



Gemeente Meerlo-Wanssum

ontworpen op 18-11-2009

Bestemmingsplan Kloosterterrein Tienray

Vaststelling d.d. *20 april 2009*

B | Я O

Ruimte | om in te leven



Gemeente Meerlo-Wanssum

Bestemmingsplan Kloosterterrein Tienray

Vaststelling d.d. 20 april 2009

BRO
Ruimte om in te leven

Rapportnummer: 211x01354

Datum: 12 februari 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: dhr. M. van Summeren

Projectteam BRO: dhr. ir. M. Oosting, mevr. mr. R. Selten, mevr. mr. S. Dusch

Concept: 28 februari 2008

Voorontwerp: -

Ontwerp: 3 juni 2008

Vaststelling:

Trefwoorden: voormalig kloosterterrein, hotel/restaurant, grondgebonden woningen

Beknopte inhoud: Voor het voormalige kloosterterrein van klooster St. Joseph te Tienray is een stedenbouwkundig visie opgesteld voor een nieuwe invulling van het terrein. Op het terrein zullen woningen worden gerealiseerd in een parkachtige setting. Het klooster zal eveneens een nieuwe functie krijgen als hotel. Om de geplande ontwikkelingen binnen het gebied juridisch-planologisch mogelijk te maken, is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

BRO Tegelen
Venloseweg 2
5931 GT Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	3
1.3 Opzet plantoelichting	4
2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Korte historische schets	15
3.3 Bestaande situatie	16
4. HERONTWIKKELING KLOOSTERTERREIN	19
4.1 Stedenbouwkundige visie	19
4.2 Duurzaamheid	19
4.3 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	19
5. ONDERZOEK	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Geluidhinder (spoor)wegverkeerslawaaï	21
5.3 Bodem	22
5.4 Milieuzonering	23
5.5 Externe veiligheid	24
5.6 Luchtkwaliteit	25
5.7 Verkeer en parkeren	29
5.8 Archeologie	30
5.9 Beschermde en beeldbepalende panden	31
5.10 Natuur en landschap	31
5.11 Flora en fauna	32
5.12 Waterhuishouding	34
5.13 Hoogwaterproblematiek	35

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	36
6.1 Inleiding	36
6.2 De bestemmingsregeling	37
6.3 Beschrijving per bestemming	38

7. INSPRAAK EN OVERLEG	41
7.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

8. PROCEDURE	43
---------------------	-----------

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Conclusie verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2. Verslag van het overleg met de dorpsraad Tienray
- Bijlage 3. Wateradvies waterschap Peel en Maasvallei

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Voor het voormalige kloosterterrein van klooster St. Joseph te Tienray (gemeente Meerlo-Wanssum) is door BRO, in samenwerking met de gemeente Meerlo-Wanssum en Moeskops Bouwbedrijf BV, een stedenbouwkundig visie opgesteld voor een nieuwe invulling van het terrein.¹ Op het terrein zullen woningen worden gerealiseerd in een parkachtige setting. Het klooster zal eveneens een nieuwe functie krijgen als hotel.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Tienray', vastgesteld door de gemeenteraad van Meerlo-Wanssum op 18 april 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 3 augustus 2005. Om de geplande ontwikkelingen binnen het gebied juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

