomm” (goedgekeurd door GS op 9 oktober 1979). Het merendeel van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, te weten de bestemmingen ‘Agrarisch gebied’, ‘Sportterrein’, ‘Begraafplaats’ en ‘Tuin’ staat woningen niet toe.



Figuur 2 De plangrenzen van bestemmingsplan Meulenveld

1.4. Leeswijzer

Wat betreft opbouw en uitwerking volgt deze toelichting zoveel mogelijk die van de reeds voorhanden zijnde nieuwe (concept)bestemmingsplannen van de gemeente. Dat geldt ook voor de gekozen systematiek en de vertaling daarvan in de Regels. Deze aanpak bevordert de gewenste uniformiteit van de bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Hoofdstuk 2 bevat de stedenbouwkundige toelichting en een beschrijving van het plangebied. In de daarop volgende hoofdstukken 3 en 4 komen respectievelijk de beleidskaders en de milieuplanologische aspecten aan bod. Bij de beleidskaders gaat het om het voor het plangebied relevante ruimtelijk-orderingsbeleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Bij de milieuplanologische aspecten wordt ingegaan op de daarvoor van belang zijnde wet- en regelgeving. Daar bij gaat het om natuur en landschap, archeologie en cultuurhistorie, water, milieu (bodem, lucht, geluid), milieuzoneringen van bedrijven, externe veiligheid, kabels en leidingen en de verkeersinfrastructuur.

Nadat in hoofdstuk 5 vervolgens de keuze van de bestemmingen is toegelicht, volgt in de laatste drie hoofdstukken achtereenvolgens de financiële uitvoerbaarheid en de handhavingsparagraaf.

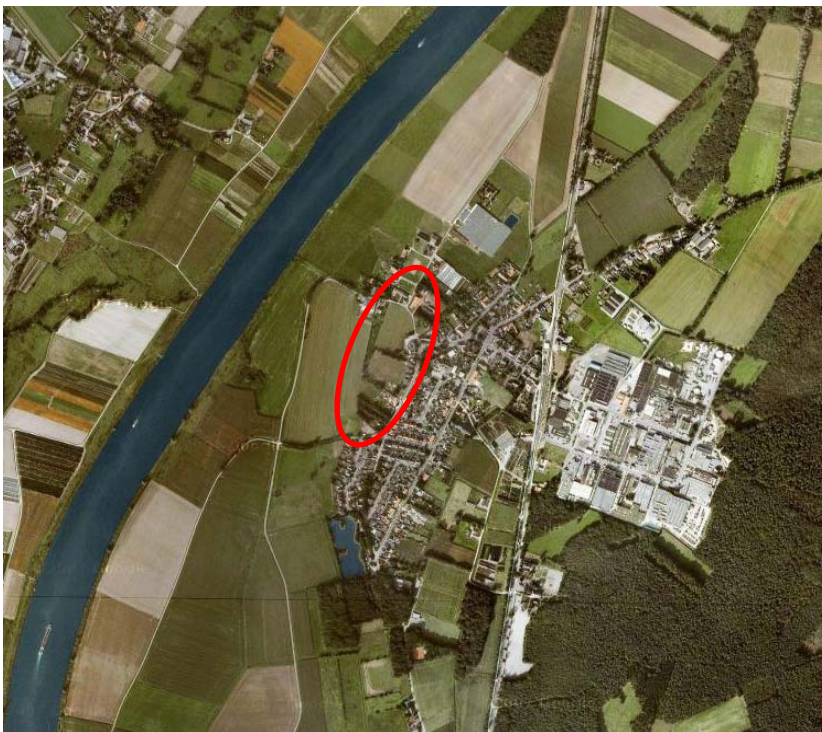
2. STEDENBOUWKUNDIGE TOELICHTING

2.1. Inleiding

Het plangebied bevindt zich op de rand van het dorp Lomm op de grens met het landelijk gebied en het winterbed van de Maas. Dit biedt uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Het plan bouwt voort op de landschappelijke sfeer en de ruimtelijke kwaliteiten van het dorp. Het plan is een afronding van het dorp met een visuele relatie op de Maas als uitgangspunt.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Maken van een gezicht naar de Maas;
- Optimaal gebruik maken van zicht op de Maas;
- Mogelijkheden voor toekomstige uitbreidingen richting de Maas;
- Inpassing van de aanwezige begraafplaats;
- Inpassing van de aanwezige speeltuin;
- Rekening houden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de locatie in het landschap;
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet voldoen aan het programma van wooneisen;



Figuur 3 Ligging plangebied Meulenveld. Bron: Google Maps.

2.2. Beschrijving plangebied

Het plangebied Meulenveld is gelegen aan de westzijde van Lomm, en wordt globaal begrensd door de Kapelstraat, de woningen aan de Kerkhoflaan met specifiek de lange kavel die de grens bepaald aan de zuidzijde en de grens van het winterbed met daarop aansluitend de boerenkavel Kapelstraat 41. De toegang tot het toekomstige woongebied geschied twee maal vanaf de kerkhoflaan, welke deel is van de route rondom het dorp. Het plangebied wordt op dit moment gebruikt als landbouwgrond en als trapveldje.

In de nieuwe situatie worden aan de westzijde van de kern Lomm in de nieuwe woonwijk Meulenveld 59 woningen gerealiseerd. Lomm is een van de kernen van de gemeente Arcen en Velden. In de gehele gemeente wonen bijna 9.000 mensen (inwoners per 1 januari 2006), waarvan ruim 1.000 in Lomm. Lomm was vroeger een agrarische gemeenschap. Nu heeft het tevens een belangrijk industrieterrein met een bovenlokale uitstraling. Zo is er een high tech bedrijf gevestigd, dat levert aan de vliegtuigindustrie.



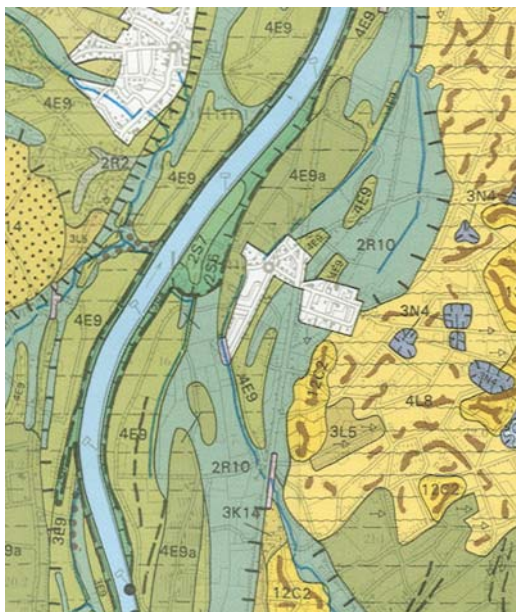
2.3. Beschrijving landschap

Het gebied aan weerszijde van de Maas kan worden geduid als een de jong-pleistocene en holocene riviervlakte. Aan de oostzijde van de rivier, waar Lomm en het plangebied zich bevinden, wordt deze vlakte begrensd door een steile rand van rivierstuifduinen. Kenmerkend zijn de vele geulen (insnijdingen) die zijn ontstaan door stroomverleggingen van de Maas. Hierdoor is een landschap ontstaan met grotere en kleinere plateau's met veelal steile randen naar de geulen. Behalve in zijn eigen afzettingen, heeft de Maas zich

ook ingesneden in het dekzandgebied en in het gebied van de rivierstuifduinen. Hierdoor liggen binnen het stroomgebied van de Maas geïsoleerde stukken hoger gelegen dekzand en rivierstuifduinen.

Het dal van de huidige rivier is ter hoogte van Venlo smal en verbreedt verder naar het noorden. In het bredere dal raken de laaggelegen gronden langs de Maas bij hoge waterstanden overstroomd. Al deze gronden zijn in gebruik als grasland. Alleen de hogere delen, die uitsluitend overstroomd bij extreem hoog water, worden als akkerland gebruikt. Opvallend in deze gebieden zijn de perceelsscheidingen van meidoorn.

Meulenveld ligt op een hogere gelegen plateau aan de rand van het lager gelegen dal, oftewel het winterbed van de Maas. Het winterbed is de bedding van een rivier, die doorgaans door de rivier wordt gebruikt in de winter. Gedurende de winter is er gewoonlijk een grotere afvoer van water dan in de zomer, waardoor de rivier buiten het zomerbed zal treden. Het zogenaamde winterbed zorgt er dan voor dat de rivier gereguleerd blijft. Om de buffer zo groot mogelijk te houden en om ongewenste overstromingen te voorkomen mag er in deze zone niet gebouwd worden. De grens van het winterbed is daarmee direct de grens van het plangebied.



Figuur 4 Geomorfologische kaart / opbouw ondergrond

2.4. Ruimtelijke hoofdstructuur

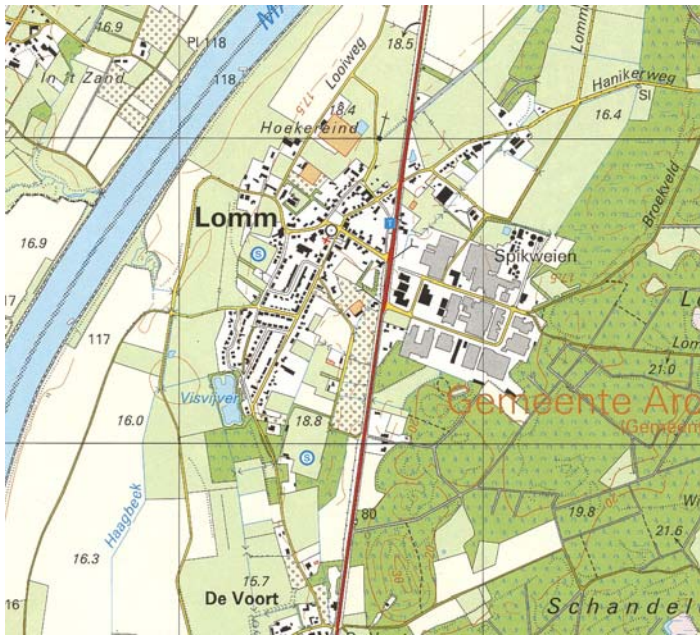
Lomm is één van de vele dorpen aan de Rijksstraatweg (N271), al ligt het centrum van het dorp niet direct aan de weg. Deze route is vanuit de historie een belangrijke verbindingroute tussen Venlo en Nijmegen waaraan de ontwikkelingen plaatvonden. Het aantal kernen was aanzienlijk. Enkele van deze kernen zijn doorgegroeid tot de huidige

dorpen. De eerste ontwikkelingen van Lomm vonden plaats aan beide zijden van de Rijksstraatweg. In de loop van de tijd is de ontwikkeling zich gaan concentreren tussen de Rijksstraatweg en de Maas. De landweggetjes ontsluiten vanuit het dorp het achterliggend landelijk gebied.



Figuur 5 Historische kaart 1850

De Rijksstraatweg is ook in de huidige tijd de belangrijkste verbindingroute voor de dorpen in de regio. Lomm is één van de kleinere kernen aan de Rijksstraatweg. De ontwikkeling van Lomm richting de Maas zet zich voort in de nieuwe ontwikkeling van Meulenveld. De woningen aan de rand van Lomm liggen over het algemeen met de achterkant naar de Maas op de rand van de steilrand. De woningen richting zich met de achterzijde en de tuin op de Maas.



Figuur 6 Huidige topografische kaart

Voor de uitbreiding van het buffervermogen van de rivier (en zandwinning) worden er in de toekomst hoogwatergeulen gegraven waardoor de rivier meer ruimte krijgt. Door deze ingrepen verschuift waarschijnlijk de grens van het winterbed richting de Maas en daarmee mogelijk ook de grens van het te bebouwen gebied. Ook ter hoogte van Lomm zijn er plannen om een nieuwe hoogwatergeul te graven, met als mogelijk gevolg een verschuiving van de grens van het plangebied. In de huidige stedenbouwkundige planopzet is een eventuele uitbreiding van het plan mogelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het bergend regime dat momenteel wordt aangepast in het Besluit Rijksrivieren.

Het plangebied vormt de nieuwe rand van Lomm naar het landelijk gebied met een gezicht op de Maas. In structuur en sfeer sluit het aan op het bestaande dorp. Een dorpse sfeer in landelijke setting komt tot uiting door de structuur van de buurt, de openbare ruimte en de toegepaste architectuur. In de planstructuur worden de volgende oorspronkelijke landschapskenmerken en belangrijke dorpsstructuren als uitgangspunt voor het ontwerp opgenomen:

- Het zicht op de Maas;
- De steilrand als begrenzing van het plangebied;
- Bestaande boomsingels vanaf de Kerkhoflaan richting de Maas;
- Inpassing van de begraafplaats en de speelplaats.

2.5. Planconcept

Bij het planconcept is uitgegaan van een eenvoudige structuur waarbij een mogelijke uitbreiding van het plangebied gemakkelijk kan aanhaken. De buurt takt door middel van een lus aan op de dorpsstructuur. Een aantal boomsingels en groenstroken richting de Maas

zorgen voor een directe zichtrelatie op de rivier. Op deze manier blijft ook het bestaande dorp in contact met de rivier. Hiertussen ontstaan kleine clusters van woningen in diverse typen. Deze kleinschaligheid sluit aan op de dorpse structuur en sfeer van Lomm.

De begraafplaats en de speeltuin steken het plangebied in vanaf de Kerkhoflaan. Deze worden gekoppeld aan de groene singels in het plangebied waardoor ze onderdeel worden van de buurt.



Figuur 7 Structuurtekening

In het voorgaande zijn de uitgangspunten en inspiraties voor de buurt reeds uiteengezet. De planstructuur wordt gevormd door de boomsingels en de verkeersstructuur vanaf de Kerkhoflaan. In deze structuur liggen kleine clusters woningen die zich voornamelijk oriënteren op de wegen. De oriëntatie op de Maas geschied vanuit de buurt via de boomsingels als doorkijkjes naar de rivier. Daarnaast zijn er een aantal woningen die exclusief aan de rand van het plangebied liggen met hun achterkant naar de Maas net als in de rest van het dorp. De oriëntatie van deze woningen is tweezijdig. Bij een mogelijke uitbreiding van het plangebied, na het graven van de hoogwatergeul, zullen er meer woningen met een oriëntatie op de Maas kunnen worden gerealiseerd. Met deze toekomstige uitbreiding van het plangebied is rekening gehouden in het ontwerp. De mogelijkheid bestaat om de verkeersstructuur uit te breiden voor het ontsluiten van extra woningen en een deel van de rand is vrij gehouden voor toekomstige bebouwing.