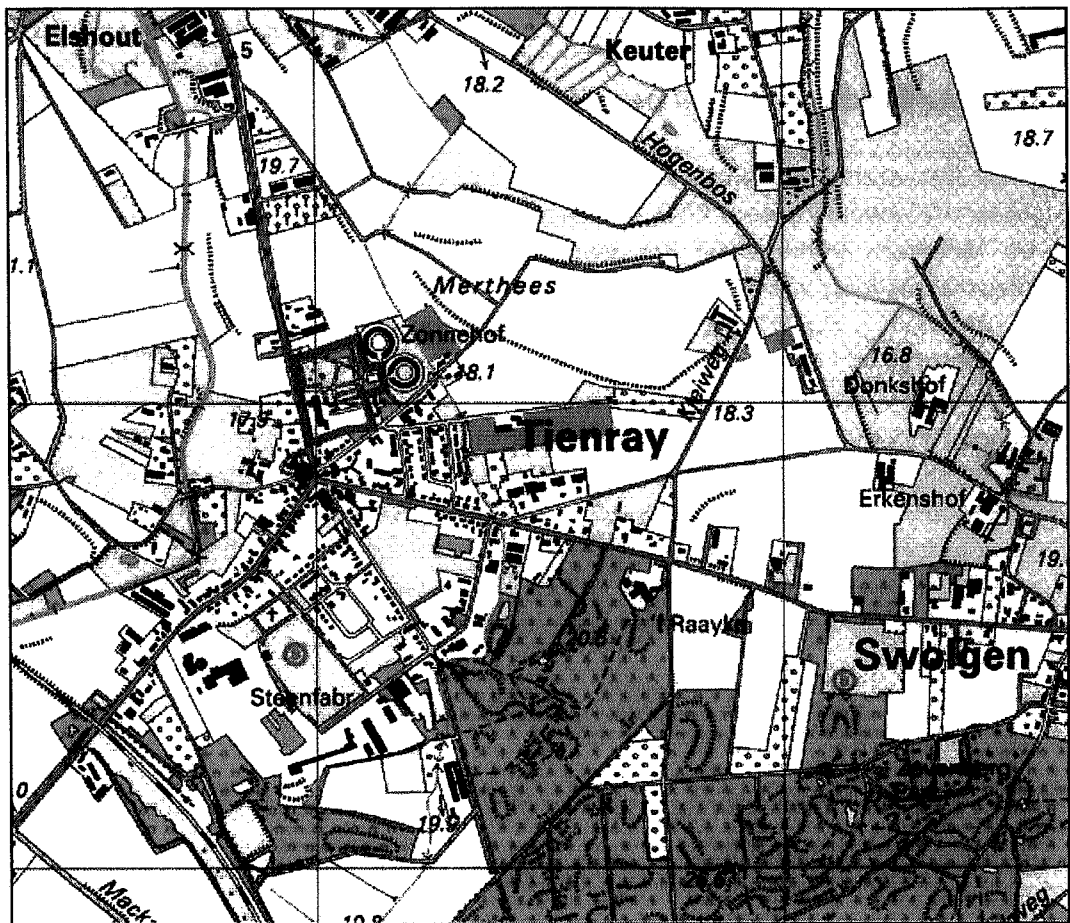
1.2 Situering en planbegrenzing

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Tienray op het terrein van het voormalige Klooster St. Jozef.

Het plangebied wordt globaal gezien, vanuit het zuiden met de klok mee bekeken, begrensd door:

- Bernadettelaan;
- Woning aan Bernadettelaan 7;
- Woning aan Kloosterstraat 8 (pastorie);
- Kloosterstraat;
- Woning aan Kloosterstraat 14;
- Woningen binnen het complex 'de Zonnehof';
- Woning aan Bernadettelaan 9.

¹ BRO, 'Kern Tienray Herontwikkeling Kloosterterrein (visie 2)', 209x00180, d.d. april 2006



Afbeelding 1. Ligging plangebied

1.3 Opzet plantoelichting

De hoofdlijnen van beleid van zowel de provincie als de gemeente zijn afzonderlijk beschreven in hoofdstuk 2.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in hoofdstuk 3 inventariserend beschreven. Daarbij zijn tevens de beleidsdoelstellingen voor de diverse sectoren geformuleerd. De stedenbouwkundige visie wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 wordt het onderzoek naar onder meer de milieuhygiënische aspecten aan de orde gesteld. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische opzet van het plan. Aan de orde komen onder meer de plansystematiek en de opgenomen bestemmingen. In hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt. Dit betreft zowel de resultaten van de inspraak als van de advisering door de provinciale Afdeling Ruimtelijke Inrichting Noord en de daarbij betrokken instanties. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure.

2. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, en § 2.3). Het rijksbeleid wordt behandeld middels de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid wordt besproken met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere de welstandsnota behandeld.

2.1 Rijksbeleid

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord zijn in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dit betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Doorwerking naar het plangebied

Binnen onderhavig plan worden woningen gebouwd. Daarnaast krijgt het voormalige klooster een nieuwe stedelijke functie. Voornoemde ontwikkelingen passen binnen het Rijksbeleid en het daarin nagestreefde bundelingsprincipe. Er wordt gebouwd in aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Er is derhalve sprake van optimale, en stedenbouwkundige verantwoorde, verdichting in het huidige woongebied.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Wonen

Ambitie

De provincie wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

De provincie is van mening dat in Limburg meer variatie in woonmilieus moet worden aangeboden. Bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus. Ook doelgroepen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun woonbehoefte moeten adequaat worden gehuisvest. Het gaat hierbij om starters op de woningmarkt, asielzoekers, statushouders, verslaafden en mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap. Vraag en aanbod naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting (o.a. nultredenwoningen en zorgwoningen) moet beter op elkaar aansluiten. In Limburg dient op een duurzame manier te worden gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energiegebruik worden teruggedrongen.

Indicatieve woningbehoefte en ruimtelijke verdeling

Van 2004 tot 2010 is een indicatieve woningbehoefte in Limburg berekend van 13.500 tot 18.000 nieuwe woningen. Voor de periode 2010 - 2020 zou de woningvoorraad uitgebreid moeten worden met 11.500 tot 15.000 woningen. De netto

uitbreiding woningvoorraad 2004 – 2010 voor de regio Venlo e.o. is 3200-3900 woningen.

Regionale woonvisies

De concrete uitwerking van het beleid voor bouwen en wonen op regionaal niveau komt tot uitdrukking in de regionale woonvisies (zie paragraaf 2.3). De provincie wil de totstandkoming van regionale woonvisies stimuleren en faciliteren vanuit de overtuiging dat woningmarktprocessen vooral regionaal zijn en dus het beste op dat niveau georganiseerd kunnen worden.

Het plangebied ligt binnen de kern Tienray, welke behoort tot het perspectief *Stedelijke bebouwing (P9)*. Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).



Afbeelding 2 Uitsnede POL-kaart

Doorwerking naar plangebied

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen perspectief 9. Daarnaast krijgt het bestaande kloostergebouw een nieuwe stedelijke functie, te weten hotel. De geplande ontwikkelingen zijn in overeenstemming met het beleid zoals geformuleerd in het POL2006.

POL-herziening op onderdelen: Contourenbeleid Limburg

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven. De verbale contour bevindt zich op de grens van het stads- en dorpsgebied en het landelijk gebied².

Binnen de contouren moeten in principe alle "stedelijke functies" een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de 'Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden' en in Noord- en Midden Limburg op de 'Ruimte voor Ruimte' regeling.

Doorwerking naar plangebied

Onderhavige ontwikkelingen vinden plaats binnen de (verbale) contour voor Tienray plaats (namelijk in de kern) en passen derhalve binnen het provinciaal contourenbeleid. Er is daardoor geen tegenprestatie in het kader van het contourenbeleid vereist.

² Als basis voor deze gebieden wordt genomen: de vigerende plannen en de plannen die voor advisering aan de PCGP zijn voorgelegd, dan wel plannen waarvan het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd tot op de dag van vaststelling van de POL-herziening op onderdelen door Provinciale Staten.

2.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota (2004)

De gemeente Meerlo-Wanssum heeft een welstandsnota vastgesteld (door de gemeenteraad d.d. 21 juni 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. De nota legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld de historische dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit kader is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit de aanwezige waarden. Via verschillende criteria (algemene criteria, gebiedsgerichte criteria, sneltoetscriteria, thematische uitwerkingen en gebiedsgerichte sneltoetscriteria) wordt de welstandstoets voor een bouwplan uitgevoerd wordt.