Binnen de clusters van woningen liggen verschillende woningtypen geordend naar locatie binnen de structuur. De variatie aan woonsferen zorgt voor de totstandkoming van de dorpse sfeer.



Figuur 8 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan houdt rekening met een mogelijke toekomstige uitbreiding van Meulenveld in de richting van de Maas. Op twee plaatsen is een reservering gemaakt voor de uitbreiding van de verkeersstructuur zodat het woongebied eenvoudig uitgebreid kan worden.

Een andere verschuiving in het plangebied van groen naar wonen kan plaatsvinden als het café, op de rand van het plangebied, en de daarbij horende hindercirkel verdwijnt. In dat geval kan er nog een extra woning aan de westzijde worden toegevoegd.

2.6. Bebouwing en beeldkwaliteit

In het plangebied zal het bebouwingstype de dorpse sfeer van de buurt versterken. Het ontwerp voorziet in een rustige, veilige en dorpse woonomgeving. De dorpse sfeer wordt nagestreefd door differentiatie en kleinschaligheid. De exclusieve locatie zo dicht bij de Maas vraagt om een exclusief woonmilieu met voornamelijk grotere woningen.

Het verkavelingsplan laat ruimte voor woningen in verschillende woningcategorieën, zoals twee-onder-een-kap woningen, geschakelde vrijstaande woningen, vrijstaande woningen en patiowoningen.

2.6.1 Woningbouwprogramma

Het plangebied kent meerdere verschillende wooncategorieën, variërend van patiowoningen en half vrijstaande woningen tot geschakelde vrijstaande en vrijstaande woningen. Elke categorie woning brengt een bepaalde kavelgrootte met zich mee.

2.6.2 Beeldkwaliteit

Met het oog op een hoge beeldkwaliteit bestaan er een aantal middelen om beeldregie te voeren. In het beeldregieplan is de ambitie gesteld om Meulenveld onderdeel te maken van het dorp, met een eigen identiteit om de samenhang van de buurt te waarborgen. De sfeer en structuur van de buurt sluit aan op de dorpse sfeer. Naast de kwaliteit in het plangebied zelf, heeft de omgeving ook een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het wonen. Meulenveld ligt aan de rand van het dorp, grenzend aan het landelijk gebied met zicht op de Maas.

De beeldkwaliteit van het woongebied wordt middels een separaat beeldregieplan geregeld. Hierin worden voor de positionering, architectuurstijl en detaillering van de bebouwing nadere richtlijnen opgesteld, teneinde de gewenste sfeer en identiteit van de wijk ook daadwerkelijk te realiseren.

Niettemin geeft het bestemmingsplan op hoofdlijnen richting aan de voorgestane beeldkwaliteit. Hoewel in dit bestemmingsplan de verdeling van woningtypen binnen de woonvlekken is vrij gelaten, is een divers woningaanbod binnen de buurt gewenst. Dit betekent dat de verschillende hierboven genoemde woningtypen in het plan moeten worden opgenomen. Met als specificatie dat het wenselijk is de woningen aan de rand van het plangebied met zicht op de Maas en de woningen aan de Kapelstraat uit te voeren in particulier opdrachtgeverschap. Hiermee wordt voorzien in een gevarieerd beeld, passend bij het dorp. Daarbij moet voorkomen worden dat de confrontatie tussen de aard en de omvang van naast elkaar gelegen woningen niet te groot wordt. Deze moeten zodanig op elkaar worden afgestemd dat er geen grote verschillen in woninggrootte of beeldkwaliteit zal ontstaan. Het is belangrijk dat alle woningtypen aansluiten op de gekozen beeldkwaliteit. Zowel de projectmatige woningen als de woningen in particulier opdrachtgeverschap worden in dezelfde sfeer uitgevoerd, met hooguit een verschil in detaillering.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

2.7. Speel- en groenvoorzieningen

Bij de verkaveling van Meulenveld is de bestaande speeltuin en de daarin aanwezige boom ingepast. Door de inpassing van deze speeltuin werd er voor de buurt direct voldaan aan de norm voor voldoende speelruimte. Daarnaast zijn er in het plan enkele kleine groene plekken die kunnen worden gebruikt als speelplek, maar niet als zodanig zullen worden ingericht. Deze groene ruimtes zijn onderdeel van de boomsingelstructuur richting de Maas of zijn restruimtes in verband met de mogelijke toekomstige uitbreiding van de buurt.

De Nederlandse Unie van Speeltuin Organisaties (NUSO) en het Nationaal Fonds Jantje Beton hebben een norm ontwikkeld voor (formele) speelruimte. Hierbij wordt uitgegaan van een reservering van bruto 3% per hectare uitgeefbare grond. Deze norm gaat echter voorbij aan de informele speelruimte zoals de kleine groene plekken kunnen bieden. Een neerwaartse bijtelling van de gestelde norm, gezien de mogelijkheden voor informele speelruimte in de nieuwe wijk, kan plaatsvinden.

De wegen binnen Meulenveld zijn smalle woonstraten. Het smalle profiel draagt bij aan de realisatie van de dorpse sfeer. Binnen het profiel zijn bomen opgenomen om de groene sfeer in de buurt door te zetten.

2.8. Verkeer

2.8.1 Ontsluiting

De buurt wordt ontsloten vanaf de Kerkhoflaan. Vanaf deze weg zorgen twee inpridders voor de ontsluiting van de buurt door middel van een interne lus. Indien het plangebied in de toekomst wordt uitgebreid kan ook de wegenstructuur worden aangepast vanaf deze interne lus. Het langzaam verkeer is grotendeels gekoppeld aan het overige verkeer. Vanaf de speeltuin is er één voetpad richting de Maas evenwijdig aan een boomsingel.

2.8.2 Parkeren

In het plangebied is uitgegaan van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Bij elke woning, is één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte opgenomen in de vorm van enkel langsparkeren in het straatprofiel. Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren.

2.9. Openbare orde en veiligheid

In het ontwikkelingsproces van Meulenveld is rekening gehouden met sociale veiligheid. Het belang van sociale veiligheid is onmiskenbaar. Het oogmerk van sociale veiligheid is het gevoel van veiligheid te vergroten. Componenten daarvan zijn: sociale controle, goed zicht en overzicht en keuzemogelijkheden bij de te volgen routes. Met de inrichting van het openbaar gebied zal hiermee rekening moeten worden gehouden door middel van het verhogen van het gevoel van veiligheid. Dit kan worden bereikt door het toepassen van goede verlichting, oriëntatie op alle straten en vermijden van verborgen 'donkere hoeken' door bebouwing en/of groen.

2.10. Duurzame stedenbouw

Duurzaam bouwen draagt bij aan een goede en duurzame kwaliteit van de leefomgeving. Milieuhinderlijke aspecten dienen daarbij zoveel mogelijk te worden geweerd. Vanwege de vele milieuaspecten die te maken hebben met het stedenbouwkundig proces en de verwevenheid van de aspecten, is het bijna onmogelijk dat voor alle knelpunten een

oplossing wordt gevonden. In het planproces worden daarom alle kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. Daarbij is het belangrijk dat ook de toekomstige generaties hierin kunnen delen. Het betekent dat de mens geen roofbouw op het milieu pleegt, maar het betekent ook een leefbare en veilige buurt, voldoende parkeergelegenheid en speelplekken, een flexibele woonbuurt waar veranderingen in de tijd mogelijk zijn.

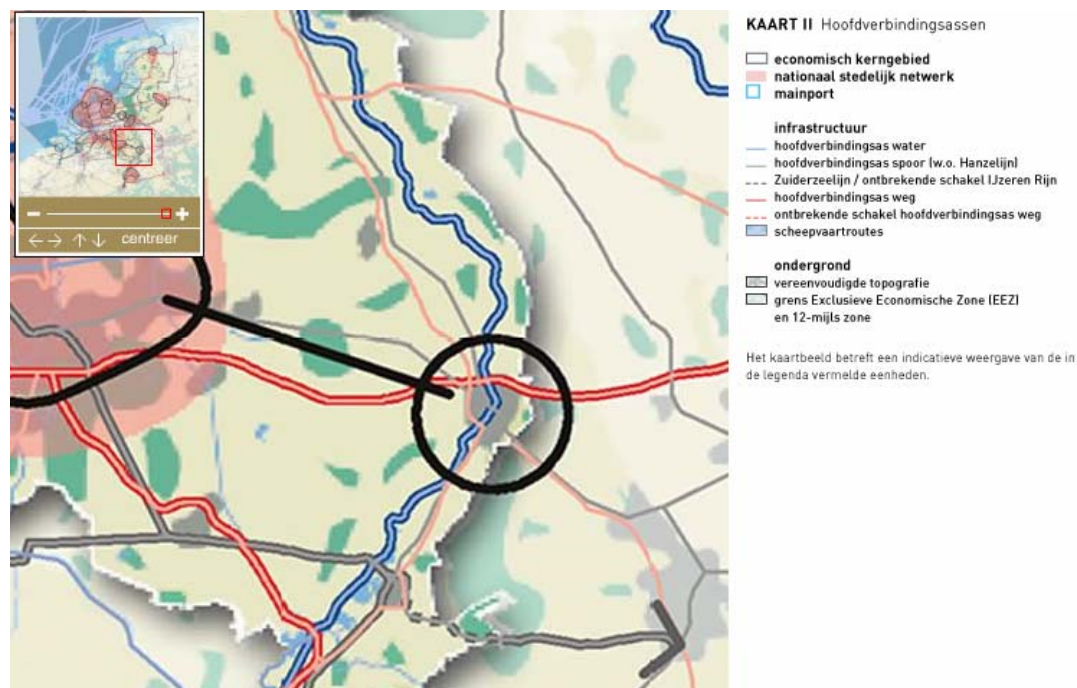
3. BELEIDSKADERS

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de *Nota Ruimte* vastgesteld. In deze nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

De gemeente Arcen en Velden ligt ten noorden van Venlo, dat ligt langs belangrijke oost-west-hoofdverbindingen tussen Nederland en het Ruhrgebied (A67). Venlo en omgeving, waaronder de gemeente Arcen en Velden, maakt geen deel uit van het economisch kerngebied en/of het nationaal stedelijk netwerk.

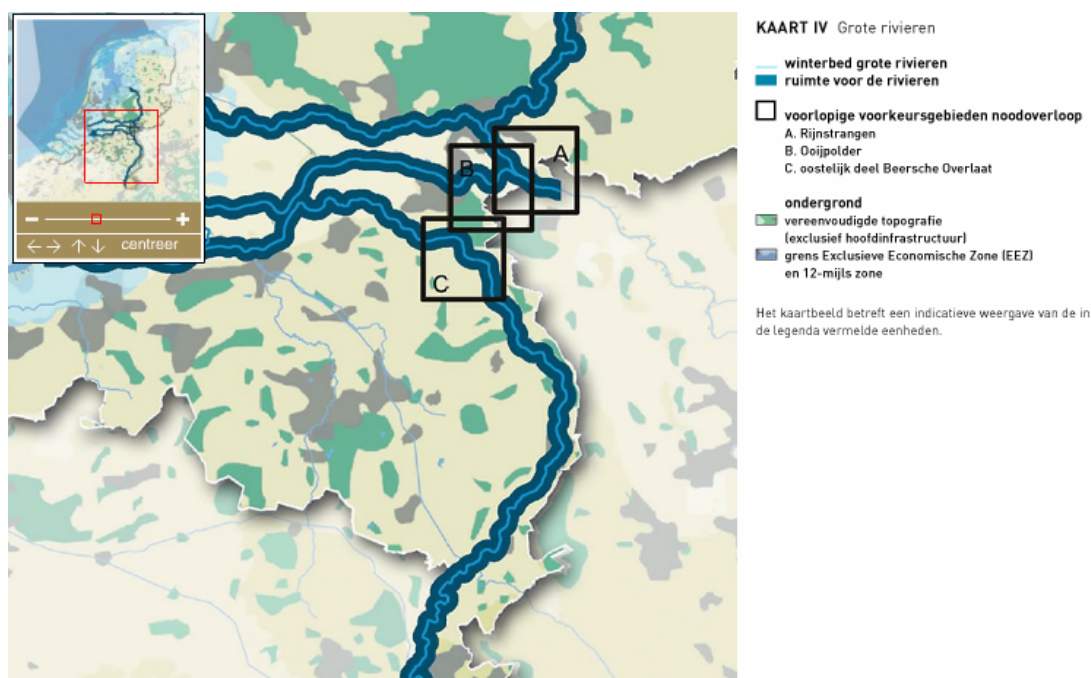


Figuur 9 Uitsnede van kaart II Hoofdverbindingssassen in de Nota Ruimte.

Volgens de Nota Ruimte maakt de woonkern Velden, inclusief het plangebied Vilgert, geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en betreft het geen Nationaal Landschap, Belvédèregebied en/of de Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

Volgens de Nota Ruimte maakt de woonkern Lomm, inclusief het plangebied Meulenveld, geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. In de hierna volgende paragraaf *Provinciaal beleid* (Provinciaal omgevingsplan Limburg 2006) is het beleid ten aanzien van de 'groene waarden' nader toegelicht.

De woonkern Lomm ligt naast de rivier de Maas. In de Nota Ruimte geldt voor het stroomgebied van de Maas het 'Ruimte voor de rivieren-beleid'.