Voor de gebiedsgerichte (snel)toetscriteria is een welstandstypologiekaart opgesteld, welke onderscheid maakt in historisch gegroeide gebieden (typologie H), planmatig ontworpen woongebieden (typologie W), werkgebieden (typologie B) en groengebieden (typologie G). Voor elke gebiedstypologie gelden andere gebiedsgerichte criteria.

Voor Tienray betekent deze onderverdeling dat het oude dorpscentrum en de bebouwing aan de Spoorstraat, Swolgenseweg en Kloosterstraat aangegeven zijn als H-gebieden. De bebouwing in de gebieden rondom de Nieuwe Baan, Bernadettelaan en Johan de Hofmanstraat, is aangeduid als W-gebied. Het bedrijventerrein ten zuiden van de kern is aangeduid als B-gebied. G-gebieden zijn gelegen bij de sportvelden en het gebied tussen de Bernadettelaan en Kloosterstraat (complex van het Missieklooster St. Jozef).

Doorwerking naar het plangebied

Het plangebied zelf is gelegen binnen typologie G1. Het plangebied betreft echter een ontwikkelingslocatie. De welstandsnota heeft betrekking op de bestaande situatie, waardoor de locatie niet toetsbaar is aan de welstandsnota. Tevens wordt de welstandsnota ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan geactualiseerd. In de vernieuwde welstandsnota zal het gebied worden opgenomen als ontwikkelingslocatie en zal de typologie W krijgen.

Bij het onderhavige project zal rekening worden gehouden met de criteria opgenomen bij typologie W.

Toeristisch Recreatief Plan (2000)

Bij besluit van de gemeenteraad d.d. 13 maart 2000 is het Toeristisch Recreatief Plan opgesteld. Het doel van dit rapport is het ontwikkelen van een herkenbaar en economisch wervend toeristisch product, dat een optimale samenhang heeft met het toeristisch-recreatieve product van de regio. Het plan geeft per element (die op het gebied van toerisme en recreatie van belang zijn) aan in hoeverre ze invloed uitoe-

fenen op het toeristisch product in de gemeente. De belangrijkste toeristische voorzieningen voor Tienray zijn hieronder puntsgewijs opgesomd:

- natuur en landschap: in het buitengebied van Tienray komen oude bouwlanden voor tevens wordt de kern omgeven door bos- en natuurgebieden, zoals de Tienraijse- en Swolgender Heide;
- toeristische elementen: Tienray beschikt over enkele bezienswaardigheden en faciliteiten, zoals een hotel, restaurant, kerk met Lourdesgrot, verzetsmonument en kruiswegstaties;
- routestructuren: de gehele gemeente, inclusief de kern van Tienray, wordt doorkruist door verschillende toeristische routes voor zowel de auto als fietsers en wandelaars.

Voor de toekomst geldt dat het van belang is dat het gemeentelijke beleid gericht is op handhaving en optimalisering van de huidige toeristisch-recreatieve elementen. Ontwikkelingen en uitbreiding, noodzakelijk voor het behoud van het bedrijfsleven, moet worden ondersteund. Voor het beoordelen van nieuwe initiatieven is kleinschaligheid het antwoord.

Doorwerking naar het plangebied

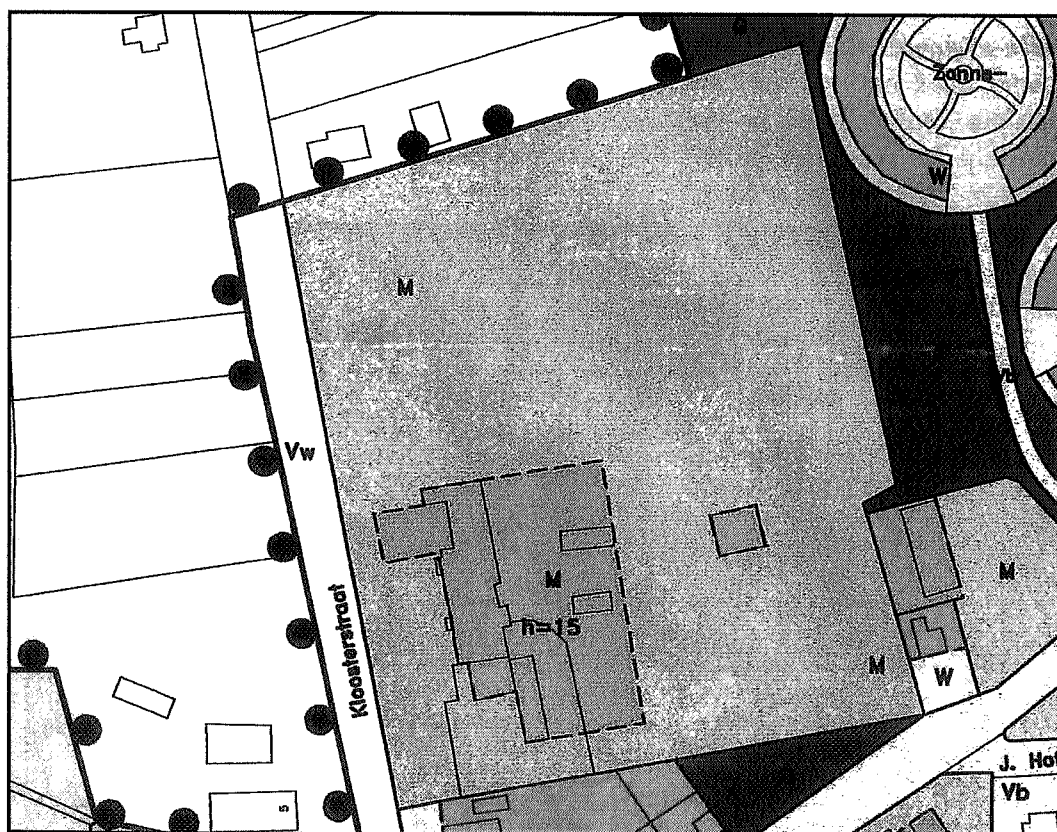
De ontwikkeling van het hotel in het voormalige klooster sluit aan bij het Toeristisch Recreatief Plan, dan mede gericht is op ontwikkeling en uitbreiding van de toeristische structuur.

Bestemmingsplan Kern Tienray (2005)

De betreffende gronden zijn geregeld binnen het bestemmingsplan "Kern Tienray" dat door de gemeenteraad van Meerlo-Wanssum op 18 april 2005 is vastgesteld en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 3 augustus 2005.

In dit plan zijn de betreffende gronden bestemd als "Maatschappelijke doeleinden M". De op de plankaart tot "Maatschappelijke doeleinden M" aangewezen gronden zijn bestemd voor zijn bestemd voor religieuze, onderwijs- en welzijnsdoeleinden.

De functie wonen is niet toegestaan binnen de vigerende bestemming. In lid 2 van artikel 4 zijn woningen namelijk expliciet uitgesloten. De ontwikkeling is tevens ruimtelijk gezien niet toegestaan. De woningen worden namelijk opgericht op gronden gelegen buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht, alleen erfafscheidingen en vlaggenmasten van respectievelijk maximaal 2 en 8 meter hoog. De nieuwe functie welke binnen het kloostergebouw wordt gerealiseerd, te weten een hotel, is eveneens niet toegestaan op grond van de vigerende bestemming.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplankaart