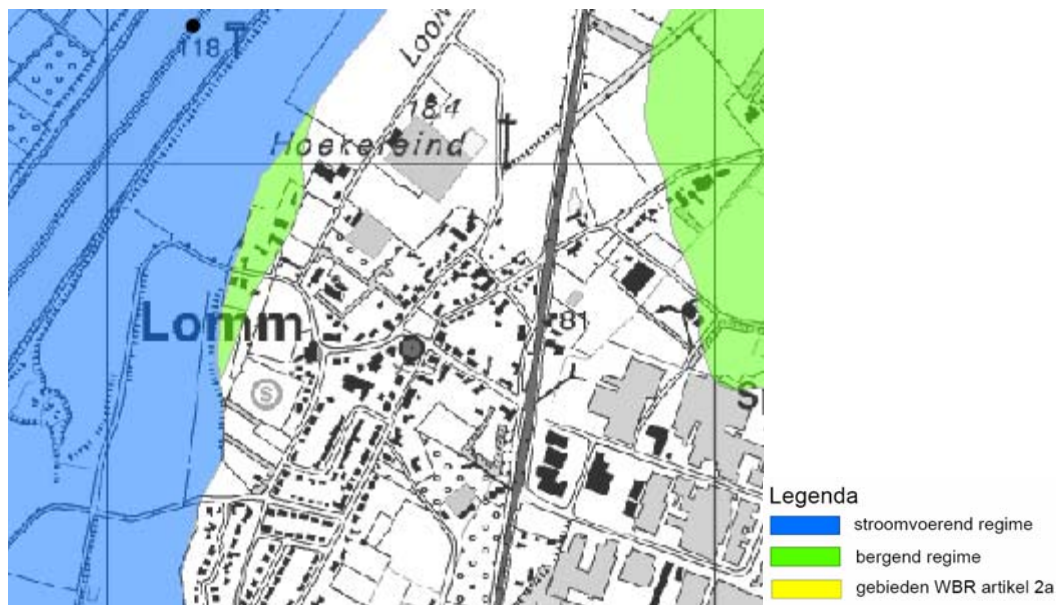


Figuur 10 Uitsnede van kaart IV Grote rivieren in de Nota Ruimte.

Beleidslijn Grote Rivieren

Het beleid ten aanzien van grote rivieren is nader uitgewerkt in de Beleidslijn Grote Rivieren (vastgesteld op 4 juli 2006). Deze beleidslijn vervangt de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier uit 1997. Het uitgangspunt van de Beleidslijn Grote Rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Daarnaast biedt de beleidslijn, ter behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed, mogelijkheden voor (innovatieve) ruimtelijke ontwikkelingen.

De Beleidslijn Grote Rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen en biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.



Figuur 11 Uitsnede Kaartblad 17 van de Beleidslijn Grote rivieren

3.2. Provinciaal beleid

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 fungeert tevens als de structuurvisie. Het is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt. Op basis van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden wordt een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus gegeven, waarbij in totaal negen perspectieven worden onderscheiden. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijkblijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen,

werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

Beleidsregio's

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

Voor de ontwikkeling van de woonwijk Meulenveld zijn met name twee aspecten van belang:

- Het contourenbeleid;
- Groene waarden en Perspectieven buitengebied

Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Centrale doelstelling van de herziening is om via een flexibel contourenbeleid duurzame kwaliteitsverbetering te bereiken. Het is een vorm van ontwikkelingsplanologie, waarbij van tevoren de effecten niet exact aan te geven zijn. Met de POL-herziening is door flexibilisering van het contourenbeleid meer ruimte gegeven aan bouw mogelijkheden en, daaraan gekoppeld, kwaliteitverbetering van het buitengebied te realiseren.

De flexibilisering van het contourenbeleid in Zuid-Limburg richt zich niet op grootschalige (woningbouw-) ontwikkelingen in het landelijk gebied, maar richt zich op het oplossen van knelpunten en bieden van kansen en ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen. Omdat het gaat om (per saldo) kleinschalige woningbouwontwikkelingen zal er nauwelijks sprake zijn van invloed op de in regionaal verband gemaakte volkshuisvestingsafspraken (zie ook hierna in paragraaf *Regionaal Beleid*).

Vóór de herziening lag er met name een knelpunt met betrekking tot de bouw van woningen voor de autochtone bevolking (hetgeen de leefbaarheid zou aantasten). Met de herziening maakt het contourenbeleid het onder voorwaarden mogelijk om (onder andere) woningbouw buiten de rode c.q. 'verbale' contour te realiseren. Daarbij worden twee belangrijke en samenhangende instrumenten gehanteerd:

- Een helder contourenbeleid waarbij stedelijke functies een plaats vinden in en rond bebouwingskernen.
- Een voor-wat-hoort-wat-beginsel in het buitengebied dat de voorwaarden bepaalt voor het bouwen buiten de contour. Dit staat bekend onder de naam VORM ('Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode').

In het landelijk gebied zijn of worden kernen voorzien van een (verbale) contour. De rode ontwikkelingen (functies die niet inherent zijn aan het buitengebied, zoals woningbouw) worden ingezet voor een verdere ontwikkeling van op het platteland aanwezige kwaliteiten. Het contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing 'stedelijke dynamiek' liggen, waaronder de woonkern Lomm.

Voor iedere kern is een werkkaart opgesteld op basis van de vigerende bestemmingsplannen en een beschrijving, de 'verbale contour'. De verbale contour vormt 'een logische lijn rond de kern'. De verbale rode contour bevindt zich op de grens van het stads- en dorpsgebied en het landelijke gebied. De contour rond de woonkern Lomm is zo'n verbale contour.

Primair dienen rode ontwikkelingen op het platteland plaats te vinden binnen de (verbale) contouren. Van dit principe kan worden afgeweken, mits gemotiveerd. Voor Noord- (en Midden-) Limburg gelden daarvoor de volgende criteria:

- De ontwikkeling is op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar op de betreffende plek;
- De ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan de bestaand of verbale contour (of binnen een lint of cluster, m.u.v. landgoederen);
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal;
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing;
- In het algemeen geldt dat een ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband dient te leveren. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient, zo mogelijk ingekaderd via een intergemeentelijke/regionale aanpak, gericht te zijn op de realisatie van de PES/POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen; zie hierna).

Voor Noord- (en Midden-) Limburg dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte. Immers, via Ruimte voor Ruimte zijn al kwaliteitsbevorderende maatregelen uitgevoerd. Indien het project Ruimte voor Ruimte is afgerond, vervalt dit en kunnen andere kwaliteitsbevorderende maatregelen worden verlangd.

(Met andere woorden: zolang het project Ruimte voor Ruimte niet is afgerond, geldt de voorwaarde niet en is een bijdrage aan realisatie van de PES/POG niet verplicht).

- GS kunnen afwijken van deze laatste twee uitgangspunten. Deze afwijking is mogelijk voorzover het gaat om woningbouwontwikkelingen in de sociale sector of er anderszins door de gemeente kan worden aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit van de kern c.q. de gemeente te waarborgen.

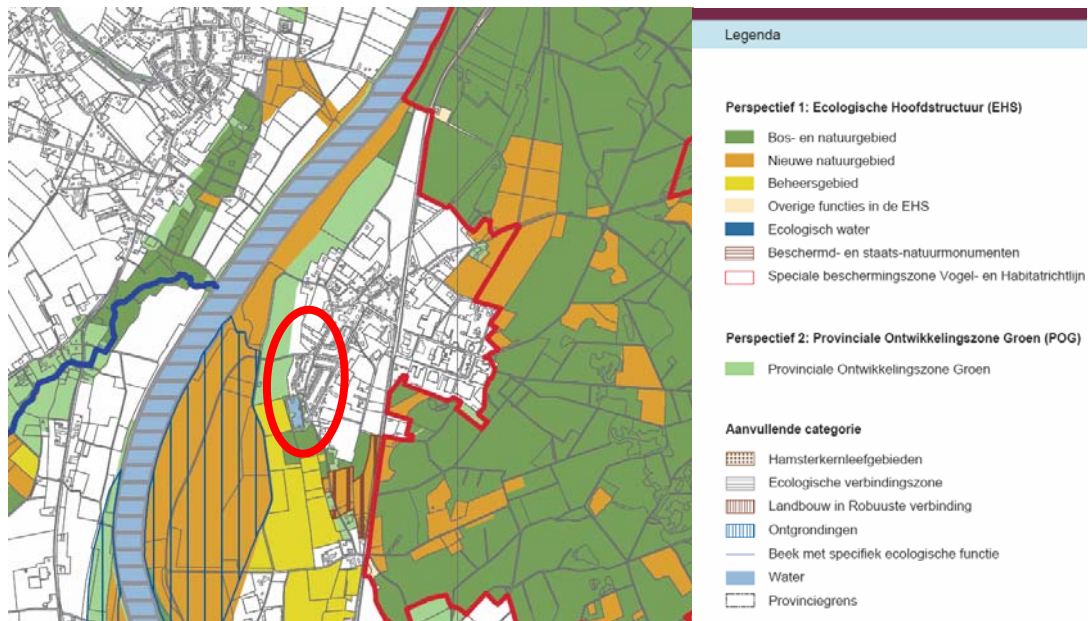
Bij elk initiatief dient gemotiveerd te worden op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan. Met andere woorden: er dient een op maat gemaakte afweging plaats te vinden. Hoewel de gemeente eerstverantwoordelijk is voor de te maken keuzes, is een commissie in het leven geroepen die optreedt als onafhankelijk adviseur (de 'Kwaliteitscommissie Limburg'). Het inschakelen van de commissie door de gemeente bij de voorbereiding van besluitvorming wordt sterk aanbevolen, maar is niet verplicht. De provincie kan echter bij haar toetsing van plannen de commissie alsnog om advies vragen.

Tot slot dienen alle initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten de (verbale) contour via een bestemmingsplan (of -herziening) dan wel een Projectbesluit aan GS ter goedkeuring te worden voorgelegd.

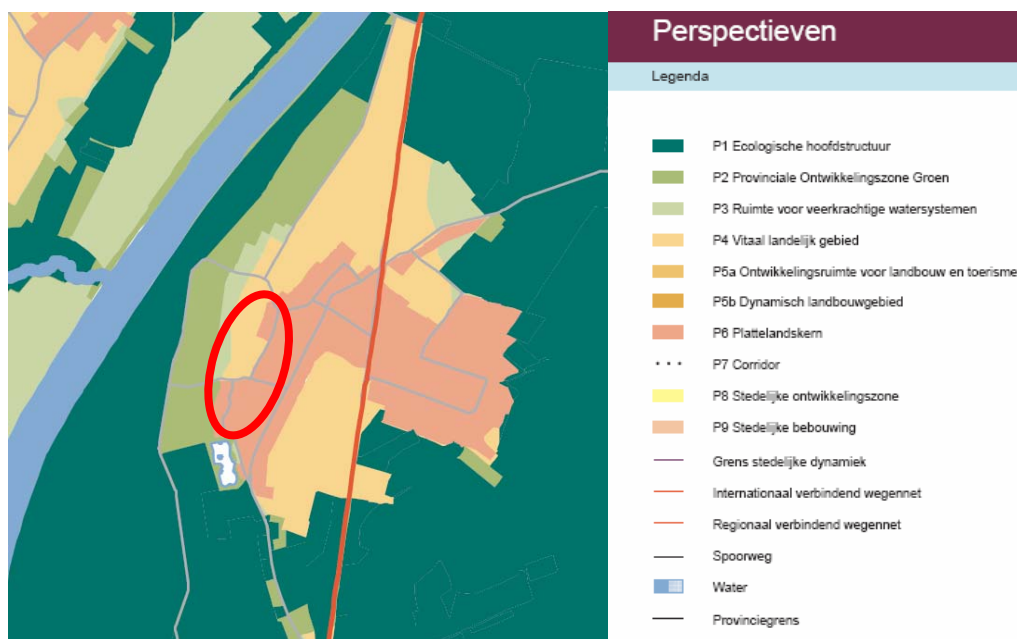
Groene waarden en Perspectieven buitengebied

Groene waarden (EHS en PES/POG)

In de POL-herziening is de flexibilisering van het contourenbeleid gekoppeld aan een algemene kwaliteitverbetering van het buitengebied. Daarbij is de PES (Provinciale Ecologische Structuur), voorzover die geen deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), vervangen door de *Provinciale Ontwikkelingszone Groene waarden* (POG). De kaart met de Groene waarden geeft aan dat het plangebied Meulenveld geen onderdeel uitmaakt van de EHS of de POG.



Figuur 12 Uitsnede Meulenveld van de kaart 'Groene waarden' – Plankaart Noord'. Bron: POL-herziening op onderdelen EHS; geactualiseerd maart 2008.



Figuur 13 Uitsnede kaart Perspectieven POL 2006 (Actualisatie 2008)

Perspectieven

Het plangebied Meulenveld maakt weliswaar geen deel uit van de EHS of de PES/POG, maar het is wel onderdeel van het buitengebied (dat wil zeggen: het behoort niet tot de plattelandskern). Algemene doelstellingen voor het buitengebied zijn het bevorderen van de bescherming van soorten, een aantrekkelijk landschap, recreatie en behoud en verbetering water- en milieukwaliteit. Realisatie en instandhouding van de groene waarden buiten de

EHS en POG vindt plaats via de aanleg van landschapselementen, landschapsbeheer, soortenbescherming, kavelrandbeheer, beekherstel, beplantingen langs erven en wegen, en aanleg en onderhoud van oude en nieuwe landgoederen.

Om deze ambities te realiseren zijn in het POL2006 in totaal negen typen gebieden benoemd. Bij elke type gaat het om een zone met een eigen perspectief, waarbij wordt ingespeeld op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. De EHS en de POG vormen elk overigens een eigen perspectief, respectievelijk P (perspectief) 1 en P (perspectief) 2.

Uit de uitsnede van de kaart Perspectieven POL 2006 (zie boven) blijkt dat in het kader van plangebied Meulenveld drie van de negen perspectieven relevant:

- P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen;
- P4 Vitaal landelijk gebied;
- P6 Plattelandskern.

P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen

Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) betreft overwegend landbouwgronden op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Binnen P3 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. Het gaat daarom niet om harde lijnen, aangezien op gedetailleerdere schaal duidelijke afwijkingen kunnen voorkomen.

P4 Vitaal landelijk gebied

Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden Limburg valt dit perspectief vrijwel overal samen met verwervingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. Soms gaat het om oud-bouwlanden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. De gebiedsafbakening van P4 is indicatief.

P6 Plattelandskern

Het perspectief Plattelandskern(en) (P6) heeft betrekking op het behoud van de vitaliteit van de plattelandskernen. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de eigen woningbehoefte en voor de groei van lokaal (en in een enkel geval regionaal) georiënteerde bedrijvigheid. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, waarbij de contour die rond elke plattelandskern is gelegd, een rol speelt. Zoals hierboven aangegeven kan via de systematiek van de POL-herziening voor flexibilisering van het contourenbeleid doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

In het algemeen gaat het bij de geschetste ontwikkelingsvisies om hoofdlijnen; op bestemmingsplanniveau vindt verdere detaillering plaats. Bij P3 (en P4, indien aan de orde) gaat het om globale gebiedsgrenzen. Bij P6 is sprake van een vrij precieze begrenzing, tenzij gebruik gemaakt kan worden van de hierboven weergegeven flexibilisering van het Contourenbeleid.

3.3. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009

De Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 'Wonen en werken in een groene omgeving' verschaft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De Regionale Woonvisie heeft tot doel richting te geven aan het regionaal woonbeleid en afstemming te stimuleren. Voor de regio wordt, in tegenstelling tot veel andere regio's in Limburg, ook in de periode na 2010 nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Het doel van de woonvisie is te komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

Binnen de regio Venlo is onderscheid tussen het stedelijke woonmilieu in Venlo en een landelijk woonmilieu in de overige gemeenten (waaronder de gemeente Arcen en Velden). In de Woonvisie zijn knelpunten op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Knelpunten zijn onder andere:

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

Dat laatste geldt met name in de kleinere gemeenten. Daar staat het voorzieningenniveau onder druk omdat het draagvlak voor voorzieningen achteruit gaat als gevolg van

schaalvergroting en beperkte bouwmogelijkheden. Ouderen hebben weinig mogelijkheden om in een kleinere kern een geschikte woning te vinden en jongeren en starters hebben eveneens weinig mogelijkheden, niet in de laatste plaats door de sterke prijsstijgingen in de koopsector. De sterke sociale binding, die bijvoorbeeld tot uiting komt in een bloeiend verenigingsleven, staat hierdoor onder druk.

De gemeenten moeten zich inspannen om de gewenste aantallen nieuwbouw en herstructurering de komende jaren te halen. Binnen de planperiode staan de volgende thema's centraal in regionaal verband:

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

Voor de gemeente Arcen en Velden is in de Regionale Woonvisie Venlo e.o. voor de periode 2006-2009 uitgegaan van een woningbouwprogramma van in totaal ruim 260 woningen. Hiervan zullen (zoals aangegeven) circa 59 woningen worden gerealiseerd in de woonkern Meulenveld in Lomm en ongeveer tegelijkertijd circa 108 woningen in Vilgert in de woonkern Velden. In beide nieuwe woonwijken gaat het in totaal dus om een woningproductie van circa 170 woningen van het totale geplande programma van ruim 260 woningen. Dit laatste aantal is overigens niet gerealiseerd, terwijl er na 2010 meer woningen bij moeten komen. Daarmee is er voldoende ruimte voor zowel de onderhavige ontwikkeling in Meulenveld als de ontwikkeling in Vilgert.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2015

In de Strategische visie 2015 'Wijzer met ambitie' (vastgesteld op 14 april 2005) zijn de gemeentelijke ambities en ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot 2015 vastgelegd. De strategische visie gaat uit een aantal ambities:

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

Ingezet wordt op een mix tussen een landelijk woonkarakter en het benutten van de kansen die de Maas en de natuurgebieden bieden enerzijds en op een gevarieerd werkaanbod in de agrarische, toeristische en industriële sector anderzijds. Het doel is de huidige ruimtelijke structuur te behouden en versterken. De karakteristieke structuur, die van west naar oost bestaat uit het Maasdal, het cultuurlandschap (met woonkernen, hoofdontsluiting, bedrijvigheid en agrarische functies) en de bos- en natuurgebieden dient behouden te

blijven. Hierbij liggen in de middelste zone, waarin de kernen liggen, mogelijkheden voor het creëren van een goed woon-, leef- en werkklimaat.

In de directe omgeving van de kernen liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken. Per kern is een ambitie voor 2015 opgesteld. Voor de woonkern Lomm gaat de ambitie uit van het creëren van een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat om de leefbaarheid te behouden en te versterken. Het bouwen van luxe woningen aan het water draagt hieraan bij.

In het Projectenboek 'Wijzer met ambitie' zijn de visie op de sociale structuur, de ruimtelijke structuur en het toerisme opgenomen. In de Gemeenteatlas 2015 is de gemeentelijke structuurvisie verwoord. De bestaande situatie en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn geanalyseerd op basis van de lagenbenadering. Hierbij zijn de waarden uit de onderste lagen (water, natuur en landschap) leidend bij de gemaakte keuzes voor toekomstige ontwikkeling. Hierbij is de realisering van voldoende woningen van belang; enerzijds om te voorzien in passende huisvesting voor de eigen bevolking (met name voor ouderen), anderzijds om nieuwe inwoners van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken, om zo de bevolkingsafname te beperken en de bevolkingsverdeling evenwichtiger te maken. Woningbouwontwikkeling is, naast Lomm, met name voorzien in en rond de kernen Arcen en Velden.



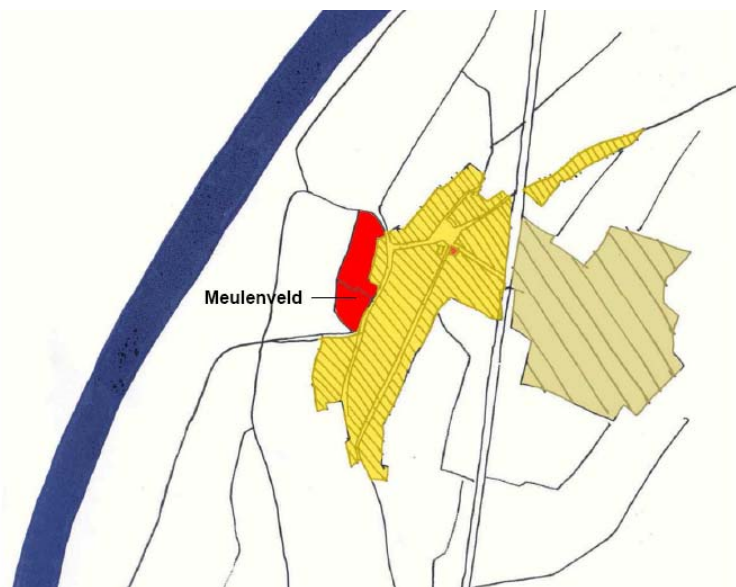
Figuur 14 Ontwikkelingsmodel Lomm. Bron: Gemeenteatlas 2015.

In de Gemeenteatlas is per kern een ontwikkelingsmodel opgenomen. Voor Lomm geldt dat de kwaliteit van de kern met name wordt bepaald door de kleinschaligheid en de directe nabijheid van het omringende landschap. In de kern zijn, met name rondom het Antoniusplein, nog cultuurhistorisch waardevolle elementen herkenbaar. Voor de toekomst geldt dat het historisch wegenpatroon behouden dient te blijven en waar mogelijk dient te worden versterkt. De ligging van Lomm aan de nieuwe hoogwatergeul langs de Maas biedt kansen voor de ontwikkeling van een hoogwaardige dorpsrand met bijbehorende woonmilieus.

Masterplan Arcen en Velden

De ontwikkeling van Meulenveld als woningbouwlocatie is afkomstig uit het Masterplan Arcen en Velden (maart 2007). Het Masterplan vloeit voort uit de Strategische Visie 2015. Het Masterplan bevat een marktvisie en een visie op een twaalfstal ontwikkelingslocaties in de kernen Arcen, Velden en Lomm.

In het Masterplan is geconcludeerd dat in de gemeente Arcen en Velden ruimte is voor circa 40 tot 50 nieuwbouwwoningen per jaar. Meer bouwen is mogelijk, maar zal verdringing, sloop of leegstand impliceren. Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente zijn starterswoningen, 1- en 2-persoonshuishoudens, seniorenhuisvesting, een aantrekkelijke prijs/kwaliteitverhouding en het bouwen voor doorstroming.



Figuur 15 Ontwikkelingslocatie Meulenveld in het Masterplan Arcen en Velden.

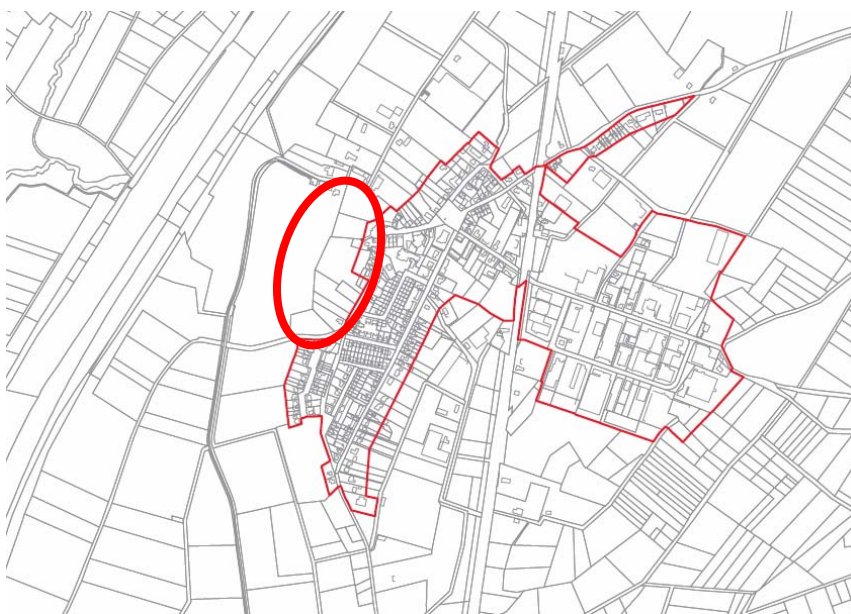
Het Masterplan gaat voor Lomm uit van één ontwikkelingslocatie: de locatie Meulenveld ten westen van de kern langs de Kerkhoflaan. Met het plan krijgt Lomm een nieuwe dorpsrand richting de Maas. De gronden hebben in de huidige situatie een agrarische functie of zijn in

gebruik als sportveld. Door de realisering van woningen aan deze zijde van Lomm kan de kern een 'nieuw gezicht' krijgen richting het Maasdal. In de stedenbouwkundige visie in het Masterplan is uitgegaan van de realisering van circa 50 grondgebonden woningen in verschillende typologieën.

De ontwikkeling van deze locatie hangt overigens samen met een herverdeling van de maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Arcen en Velden. In Arcen worden een Multifunctionele Accommodatie (MFA) gerealiseerd. In Velden is de bouw van een Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) beoogd.

3.5. Afweging

Het belangrijkste toetsingskader voor de woonwijk Meulenveld is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) dat fungeert als streekplan.



Figuur 16 De verbale rode contour kern Lomm. Bron: Atlas contouren NML (2006) Noord en Midden Limburg

De woonwijk Meulenveld ligt (direct) buiten de in het streekplan voor de woonkern Lomm opgenomen opgenomen rode verbale contour. Volgens het in het streekplan opgenomen Contourenbeleid dienen 'rode ontwikkelingen' op het platteland primair plaats te vinden binnen de (verbale) contouren. Het Contourenbeleid maakt het onder voorwaarden echter mogelijk om (onder andere) woningbouw buiten de contour te realiseren, mits goed gemotiveerd. De toets aan die voorwaarden levert het volgende op:

- Bij de wijk Meulenveld is sprake van een ontwikkeling die plaatsvindt aansluitend aan de bestaande/verbale contour. De ontwikkeling van de woonwijk draagt niet bij aan het aaneengroeien van de bestaande kernen tot een bandstad langs de Maas;

- Aangezien de EHS en de PES/POG op geen enkele wijze worden aangetast, vindt er geen aantasting plaats van het aanwezige provinciaal 'basiskapitaal'. Bovendien zijn bij de ontwikkeling van de woonwijk (zoals aangegeven in de gemeentelijke Strategische visie 2015 en het Masterplan Arcen en Velden, en opgenomen in de Gemeenteatlas 2015) de 'onderste lagen' (water, natuur en landschap) leidend geweest bij het maken van de ontwikkelingskeuzes. De karakteristieke structuur (van west naar oost: Maasdal, cultuurlandschap met woonkernen en de bos- en natuurgebieden) blijft behouden;
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing: zie vorig punt;
- Aangezien het project Ruimte voor Ruimte nog niet is afgerond (dat zal het geval zijn rond 2010), hoeft geen compensatie plaats te vinden van het bouwen buiten de (verbale) rode contour (zie ook hieronder);
- Realisatie van de woonwijk Meulenveld (als onderdeel van het totale woningbouwprogramma van de gemeente) draagt bij aan het oplossen van de knelpunten zoals die zijn geconstateerd in zowel de Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 als de gemeentelijke Strategische visie 2015. Belangrijkste aspecten daarbij zijn het bieden van passende huisvesting (met name voor jongeren, staters en ouderen) en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Daardoor wordt de bevolkingssamenstelling evenwichtiger en wordt voldoende draagvlak gecreëerd voor (het in stand houden van) het voorzieningenniveau binnen de gemeente.

Daar komt bij dat de woonwijk Meulenveld onderdeel uitmaakt van het in de Regionale Woonvisie Venlo opgenomen woningbouwprogramma.

Bovenstaande planologische afweging leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van de woonwijk Meulenveld past binnen de diverse beleidskaders op bovengemeentelijk niveau en bijdraagt aan de gewenste ontwikkelingen op de diverse gemeentelijke schaalniveaus.

Bevestiging provincie

Op 7 februari 2008 heeft de provincie Limburg aan b&w van de gemeente Arcen en Velden bevestigd dat voor de ontwikkeling van de woonwijk Meulenveld geen compensatie hoeft plaats te vinden van het bouwen buiten de (verbale) rode contour.