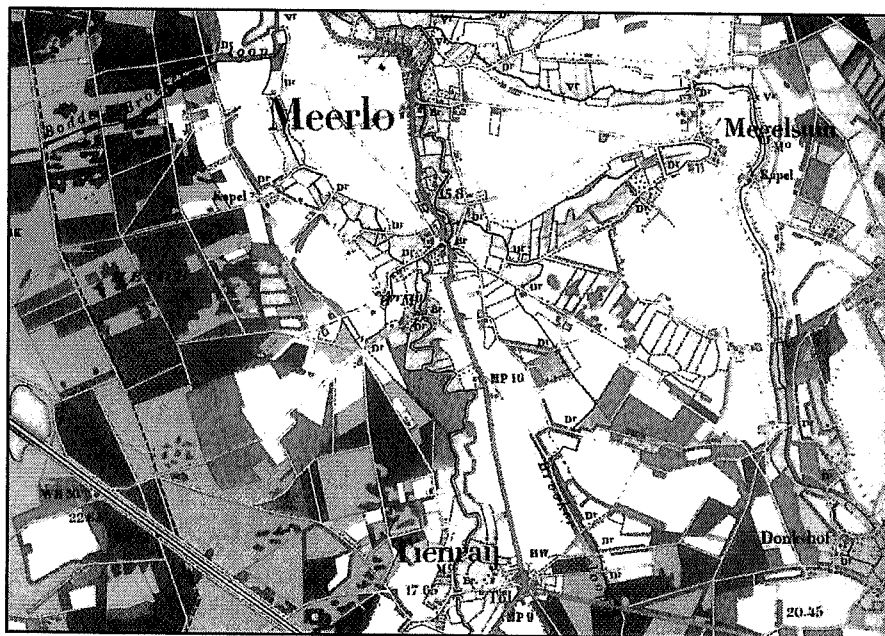
3. INVENTARISATIE EN BELEIDSDOELSTELLINGEN

3.1 Inleiding

Op basis van de inventarisatie en terreinverkenning wordt het plangebied in dit hoofdstuk sectoraal beschreven.

3.2 Korte historische schets

Op de tranchotkaart uit 1890 van de Historische atlas Limburg is te zien dat de bebouwing van Tienray zich hoofdzakelijk concentreerde rond de kerk en de vijfsprong (ten zuidwesten van het plangebied), die toen ook reeds aanwezig was. Het klooster staat op deze tranchotkaart uit 1890 niet aangegeven. De kaart vermeldt verder de aanwezigheid van de tolpost en het voormalige spoorwegstation Meerlo-Tienray aan de huidige Spoorstraat. Na het ontstaan van de twee steenfabrieken achter de lintbebouwing langs de Spoorstraat, heeft Tienray deze industriële signatuur behouden als gevolg van de toenemende industrialisatie aan weerszijden van de Nehobolaan in de jaren zeventig. De betekenis van beide steenfabrieken nam in de loop der tijd af en rond 1980 werd de steenfabriek van Dael zelfs geheel gesloopt. In tegenstelling tot de andere vijf kerkdorpen in de gemeente, die een overwegende agrarische bedrijvigheid kennen, heeft Tienray dus meer een industrieel karakter.



Afbeelding 4. Tienray en omgeving in 1890

3.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Tienray op het terrein van het voormalige Klooster St. Jozef.

De gronden binnen het plangebied worden ingesloten door de Bernadettelaan en de Kloosterstraat. De Bernadettelaan komt in het westen uit op de Kloosterstraat. Deze straat leidt in het noorden door het buitengebied naar de kern Meerlo. In het zuiden gaat deze straat over in de Spoorstraat, welke vervolgens tot de Rijksweg A73 (Venlo- Nijmegen) leidt.

Functionele aspecten

De gronden zijn in de bestaande situatie bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

In het oosten van het plangebied bevindt zich een kleine begraafplaats, welke in het verleden gebruikt is voor het begraven van in het klooster wonende geestelijken. Totdat alle graven volgens de wettelijke termijnen geruimd mogen worden, zal het gebruik van deze gronden gerespecteerd worden.

Ruimtelijke aspecten

De gronden binnen het plangebied zijn in de huidige situatie nog onbebouwd, met uitzondering van het bestaande kloostergebouw en een aantal daarbij behorende kleine gebouwtjes. Deze meeste van deze gebouwtjes zullen voor het realiseren van dit project worden gesloopt.

Binnen het plangebied zijn eveneens waardevolle bomen aanwezig. Deze zijn geïnventariseerd en zullen in tact worden gelaten.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen, zoals het Parochiehuis/jongerensociëteit (Bernadettelaan 10/10a), de basisschool (Bernadettelaan 12) en het dienstencentrum.