In de brief geeft de provincie aan dat voor de ontwikkeling van 52 woningen in het plangebied het contourenbeleid niet aan de orde is. Woningmarktontwikkelingen maken het wellicht noodzakelijk het plangebied enigszins anders in te vullen dan eerder voorzien, bijvoorbeeld door een andere verdeling voor de te realiseren woningcategorieën en daarmee -als gevolg van enige verdichting- een ander aantal woningen. De ontwikkeling als

geheel blijft daarbij echter plaatsvinden binnen dezelfde vlek als bedoeld in de brief van de provincie.

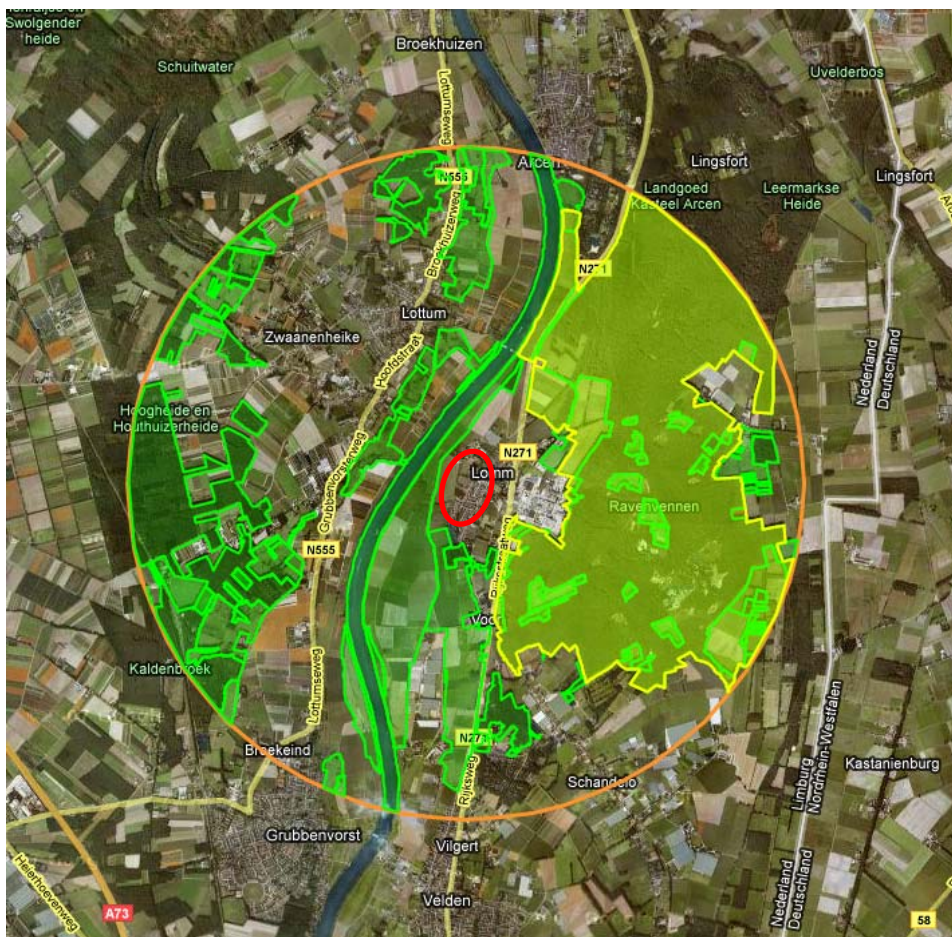
De brief van de provincie is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Natuur

4.1.1 Natura 2000

De Europese Unie heeft richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet.



Figuur 17 Het plangebied en de gebiedsbescherming binnen een straal van 4.000 meter: Ecologische Hoofdstructuur (groen) en Natura 2000 (geel). Bron: Natura 2000

Binnen een straal van vier kilometer van het plangebied zijn alleen de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebied van belang (zie de figuur). Het plangebied maakt van beide geen deel uit. Het plangebied ligt bovendien niet in de onmiddellijke nabijheid van het

Natura 2000-gebied. De Natuurbeschermingswet en de Habitat- en Vogelrichtlijnen zijn daarom niet van toepassing. Binnen een straal van vier zijn geen Beschermdenatuurmonumenten (2001), Wetlands (2005), Nationale Landschappen (2007) en Nationale Parken (2007).

4.1.2 Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
- Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.
- Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Gezien de omvang van deze herziening en het bouwperceel bestaat objectieve aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

Toets Flora- en Faunawet

Door Groen-planning BV uit Maastricht is op 14 augustus 2008 een toets van het bouwplan voor Meulenveld aan de flora- en faunawet afgerond. Uit het flora- en faunaonderzoek is gebleken dat er diverse beschermde planten- en diersoorten voor komen. Een belangrijk deel hiervan is beschermd binnen het beschermingsregime tabel en 3 van de flora- en faunawet en Habitatrichtlijn IV> tevens is gebleken dat bij de uitvoering van de gelande werkzaamheden geen overtredingen ontstaan op het leefgebied en groeiplaatsen van de aanwezige soorten, mits de werkzaamheden plaats vinden buiten het broedseizoen. Ontheffing van de flora- en faunawet is niet nodig.

Wel zal een kapvergunning aangevraagd moeten worden bij de gemeente Arcen en Velden voor de bomen in de houtsingel. Bij het vellen van deze beplanting moet zodanig gewerkt worden dat dieren die voor de machines uit vluchten in westelijke richting vluchten.

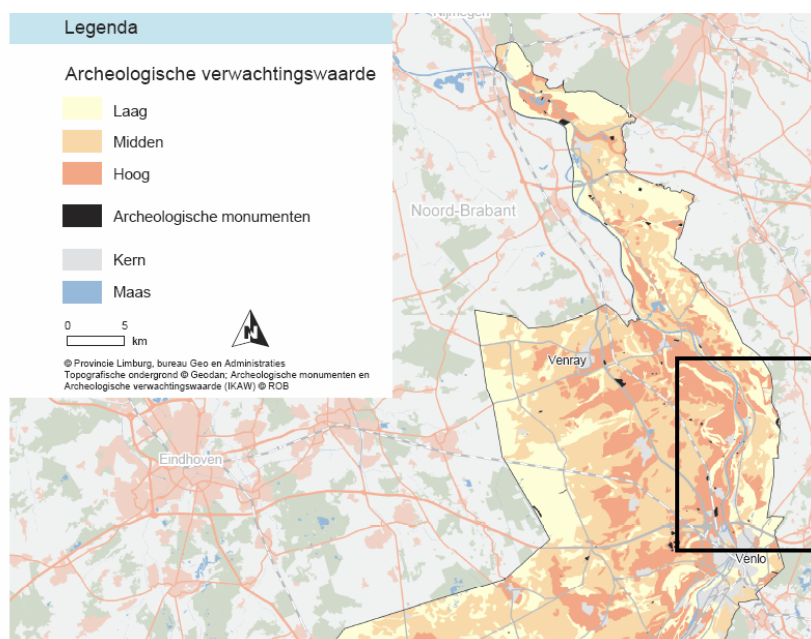
Geadviseerd wordt om een nestkast te plaatsen aan de rand van de woonwijk ter mitigatie van het verlies van foerageergebied voor beide soorten.

4.2. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.2.1 Archeologie

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Dit verdrag is vertaald in een herziening van de Monumentenwet 1988. Gemeenten dienen zogenaamde archeo-vriendelijke bestemmingsplannen vast te stellen.



Figuur 18 Archeologische verwachtingswaarde. Bron: Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg

Inventariserend archeologisch onderzoek (2003)

In het voorjaar en de zomer van 2003 heeft bureau RAAP uit Weert een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in onder andere plangebied Meulenveld. Doel van dit onderzoek was het opsporen en in kaart brengen van archeologische vindplaatsen. De resultaten die hieruit voort vloeien dienen als basis en richtlijn voor selectie van vindplaatsen die in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. Gedurende het onderzoek is in plangebied Meulenveld (ter hoogte van twee boorlocaties) één archeologische vindplaats aangetroffen. Naar aanleiding van het onderzoek is door RAAP geadviseerd om een waarderend onderzoek uit te voeren met behulp van proefsleuven. Daarbij zou ten minste 5 tot 10% van het totale oppervlak dienen te worden onderzocht.

Inventariserend veldonderzoek (2009)

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in februari 2009 een inventariserend veldonderzoek (waarderende fase) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd in het plangebied Meulenveld te Lomm, gemeente Arcen en Velden.

Het plangebied ligt op een Jonge Dryas-terras. Lokaal komen hierop rivierduinafzettingen en stuifzand voor. Tijdens het onderzoek zijn nederzettingssporen – voornamelijk (paal)kuilen – aangetroffen in het zuidelijke deel van het plangebied. Op basis van het proefsleuvenonderzoek kunnen (nog) geen huisplattegronden, bijgebouwen en/of spiekers gereconstrueerd worden. Prehistorische akkerlagen wijzen op akkerbouw in het gebied. De vindplaats in het zuidelijke deel van het plangebied dateert uit de IJzertijd. Het vondstmateriaal laat zich moeilijk specifiek dateren. Een aantal versierde scherven uit de Late IJzertijd en wat geassocieerd Romeins vondstmateriaal duidt op bewoning in deze perioden.

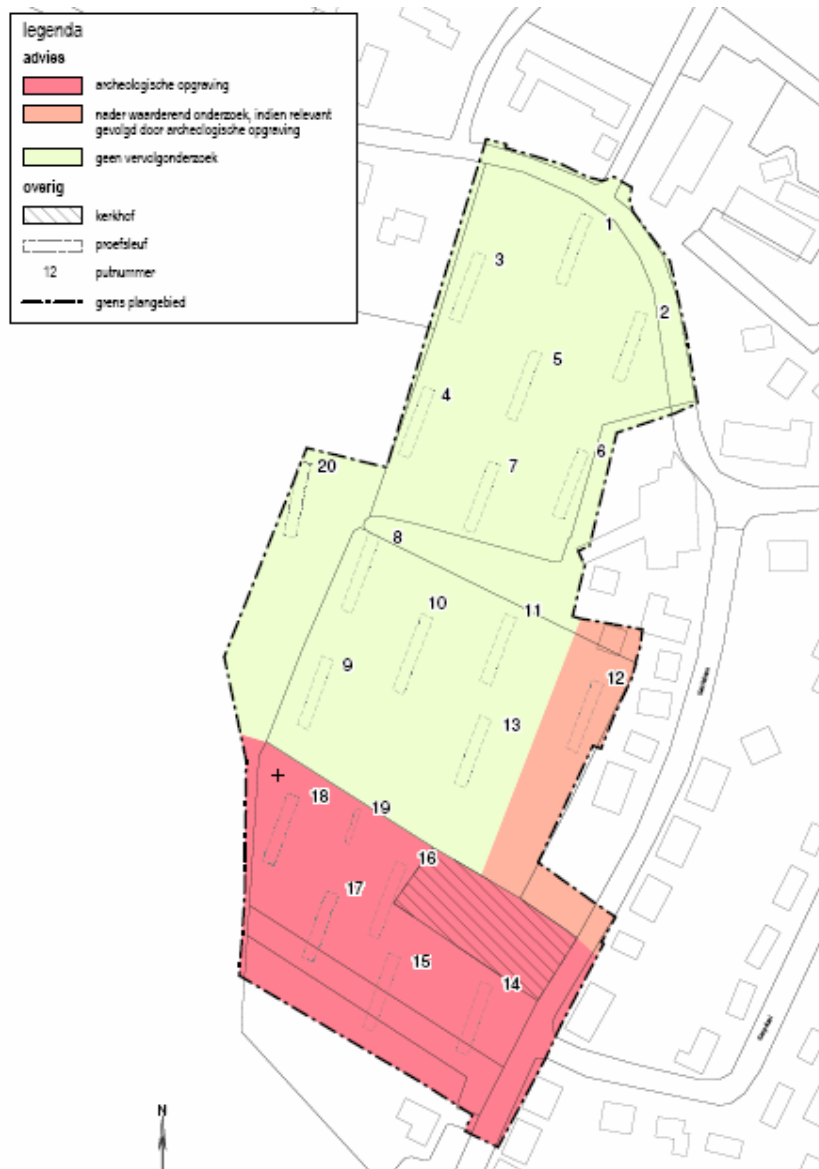
De sporen en vondsten in het zuidelijke deel van het plangebied zijn over het algemeen redelijk goed bewaard gebleven. Verbruining is echter een negatieve factor voor de gaafheid, met name in de putten 15 en 16 omdat sporen zich daar pas onderscheiden in de C-horizont. Alleen diep ingegraven sporen (i.c. vanaf het loopvlak tot onder de circa 50 cm dikke verbruiningshorizont) zijn op dit niveau nog leesbaar.

Elders (in de putten 14, 17 en 18) reikt de verbruining minder diep, hetgeen gunstiger is voor de herkenbaarheid van de sporen.

In het centrale en noordelijke deel van het plangebied zijn, op één kuiltje na, geen archeologische grondsporen gevonden, wel delen van loopgraaf en sporen van (recente) landbouwactiviteiten. Ook is naast aardewerk uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ook prehistorisch en Romeins aardewerk in de bouwvoor en het esdek gevonden. Enig vuursteenmateriaal wijst op menselijke aanwezigheid in de Steentijd, maar er is geen sprake van gawe (waardevolle) vindplaatsen. In deze zone zijn eventuele vindplaatsen door egalisaties en ontgroningen volledig verdwenen. Door deze werkzaamheden is ook het pleistocene reliëf niet meer gaaf bewaard: eventuele duin of stuifkoppen zijn afgeschoven en depressies zijn opgevuld.

Op basis van inhoudelijke criteria zijn de archeologische resten in het zuidelijke deel van het plangebied gewaardeerd als behoudenswaardig. In het noordelijke en centrale deel van het plangebied hebben mogelijk wel vindplaatsen gelegen, maar deze zijn door egalisaties en ontgroningen volledig verstoord. Alleen in het uiterst oostelijke deel (put 12) is waarschijnlijk een afdekkend stuifpakket aanwezig, waardoor eventuele archeologische resten nog bewaard kunnen zijn gebleven. Derhalve wordt vervolgonderzoek aanbevolen in het zuidelijke deel (putten 14 t/m 19) en het uiterst oostelijke deel (put 12) van het plangebied. In het overige deel wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

De gemeentelijk archeoloog van Arcen en Velden heeft het veldonderzoek goedgekeurd.

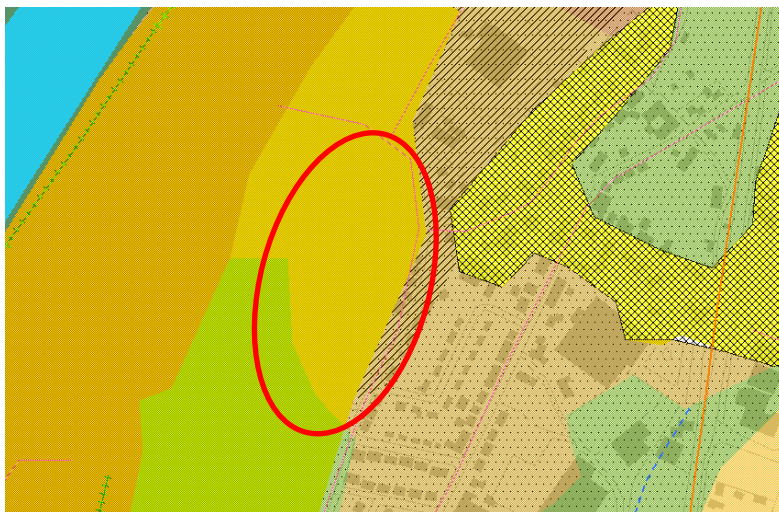


Figuur 19. Archeologische onderzoeksgebieden

In het op bovenstaande afbeelding rood en oranje gekleurde gebied is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Middels een dubbelbestemming is dit in het bestemmingsplan geregeld.

4.2.2 (Cultuur)historie en landschap

Het plangebied is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg aangeduid als 'Cultuurlandschap' met cultuurhistorische elementen. Het betreft de categorie Bouwland (type: kampen). Daar staat tegenover dat de ontwikkeling van de woonwijk, conform bovenstaande afweging en de inmiddels door de provincie gegeven toestemming, past binnen de beleidsdoelstellingen. In het plangebied zijn geen bouwkundige waarden of (provinciale) monumenten aanwezig.



Figuur 20 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Limburg

4.3. Water

Groen-planning heeft in maart 2009 de waterparagraaf voor voorliggend bestemmingsplan geschreven. Deze is overgenomen in dit hoofdstuk .

4.3.1 Kader

De aandacht voor water is niet nieuw, maar de afgelopen jaren steeds groter geworden.

Met de ondertekening van de Startovereenkomst “Waterbeleid 21e eeuw” later gevolgd door het “Nationaal Bestuursakkoord Water” (NBW) bevestigden Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de watertoets geïntroduceerd: het procesinstrument dat ruimtelijke plannen rekening laat houden met water. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht bij onder andere het opstellen van bestemmingsplannen. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke ordenaars in Nederland bij het maken van plannen vanaf het begin aandacht moeten hebben voor alle aspecten van water. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening zijn dus noodzakelijk.

Water is één van de ordenende principes die de ruimtelijke ordening moet hanteren. Bij de watertoets gaat het om het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Leidraad van het te voeren overleg met het waterbedrijf is het provinciaal document “Plaats voor water”, waarin wordt ingegaan op diverse wateraspecten die een rol spelen bij ruimtelijke plannen. Het resultaat van de Watertoets is een waterparagraaf.

Met de waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke ingreep en het procesverloop van de watertoets.

4.3.2 Waterbeleid

Waterbeheer is niet iets van alleen de waterbeheerders. Waterbeheerders zoeken dan ook nadrukkelijk de samenwerking met anderen. Dit komt onder andere tot uiting in diverse beleidskaders van Europees tot gemeentelijk beleid.

Vanuit het Europese beleid vormen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Europees Milieu- en natuurbeleid en het Verdrag van Malta de belangrijkste beleidsstukken.

Op Rijksniveau zijn dit de 4e Nota Waterhuishouding (NW4) en het Waterbeleid 21e eeuw: Anders omgaan met water (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de 5e Nota Ruimtelijke Ordening.

Vanuit het Provinciale beleid zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) op hoofdlijnen provinciebrede uitgangspunten ten aanzien van het waterbeheer opgenomen en wordt ingegaan op de rol en taak van de regionale waterbeheerders. In de “Blauwe waarden” staat het behoud en herstel van een veerkrachtig watersysteem centraal. Daarbij komen onder andere de doelstellingen en ambities voor waterkwaliteit, retentie, waterbodempkwaliteit, beekherstel, verdrogingsbestrijding en erosiebestrijding aan bod.

Naast het POL is tevens de stroomgebiedsvisie Limburg richtinggevend voor het waterbeleid in Limburg. De stroomgebiedsvisie Limburg is eind 2002 door de Provincie Limburg in samenwerking met de waterbeheerders in het kader van WB21 opgesteld. Hierbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem in de 21e eeuw op orde te brengen en te houden, rekening houdend met een (landelijk) in ontwikkeling zijnde nieuwe, scherpere normering en een klimaatsverandering waarbij in 2050 10% meer neerslag verwacht wordt.

Het beleid zoals dat wordt gevoerd door het waterschap is vastgelegd in het Integraal Waterbeheersplan Waterschap Peel en Maasvallei 2004 – 2008. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst. Het waterbeheersplan vormt de weergave wat de maatschappij in al zijn geledingen van het waterschap mag verwachten.

De waterbeheerder in de vorm van het Waterschap beheert het waterhuishoudkundig stelsel middels een keur en legger. In de legger zijn werkzones vastgelegd en staat omschreven wie De waterbeheerder in de vorm van het Waterschap beheert het waterhuishoudkundig stelsel middels een keur en legger. In de legger zijn werkzones vastgelegd en staat omschreven wie eigenaar en onderhoudsplichtig is.

4.3.3 Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van Lomm. Op ca. 425 meter ten westen loopt de Maas. Het huidige gebruik van de planlocatie is deels sportveld en deels akkerbouwland en weidegrond. Het projectgebied is niet gesitueerd binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied dan wel een bodembeschermingsgebied.

4.3.4 Beschrijving van het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisering van ca. 57 grondgebonden woningen. De oppervlakte van het plangebied is ca. 3,25 ha.

4.3.5 Bodem-, grondwater en infiltratieonderzoek

In augustus 2003 is door DvL milieu & techniek te Weert een infiltratieonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden tot het infiltreren van hemelwater binnen het plangebied zijn diverse veldmetingen uitgevoerd. Bij de keuze van de meetmethode is rekening gehouden met de omstandigheid dat de grondwaterstand ca. 1 – 3 meter onder maaiveld ligt en dat de ondergrond hierboven hoofdzakelijk is opgebouwd uit matig fijn zand. Het infiltratieonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een slug-test waarbij binnen zeer kort tijdsbestek een hoeveelheid water wordt verwijderd uit een peilbuis en vervolgens te meten hoe het peil zich weer herstelt tot het oorspronkelijke niveau. Uit de snelheid waarmee dit gebeurt, kan de doorlatendheid van de ondergrond worden bepaald.

Op 5 locaties zijn meetproeven uitgevoerd waarbij k-waardes via twee verschillende analysemethoden zijn berekend variërend tussen 2 en 18 m./dag. Bij alle metingen ligt de doorlatendheid van de bodem boven de limietwaarde voor infiltratie van 1,0 meter per dag.

4.3.6 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De waterhuishoudkundige situatie in en rond het plangebied verandert door het plan. Met de realisering van het plan zal het areaal aan verharding evenredig toenemen. Na volledige realisatie van het plan zal het verharde oppervlak zijn toegenomen met ca. 1,71 hectare.

Het toe te passen regenwatersysteem dient aan de navolgende uitgangspunten te voldoen :

- Streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- Retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 50 mm. neerslag bij een herhalingstijd van T=10 jaar;
- Voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- Het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's is binnen het plan niet toegestaan;
- Perceelsgebonden regenwaterberging van 5,0 m³ per perceel (GRP).

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- Regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- Totaal bergend vermogen van 855 m³ voor het gehele plan;
- Perceelsgebonden regenwaterretentievoorziening van in totaal 285 m³;
- Openbaar regenwaterretentievoorziening met een bergend vermogen van 570 m³;

- Een watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

4.3.7. Bouwmaterialen

Bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

4.3.8 Globale beschrijving van het watersysteem binnen het plangebied

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer zijn voor onderhavig bouwplan moderne principes van schoonwaterbeheer uitgewerkt. Het voorgestelde watersysteem van het plangebied is opgesteld op basis van een drie-trapssysteem. Regenwater afkomstig van daken en verhardingen op kavelniveau wordt op kavelniveau geborgen. Per kavel dient hiertoe 5,0 m³ regenwaterretentieruimte beschikbaar te zijn met een overstortmogelijkheid richting openbare ruimte. Regenwater afkomstig van verhard openbaar oppervlak wordt middels een IT-rioolstelsel afgegeven aan de bodem. Ten tijde van neerslagextremen kan dit stelsel overstorten op een binnen het plangebied gesitueerd openbaar groengebied. Het totale bergingsvolume van de drie onderdelen bedraagt 50 mm. op basis van het totale verharde oppervlak alsmede een toeslag van 60% voor perceelsverharding op basis van het dakoppervlak.

4.3.9 Beheer en onderhoud

De nagestreefde duurzame inrichting van het plangebied vergt een aangepast beheers- en onderhoudsregime. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizouten is binnen het plan niet toegestaan. Ongewenste onkruidgroei kan bestreden worden middels diverse beproefde alternatieven zoals mechanisch borstelen of verbranden van onkruid. Gladheid is te bestrijden door het strooien van opgeloste, verdunde zoutoplossingen.

Om het infiltratiesysteem duurzaam te laten functioneren, dient het instromend regenwater vrij te zijn van blad, zand en organische stof. Middels het toepassen van bladafscheiders en zandvangsers op perceelsniveau kan dit materiaal afgevangen worden.

4.3.10 Weergave gevoerde overlegproces met de waterbeheerder

Op 9 december 2008 is het plan schriftelijk kenbaar gemaakt bij het watertoetsloket van waterschap Peel en Maasvallei. Bij schrijven van 30 januari 2009 heeft het waterschap een pré-wateradvies geformuleerd. In een aanvullend overleg op 10 maart 2009 is het plan nader toegelicht.

4.3.11 Integrale weergave van het wateradvies

Met name de aandacht die gegeven is aan het belang van 100% infiltratie van het verhard oppervlak en het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen spreekt het waterschap erg aan. Daarnaast geeft het waterschap de navolgende aandachtspunten mee t.b.v. het plan.

A. In het plan is gekozen al het regenwater te infiltreren (absoluut systeem) en geen noodoverlaat naar oppervlaktewater te maken. Wij zouden graag zien dat u T = 100 (84 mm, 2 dagen) in beeld brengt voor het huidige watersysteem. Belangrijke vragen zijn: past die hoeveelheid water in de (infiltratie)voorziening (openbaar groengebied) zoals gepland? Hierbij dient uitgangspunt te zijn dat in dergelijke extreme situaties geen water infiltreert. Als de voorziening onvoldoende capaciteit heeft, wat gebeurt er met het overtollige water?

In principe prefereren wij een noodoverlaat in geval van zeer extreme situaties (T = 100, 84 mm). Hier bestaat de mogelijkheid een noodoverlaat naar de primaire waterloop De Haagbeek te maken. Bij de aanleg van een noodoverlaat is het noodzakelijk een dynamische buffer aan te leggen waarmee piekafvoeren op het oppervlaktewater worden voorkomen. Afvoer uit de buffer vindt plaats met 1 liter/seconde/hectare verhard oppervlak.

B. Wij zien graag een nadere uitwerking van de perceelsgebonden regenwatervoorzieningen en de overstortmogelijkheid richting openbare ruimte. Hoe zien de voorzieningen eruit, bestaat er kans op overlast, et cetera.

C. Wij geven de voorkeur aan het toepassen van een centrale opvangvoorziening in plaats van het decentraal opvangen op de huispercelen.

4.3.12 Weergave van de verwerking van het wateradvies

Binnen de kaders van het stedenbouwkundig ontwerp is ruimte gereserveerd voor waterberging. De groenzones in het plangebied worden verlaagd uitgevoerd waarbij ruimte beschikbaar is voor waterberging. Door de keuze van aanleghoogtes van overstortleidingen kan een compartimentering gerealiseerd worden en kan gestuurd worden ten tijde van extreme neerslag. Op basis van het huidige ontwerp wordt tot het overstortniveau een maximale regenwaterberging van 388 m³ gerealiseerd in een binnenplanse retentiebuffer.

Het gezamenlijke bergend vermogen op kavelniveau, onder de weg in het IT-riool en de wadi bedraagt hiermee 834 m³ (49 mm.) Vanaf niveau 17,20 + NAP zal de westelijke buffer 'buiten zijn oevers' treden en overstorten richting naastgelegen Hoogwatergeul Lomm waar tevens natte natuurontwikkeling gerealiseerd zal worden. Het laagst gelegen wegpeil van het bouwplan bedraagt ca. 17,73 + NAP. Bouwpeilen zijn circa 0,25 m. boven het peil van wegen gelegen waardoor water op kavelniveau ook bij neerslagextremen uitgesloten is. Een nadere uitwerking van de perceelsgebonden regenwaterberging is schematisch weergegeven op tekening VO-2954-WT1-01 wijz. datum 20-03-2009 (zie bijlagen).