Afbeelding 5. Stedenbouwkundige visie Herontwikkeling kloosterterrein (mei 2008)

4. HERONTWIKKELING KLOOSTERTERREIN

4.1 Stedenbouwkundige visie

Voor het voormalige kloosterterrein van het St. Jozefklooster van de Missiezuster van het Kostbaar Bloed is door BRO een stedenbouwkundige visie opgesteld.³ In afbeelding 5 is de visie opgenomen.

Op het voormalig kloosterterrein worden 2 villa's, 16 (half)vrijstaande woningen en 27 aaneengesloten woningen gerealiseerd in een parkachtige setting. Op termijn worden eveneens 4 vrijstaande woningen op de voormalige begraafplaats gerealiseerd.

De woningen zullen worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met kap. De goothoogte zal derhalve circa 6 meter bedragen. Aangezien de dakhelling van de woningen tussen de 45 en 55 graden zal bedragen, zal de maximale bouwhoogte circa 12 meter bedragen. De bouwhoogte hangt af van de gebruikte dakhelling en de diepte van de woningen. Vrijstaande woningen zullen een grotere bouwdiepte krijgen dan aaneengesloten woningen.

4.2 Duurzaamheid

In beginsel dient planvorming plaats te vinden op basis van en overeenkomstig het gestelde in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS). Dit naslagwerk geeft aan op welk moment welke beslissingen in het kader van een duurzame planontwikkeling noodzakelijk zijn. Bij de uitwerking van de ontwikkelingen in het plangebied dient voldaan te worden aan de eisen uit het Pakket Duurzaam Bouwen. Bij de realisering van het project zal derhalve voldoende aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect en zullen duurzame bouwmaterialen worden gebruikt.

De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen aan een bestaande doorgaande weg. Deze aspecten zijn onder andere van belang in het kader van duurzaamheid.

4.3 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn

Binnen het plangebied worden woningen gebouwd. Het hotel/restaurant wordt gevestigd in het bestaande kloostergebouw en zal geen grote uiterlijke verbouwingen ondergaan. Er worden zowel (half)vrijstaande woningen als aaneengesloten

³ BRO, 'Kern Tienray, Schetsplan Herontwikkeling Kloosterterrein', 209x00180, d.d. februari 2008

woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aangesloten op de in de omgeving aanwezig zijnde woningen. Het klooster heeft reeds een grotere goot- en bouwhoogte. Aan de Bernadettelaan zal de bestaande groenvoorziening (ten zuiden van het plangebied) worden gehandhaafd. Tevens zal de west- en zuidgrens omzoomd blijven met een groene bosrand, hetgeen in de bestaande situatie reeds aanwezig is. Vanaf de Kloosterstraat bezien, zullen de woningen achter de huidige bebouwing van het klooster worden opgericht, zodat de impact van de nieuwe bebouwing op de directe omgeving zichtbaar vanaf de wegen beperkt zal zijn. Alleen de 2 villa's welke ten noorden van het kloostergebouw worden opgericht zijn direct zichtbaar vanaf de Kloosterstraat. Doordat deze woningen vrijstaand worden gebouwd op een royaal bouwperceel past het binnen het straatbeeld. Tevens wordt met de opgelegde dakhelling aangesloten bij de hoogte van het kloostergebouw.

Met de geprojecteerde bebouwing zal een nieuwe invulling worden gegeven aan het vrijgekomen kloosterterrein. Hiermee wordt de een kwalitatieve invulling van het kloosterterrein voor de toekomst veiliggesteld.

5. ONDERZOEK

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de herontwikkeling van het kloosterterrein tot woningbouwlocatie zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer, Moeskops Bouwbedrijf BV. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Op 23 december 2008 is tussen de gemeente en Moeskops Bouwbedrijf BV in Bergeijk een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is onder meer geregeld dat door de exploitant de benodigde grondwerken, rioleringen, verhardingen worden aangelegd.