4.4. Milieu: bodem, verkeerskundige toets, luchtkwaliteit en geluidhinder

4.4.1 Bodem

Door DvL Milieu & Techniek bv is op 8 juli 2008 een verkennend bodemonderzoek afgerond voor de locatie Meulenveld. Bij dit onderzoek is ter hoogte van één boring in de grond zintuigelijk een verontreiniging aangetroffen met minerale olie. Analytisch blijkt de ondergrond sterk verontreinigd met minerale olie. Het grondwater ter plaatse van deze 'hotspot' is eveneens sterk verontreinigd met minerale olie. Naast bovengenoemde verontreiniging zijn bij het onderzoek in het grondwater tevens lichte verontreinigingen aangetoond met cadmium, chroom, koper, nikkel, zink, xylenen, en naftaleen. Gezien de resultaten, is in het verkennend onderzoek geadviseerd nader onderzoek te doen naar de omvang en ernst van de verontreiniging.

Door DvL Milieu & Techniek bv is op 8 september 2008 een nader bodemonderzoek afgerond voor de locatie Meulenveld. In de grond en het grondwater is een verontreiniging met minerale olie van beperkte omvang aangetroffen (circa 15 m3 grond en grondwater, verontreinigd met gehalten boven de interventiewaarde). Gezien de mate en omvang van de verontreiniging (minder dan 25 m3 grondvolume en/of 100 m3 grondwatervolume) is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Voor de verontreiniging geldt, gezien de beperkte omvang, in het kader van de West bodembescherming weliswaar geen saneringsnoodzaak, maar de verontreiniging kan wel problemen opleveren voor de bestemmingswijziging van de locatie, bij een aanvraag van een bouwvergunning of bij graafwerkzaamheden ter plaatse. Bovendien kan de verontreiniging zich in de loop van de tijd verspreiden in het grondwater. Nader In het bodemonderzoek is daarom geadviseerd om de verontreinigde grond gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden onder milieukundig toezicht af te graven en af te voeren naar een erkend grondreiniger.

4.4.2 Verkeerskundige toets

In 2008 is door DHV een 'Verkeerskundige toets Vilgert en Meulenveld' uitgevoerd (DHV, september 2008). De conclusies voor het plangebied Meulenveld zijn als volgt.

Het bouwplan Meulenveld heeft een beperkte verkeerstoename in de directe omgeving tot gevolg. Deze verkeerstoename is goed te verwerken door de bestaande infrastructuur. Ook worden de maximale intensiteitswaarden met betrekking tot de leefbaarheid in de omliggende woonstraten niet overschreden.

Specifiek voor het bouwplan Meulenveld wordt geadviseerd het gedeelte van de Kapelstraat tussen de komgrens en de Kerkhoflaan te verbreden en te voorzien van een trottoir om zo een veilig en comfortabele route van en naar het nieuwbouwplan te creëren. Verder dienen beide aansluitingen van de nieuwe weg op de bestaande infrastructuur duidelijk vormgegeven te worden als gelijkwaardige kruispunten door middel van een punaise.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het hoofdstuk Luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer in werking getreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is aangegeven welke projecten onder de term "niet in betekende mate" vallen. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

Dit bestemmingsplan Meulenveld maakt nieuwbouw mogelijk van 59 woningen. Dit project valt dus onder het begrip "niet in betekende mate" en hoeft niet verder onderzocht te worden in het kader van de Wet milieubeheer.

4.4.4 Geluidhinder

Door K+ Adviesgroep is een rapport opgesteld naar aanleiding van een akoestisch onderzoek (22 september 2008). Dit rapport beschrijft het akoestisch onderzoek dat verricht is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Meulenveld. Het onderzoek moet inzichtelijk maken of de vanwege maatgevende wegen, spoorwegen of industrieterreinen veroorzaakte geluidsbelasting voldoet aan wettelijke normen. Dit gebeurt op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh). In dit artikel wordt gesteld dat bij voorbereiding, vaststelling of herziening van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek verricht dient te worden.

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat de optredende gevelbelastingen beneden de voorkeurswaarde van 48 dB blijven. Daarbij hebben de uitwendige scheidingsconstructies van de woningen een geluidwering van 20 dB. Dit is in overeenstemming met de minimumeis als genoemd in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

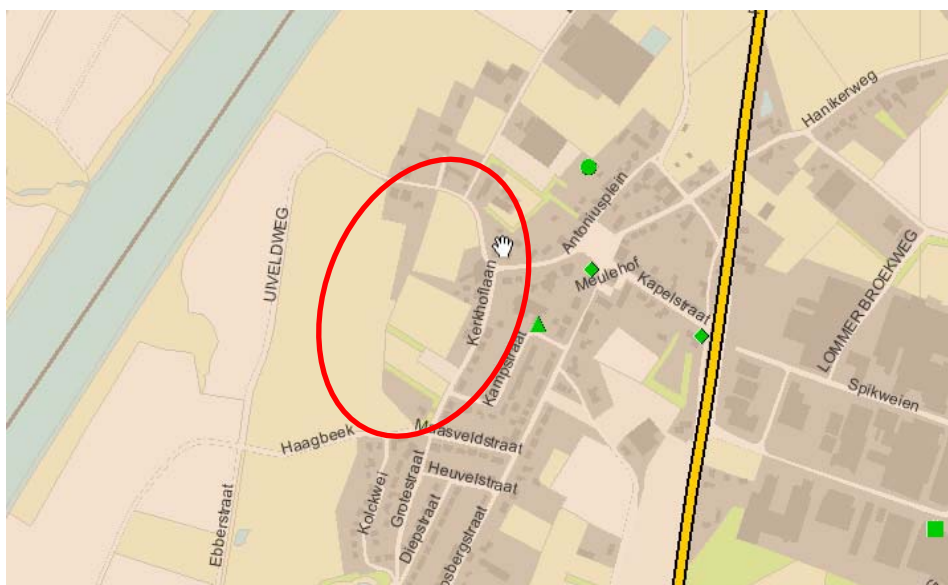
Geconcludeerd wordt dat er geen bezwaren voor het plan zijn op het gebied van weggeluidhinder.

4.5. Veiligheid en milieuzoneringen omliggende bedrijven

4.5.1 Veiligheid

Het (externe) veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De daarvoor gehanteerde risicobenadering kent twee begrippen die het risico hiervan naar de omgeving aangeven: het individuele risico (ook wel het plaatselijke risico genoemd) en het groepsrisico.

- Het individuele risico geeft de kans per jaar aan dat een individu, dat continue en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, komt te overlijden ten gevolge van de activiteit.
- Het groepsrisico voor gevaarlijke stoffen geeft de kans aan dat per jaar een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij die activiteit.



Figuur 21 Uitsnede Risicokaart Limburg. Bron: Provincie Limburg.

Volgens de Risicokaart Limburg is externe veiligheid voor dit plangebied Meulenveld niet aan de orde. In of nabij het plangebied zijn geen activiteiten met veiligheidscontouren en er bevinden zich geen kwetsbare objecten.

4.5.2 Milieuzoneringen omliggende bedrijven

In het kader van de plantontwikkeling voor de woonwijk Meulenveld dient voor de aan het plangebied grenzende partycentrum/bowlingbaan aan de Kerkhoflaan 2-13 te worden beoordeeld of deze activiteiten te verenigen zijn met de nieuwe woonwijk.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en –activiteiten op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds

milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Dit begrip is hanteerbaar gemaakt aan de hand van de zogenoemde VNG-Brochure (Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk; Vereniging van Nederlandse Gemeenten -VNG-, april 2007).

In de handleiding zijn bedrijven toegedeeld naar verschillende milieucategorieën en naar verschillende typen gebieden: 'bedrijventerreinen' en 'gebieden met functiemenging'. Per milieucategorie is aangegeven:

- Bij *bedrijventerreinen*: per milieucategorie de gewenste minimale afstand tot een rustige woonwijk (deze afstand wordt bepaald aan de hand van de factoren: geur, stof, geluid en gevaar);
- Bij gebieden met *functiemenging*: of (en zo ja op welke wijze) een bouwkundige scheiding tussen het wonen en de bedrijfsactiviteit noodzakelijk is.

In het kader van dit bestemmingsplan is de afweging gemaakt dat het gaat om gebied van het type 'functiemenging'. Het betreft hier immers duidelijk geen bedrijventerrein, terwijl in de handleiding is aangegeven dat bij gebieden met functiemenging (ook) gedacht kan worden aan dorpskernen. Realisatie van de woonwijk Meulenveld betekent dat de Kerkhoflaan, inclusief het partycentrum/bowlingbaan, niet langer aan de rand van Lomm ligt maar deel uitmaakt van de dorpskern.

Aan de hand van de VNG-Brochure kunnen partycentra en/of bowlingcentra in 'gebieden met functiemenging' vervolgens beide worden ingedeeld in de bedrijvencategorie 'B'. Weliswaar wordt in de handleiding geen aparte categorie 'partycentrum' onderscheiden, maar op basis van aard, omvang en uitstraling kan een partycentrum gelijk worden gesteld aan discotheken, muziekcafés en dergelijke.

SBI en omschrijving		Categorie
554 - 2	Discotheken, muziekcafés	B
9261.2	Bowlingcentra	B

Voor activiteiten in de categorie B geeft de handleiding de volgende richtlijnen: "Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden." Dit betekent dat rond het partycentrum/bowlingbaan géén milieuzonering (minimum afstand tot woningen) geldt. Voorwaarde is dat het centrum in de toekomst geen bouwkundige eenheid gaat vormen met te realiseren woningen. Dat laatste is niet aan de orde.

4.6. Kabels en leidingen

Ten aanzien van kabels en leidingen is door middel van een zogenoemde KLIC-melding nagegaan of zich in het plangebied kabels en leidingen bevinden die planologische bescherming behoeven. Daartoe zijn de netbeheerders geraadpleegd die een belang hebben in het plangebied ten aanzien van het transport van data, rioolwater, leidingen, elektriciteit, gas en water. Daaruit is gebleken dat in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Verder bevinden zich binnen of nabij het bestemmingsplangebied geen kabels en leidingen die veiligheidsrisico's dragen.

5. HET BESTEMMINGSPLAN

5.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Meulenveld'. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de stedenbouwkundige opbouw van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

Voor het bestemmingsplan is gekozen voor gedetailleerde bestemmingsregels, bijvoorbeeld de bestemming Tuin, en voor meer globale regels, bijvoorbeeld de bestemming Wonen. De bestemmingen leveren directe bouwtitels op.

5.2. Opbouw van het plan

De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling (of conservering) voor het plangebied voor ogen staat, ook een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de plankaart met nummer *085001-B-01* zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

5.3. Bestemmingsregeling

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna uitgebreid aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

5.4. Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn voor de verschillende bestemmingen in het plangebied regels opgenomen. Daarbij is aangesloten op de bestemmingsplansystematiek zoals die is opgenomen in de reeds geldende vernieuwde bestemmingsplannen en de in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplannen.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming ziet op de hoofdgroenstructuur in het woongebied en omvat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor met name groenvoorzieningen, bermen en beplantingen. Op of in deze gronden mag geen bebouwing worden gebouwd, behoudens voor nutsvoorzieningen. De planregel geeft hiervoor bouwregels. Speelvoorzieningen zijn alleen toegestaan daar waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt.

Artikel 4 Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor de begraafplaats aan de Kerkhoflaan.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming regelt de hoofdontsluitingswegen en de bijbehorende bebouwing. Binnen de bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. De planregel geeft bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen. Verder mogen bij de hoofdgebouwen aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor is eveneens een bebouwingsregeling opgenomen. Binnen deze woonbestemming zijn onder bepaalde voorwaarden ook aan huis verbonden beroepen toegestaan. Tevens is vrijstelling mogelijk voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Het stelsel van regels kent enkele ontheffingsbevoegdheden, bijvoorbeeld om een groter bijgebouw te realiseren of om ondergronds te bouwen. Burgemeester en wethouders van Arcen en Velden kunnen een nadere eis stellen aan de situering, afmetingen, dakbeëindiging en kapvorm van de bebouwing. Eén van de toetsingscriteria is de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied. Dit stelsel staat los van de toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van Meulenveld als woningbouwlocatie is afkomstig uit het Masterplan Arcen en Velden. De ontwikkelingen die in het Masterplan zijn opgenomen, zijn geïnitieerd door de gemeente in combinatie met een particuliere ontwikkelaar. Door de realisering van voorzieningen te combineren met woningbouw is het totaal aan ontwikkelingen financieel haalbaar. Samenwerking tussen de gemeente en een private partij is hiervoor noodzakelijk. In dit kader is in 2006 een Publiek Private Samenwerking (PPS) aangegaan tussen de gemeente Arcen en Velden, ontwikkelaar Nouville en de Woningstichting. Voor het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen in Arcen (MFA) en Velden (BMV) en de ontwikkeling van woningen is een intentieovereenkomst gesloten. Uit de opgestelde grondexploitatie, die onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, blijkt dat de ontwikkelingen financieel haalbaar zijn.

7. HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De voorschriften van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde vrijstellingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn. Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid binnen de gemeente behoeft nog nadere uitwerking. Binnen de gemeente Arcen en Velden bestaat de uitdrukkelijke wens om concreet werk te maken van de handhaving en te komen tot een beleidsmatige aanpak. Tot nu toe wordt handhaving niet binnen een structuur toegepast, maar wordt er veelal ingespeeld op incidenten en excessen en wordt er gereageerd naar aanleiding van klachten.

Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van tevoren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Als belangrijke handhavingsdoelen

kunnen genoemd worden, het tegengaan van het bouwen zonder bouwvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is en het optreden daar waar sprake is van grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen. Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevensgeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Zoals hiervoor al is aangegeven is handhaving namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het inzicht daarin verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Bijzonder aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen dient nagegaan te worden welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan, zal daarom uitdrukkelijk hierbij stil gestaan moeten worden en zal zo nodig wraking van de illegale situatie plaats moeten vinden, zodat in principe handhaving mogelijk blijft.

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

De afgelopen jaren vond handhaving van het ruimtelijk beleid veelal plaats op basis van het piepsysteem en toevallige controle. De doelstelling binnen de gemeente Arcen en Velden is om te komen tot een integrale structurele vorm van toezicht en opsporing. Een plan van aanpak daartoe is opgesteld.

Uitvoering handhaving

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving. Het proces van bestuursrechtelijke handhaving wordt vastgelegd in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. In die zin biedt de aankondiging dat een overtreding van het bestemmingsplan tevens een overtreding is op grond van de Wet Economische Delicten, perspectief. De uitvoering en voortgang van de handhaving kan jaarlijks vastgelegd worden in een verslag, dat bestuurlijk dient te worden vastgesteld.

8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerpbestemmingsplan Meulenveld van de gemeente Arcen en Velden
Concept februari 2009

- I. Inleiding
- II. Inspraakreacties en commentaar
- III. Overleg en commentaar

I. Inleiding

Het bestemmingsplan Meulenveld heeft conform het gemeentelijk beleid ter inzage gelegen, de reactie die hierop is gegeven staat samen met de reactie onder II.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan een aantal direct betrokken overheidsinstanties. Zie hierna onder III.

In bijgaand verslag wordt gemotiveerd ingegaan op de reacties en wordt een standpunt ingenomen dat bepalend is voor de inhoud van het bestemmingplan.

II. Inspraakreacties en commentaar

Er is één zienswijze ingediend tijdens de terinzageligging, door de familie Nouwen bij brief van 14 april 2009.

Een samenvatting van de vragen/opmerkingen:

- a. De fam. Nouwen uit bezorgdheid over een mogelijke 2^e fase van bouwplan Meulenveld; welke buiten dit bestemmingsplan valt. Zij willen dat ze bij een eventuele uitbreiding van bouwplan Meulenveld met een 2^e fase bezwaar in mogen dienen en eventueel planschade mogen claimen, indien ze dat nodig achten

Commentaar:

- a. Het staat de familie Nouwen vrij, net als iedere belanghebbende, om een zienswijze of een planschadeclaim in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan.

III. Overleg en commentaar

Het voorontwerpbestemmingsplan Meulenveld is naar de volgende instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gezonden:

- 1. Waterschap Peel en Maasvallei
- 2. Provincie Limburg
- 3. VROM-inspectie Regio Zuid;
- 4. Rijkswaterstaat.

Van alle bovengenoemde instanties is een reactie ontvangen. Hierna zijn deze reacties samengevat en waar nodig van commentaar voorzien.

Ad 1). Waterschap Peel en Maasvallei

Brief van 7 april 2009

Het waterschap geeft een positief wateradvies, mits:

- a. Overloop van de berging in overeenstemming met de rechtmatige eigenaar gebeurt gebeuren;

- b. Rijkswaterstaat akkoord gaat met het plan, aangezien het overloopgebied is gelegen in het winterbed van de Maas;
- c. Het overloopgebied in het bestemmingsplan opgenomen wordt met als functie 'waterberging';
- d. Er gebruik gemaakt wordt van niet-uitlogende bouwstoffen, het gebruik van bestrijdingsmiddelen en strooizout dient beperkt wordt tot een minimum.

Commentaar:

- a. De overloop zal in overleg met de rechtmatige eigenaar worden aangelegd;
- b. Het waterbergend rivierbed is, conform de overlegreactie van Rijkswaterstaat (zie ad 4), positief bestemd in het bestemmingsplan;
- c. Het genoemde overloopgebied valt niet binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan, en is dan ook niet bestemd;
- d. Dit is niet iets wat opgenomen kan worden in het bestemmingsplan, doch zal meegenomen worden in de verdere planuitwerking.

Ad 2). Provincie Limburg

Brief van 14 april 2009

De provincie Limburg geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Ad 3). VROM-inspectie regio Zuid

Brief van 14 april 2009

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad 4). Rijkswaterstaat

Brief van 8 april 2009

Rijkswaterstaat heeft bij brief van 8 april 2009 een zienswijze ingediend. Hierin worden enkele opmerkingen over het bestemmingsplan geplaatst:

- a. Een klein gedeelte van het plangebied Meulenveld is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Rijkswaterstaat verzoekt een dubbelbestemming "waterbergend rivierbed" op te nemen in de Regels en op de Verbeelding.
- b. In de toelichting wordt gesteld dat de uitvoering van de hoogwatergeul Lomm de mogelijkheid biedt om meer woningen te realiseren en dat hiermee rekening is gehouden in het ontwerp. De planvorming hieromtrent is echter nog te prematuur om hiervan uit te gaan.

Commentaar:

- a. De dubbelbestemming zal opgenomen worden in de Regels en op de Verbeelding;
- b. In de toelichting is de bedoelde passage herschreven. De nadruk is meer gelegd op het feit dat het stedenbouwkundig plan eventuele uitbreiding van de wijk mogelijk maakt, als de mogelijkheid tot uitbreiding zich voordoet. Het plangebied van bestemmingsplan Meulenveld beslaat dit gebied niet, en biedt dan ook geen bouwrecht op deze gronden. Indien woningbouw ten westen van het plangebied aan de orde komt, zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden dat zal moeten voldoen aan de dan geldende wetten, regels en besluiten.

Bijlagen:

1. Waterparagraaf kaarten
2. Beeldkwaliteitplan
3. Brief provincie over rode contour

Regels, behorende bij het
bestemmingsplan "Meulenveld" van de
gemeente Arcen en Velden

Opdrachtgever:

Gemeente Arcen en Velden

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, juni 2009
vastgesteld

Inhoudsopgave		Pag.
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	1
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	4
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	5
	Artikel 3 Groen	5
	Artikel 4 Maatschappelijk – begraafplaats	6
	Artikel 5 Verkeer	7
	Artikel 6 Wonen	8
	Artikel 7 Waarde – Archeologie – onderzoeksgebied (dubbelbestemming)	10
	Artikel 8 Waterstaat – Waterbergend rivierbed (dubbelbestemming)	13
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	14
	Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling	14
	Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	15
	Artikel 11 Algemene gebruiksregels	16
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	17
	Artikel 12 Overgangsrecht	17
	Artikel 13 Slotregel	18

Hoofdstuk 1INLEIDENDE REGELSArtikel 1Begrippena. Plan

Het bestemmingsplan Meulenveld van de gemeente Arcen en Velden, zoals vervat in deze regels en de plankaart genummerd 085001-B-01.

b. Plankaart

De kaart die deel uitmaakt van het plan en die als zodanig is ge-
waarmerkt.

c. 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.

d. Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

e. Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

f. Bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak binnen een bouwvlak, bestemmingsvlak of bouwperceel.

g. Beroepsuitoefening aan huis

De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, mits deze uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest en mits deze uitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat in de directe omgeving.

- h. Bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.
- i. Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- j. Bijgebouw
Een gebouw, behorende bij een woning op hetzelfde bouwperceel al dan niet aan die woning gebonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf, garagebox of uitbreiding van de woning.
- k. Bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- l. Bouwgrens
De grens van een bouwvlak.
- m. Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- n. Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.
- o. Bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- p. Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

q. Carport

Een aan de ontsluitingszijde geheel open en voor het overige geheel of gedeeltelijk omsloten overdekte ruimte voor de stalling van voertuigen.

r. Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en gebruiker.

s. Gebouw

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

t. Straatmeubilair

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloembakken, speeltoestellen, straatverlichting of bewegwijzering; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

u. Voorgevellijn

De denkbeeldige lijn die direct langs de voorgevel van een gebouw en in het verlengde daarvan, over de gehele breedte van het bouwperceel, getrokken kan worden.

v. Vrij beroep

De uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

w. Woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. De goothoogte van een bouwwerk

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

c. De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

d. De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. De oppervlakte van een bouwwerk

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

f. Afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Het dichtst bijgelegen punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

Hoofdstuk 2BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

GroenBestemmingsomschrijving

1. De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplantingen;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. voorzieningen voor langzaam verkeer en voetpaden;
 - f. nutsvoorzieningen.

Bouwregels

2. Op of in deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - a. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m
bedragen.
 - b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m2
bedragen.

met dien verstande dat bestaande speeltoestellen met een afwijkende hoogte en/of oppervlakte mogen worden gehandhaafd.

Wijzigingsbevoegdheden

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemming van de gronden binnen het op de plankaart aangegeven gebied wijzigingsbevoegdheid 1 geheel of gedeeltelijk te wijzigen van 'groen' naar 'wonen'. Bij het gebruik maken van deze bevoegdheid dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - a. uit nader milieuhygiënisch onderzoek blijkt dat de functie wonen ter plaatse mogelijk is.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemming van de gronden binnen het op de plankaart aangegeven gebied wijzigingsbevoegdheid 2 geheel of gedeeltelijk te wijzigen van 'groen' naar 'wonen'. Bij het gebruik maken van deze bevoegdheid dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - a. uit nader onderzoek moet blijken dat de grens van het winterbed van de nabij gelegen rivier in voldoende mate opgeschoven is;
 - b. de waterbeheerder geeft toestemming voor de voorgenomen wijziging.

Artikel 4

Maatschappelijk – begraafplaatsBestemmingsomschrijving

1. De voor 'maatschappelijk - begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. begraafplaats;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. bermen en beplantingen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen.

Bouwregels

2. Op of in deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
 - a de hoogte mag niet meer dan 3,5 m
bedragen.
 - b de oppervlakte mag niet meer dan 15 m²
bedragen.

Artikel 5

Verkeer

Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen.

Bouwregels

2. Nutsvoorzieningen
 Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
 - b. De oppervlakte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².
3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
 - b. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
 - c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6

Wonen

Bestemmingsomschrijving

1. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. de uitoefening van vrije beroepen;
 - c. parkeren en ontsluitingspaden;
 - d. tuinen en erven.

Bouwregels

2. Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. de voorgevel van een hoofdgebouw uitsluitend gebouwd mag worden in de op de plankaart aangeduide "gevellijn" met uitzondering van voorgevels binnen het vlak met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – variabele gevellijn" op de plankaart;
 - b. de goot- en bouwhoogte van woningen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 7/11 m
 - c. de afstand van een zijgevel van een hoofdgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m
behoudens ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouw-aanduiding - bebouwing tot perceelsgrens toegestaan";
 - d. de afstand van een hoofdgebouw tot een zijdelingse perceelsgrens die niet grenst aan de openbare weg, bedraagt tenminste voor:
 - rijwoningen: uitsluitend voor de hoekwoningen van een rij 1 m
 - geschakelde woningen: tot tenminste een zijdelingse erf-grens 2 m
 - vrijstaande woningen 2 m
tussenwoningen van rijen en patiowoningen mogen in de zijdelingse erf-grens worden gebouwd.
 - e. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap met een dakhelling van tenminste 30°
en ten hoogste 60°
met uitzondering van patiowoningen.

3. Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. het totale bouwperceel mag per soort woning bebouwd ten hoogste tot de volgende percentages bebouwd worden:
 - rijenwoningen 60%
 - vrijstaande woningen 40%
 - geschakelde/halfvrijstaande woningen 45%
 - patiowoningen 80%
 - b. per woning mogen niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
 - d. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m
 - e. een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van de woning te worden gebouwd, met uitzondering van erkers welke voor de voorgevellijn mogen worden gebouwd tot een diepte van ten hoogste 1,5 m en met een maximale breedte van 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen die voor de voorgevellijn van de woning worden geplaatst niet meer mogen bedragen dan 1 m
 - g. een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient op een afstand van tenminste 1m tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel in de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, afmetingen, dakbeëindiging en kapvorm van de in dit artikel genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- a. de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7

Waarde – Archeologie – onderzoeksgebied (dubbelbestemming)Bestemmingsomschrijving

1. De voor Waarde – Archeologie - onderzoeksgebied (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden en secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

Bouwregels

2. Op de voor Waarde – Archeologie - onderzoeksgebied (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan met uitzondering van
 - verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd;
 - de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m²;
 - bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden en ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

Ontheffing

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken ten dienste van een secundaire bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor ontheffing wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten of als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen waarden in de bodem aanwezig zijn.
4. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor ontheffing wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of

- c. de verplichting de oprichting van het gebouw 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.
- 5. De ontheffing wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 6. Alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige om advies of en zo ja welke voorschriften dienen te worden gesteld aan de ontheffing.
- 7. Op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Aanlegvergunning

- 8. Het is verboden op of in de voor Waarde – Archeologie- onderzoeksgebied (dubbelbestemming) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerkzaamheden, waartoe gerekend worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
 - c. het verlagen van het waterpeil;
 - d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9. Het verbod als bedoeld in lid 8 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning;
 - d. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
 - e. betrekking hebben op gronden, waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - f. betrekking hebben op het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist.
10. Voordat over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld onder lid 8 wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorschriften dienen te worden gesteld.

Wijzigingsbevoegdheid

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, door op de plankaart de dubbelbestemming Waarde – Archeologie geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

Artikel 8

Waterstaat – Watergergend rivierbed (dubbelbestemming)Bestemmingsomschrijving

1. De voor Waterstaat - waterbergend rivierbed aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair mede bestemd voor waterbergingsgebied;

Bouwregels

2. In of op de gronden mag ten behoeve van alle activiteiten worden gebouwd, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen dienen deze activiteiten toe te laten;
 - b. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatwerk gewaarborgd blijft; en
 - c. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
 - d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam gecompenseerd te worden, waarbij de financiering een tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
3. In alle onder lid 2. genoemde gevallen, dient voor de afgifte van de bouwvergunning advies te worden ingewonnen bij de hoofdingenieur- directeur van Rijkswaterstaat.

Hoofdstuk 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 9

Anti-dubbeltelbepaling

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.

Artikel 10

Algemene ontheffingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bevoegdheid van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegdheid om ontheffing te verlenen van:
 - a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangeduid op de plankaart dan wel omschreven in de regels, mits:
 1. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10 %
 2. bestemmingsgrenzen niet worden overschreden;
 3. het percentage genoemd onder 1. niet wordt overschreden door reeds eerder verleende ontheffingsbevoegdheden.
 - b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
2. De in lid 1 bedoelde ontheffingsbevoegdheden worden uitsluitend verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt.
3. Op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 11

Algemene gebruiksregels

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkoms ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
 - b. het gebruik voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een woning.
3. Binnen het plangebied geldt een parkeernorm van tenminste 1,7 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat voor vrijstaande, geschakelde en patiowoningen een parkeernorm van tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein geldt.

Hoofdstuk 4OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12

OvergangsrechtOvergangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
4. Op de voorbereiding van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Meulenveld.