5.2 Geluidhinder (spoor)wegverkeerslawaaï

Spoorwegverkeerslawaaï

De spoorlijn Nijmegen-Roermond ligt op grote afstand van het plangebied en het plangebied valt daarmee buiten de wettelijke akoestische contour behorende bij een spoorweg.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben in principe alle wegen een geluidszone, tenzij:

- op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt;
- het gaat om woonerven en om wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Binnen de geluidszone dient extra aandacht besteed te worden aan de geluidssituatie (geluidsbelasting aan de gevel) van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Door BRO is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de wegen in de omgeving van het plangebied. Alleen de Kloosterstraat betreft een straat met een geluidszone, aangezien de Bernadettelaan een weg is waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Uit het gehouden akoestisch onderzoek blijkt dat niet overal voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onvoldoende toepasbaar zijn en niet wenselijk vanwe-

ge financiële en stedenbouwkundige redenen. Derhalve resteren maatregelen bij de ontvanger. Voor de meest noordelijk gesitueerde villa geldt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hiervoor zal dan ook een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Meerlo-Wanssum. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld vanwege de geluidsbelasting van de Kloosterstaat tot maximaal 61 dB.

Door maatregelen in de gevels van de woningen zal ervoor gezorgd moeten worden dat de geluidsbelasting binnen, in de gevoelige ruimtes, de maximale toegestane waarde van 33 dB niet zal overschrijden (zie hiervoor het Bouwbesluit). Bij de berekening voor de binnenwaarde dient uitgegaan te worden van de maximale gevelbelasting exclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet Geluidhinder.

Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder heeft het college van B&W van de gemeente Meerlo-Wanssum besloten om voor de genoemde woningen hogere grenswaarden vast te stellen.

De geluidsbelasting aan de gevels van de overige woningen komt niet boven de voorkeursgrenswaarde uit.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage te raadplegen bij dit bestemmingsplan.

5.3 Bodem

Door Bodemstaete B.V.⁴ is in april 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de gronden binnen het plangebied. De uitslag van het historisch vooronderzoek is dat de locatie als onverdacht wordt gezien. In de zin dat er geen concrete risicopunten zijn gebleken. Bij het veldwerk zijn geen bijzonderheden vastgesteld. Analytisch zijn in een mengmonster van de bovengrond en in twee grondwatermonsters enkele lichte verhogingen boven streefwaarde aangetroffen. De hypothese onverdacht is daarmee formeel niet juist gebleken.

Gezien deze uitslag is een nader onderzoek niet nodig en wordt de locatie geschikt geacht voor de beoogde bestemmingen.

De conclusie van het bodemonderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het gehele rapport is als separate bijlage te raadplegen.

⁴ Bodemstaete BV, 'Verkennd bodemonderzoek Kloosterstraat 10, Tienray', d.d. 03-04-2006

5.4 Milieuzonering

De beoogde woonfunctie binnen de geprojecteerde woningen vormt geen functie die volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 3^e druk 2007, gezoneerd dient te worden. Echter, in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven/instellingen welke volgens de lijst wel gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving, zoals de geprojecteerde woonfunctie.

In casu is er in de directe omgeving van het plangebied een aantal maatschappelijke voorzieningen gelegen, te weten het Parochiehuis/Jongerensociëteit (Bernadettelaan 10/10a), de basisschool (Bernadettelaan 12) en het dienstencentrum. Aan de Bernadettelaan 1 is een installatiebedrijf gevestigd. Tevens zal er binnen het voormalige kloostergebouw een hotel worden gevestigd.

Voorname bedrijven zijn allen bedrijven, gebaseerd op bovengenoemde richtafstandenlijst van de VNG (bijlage 1), uit de milieucategorie 2, met uitzondering van het nieuwe hotel, welke binnen de milieucategorie 1 valt. Dit betekent dat als uitgangspunt een afstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten (woningen) moet worden aangehouden, voor de bedrijven uit de milieucategorie 2 en 10 meter voor het hotel (milieucategorie 1).

De geprojecteerde woningen worden op een grotere afstand gerealiseerd van de bestaande bedrijven welke buiten het plangebied liggen. De indicatieve afstand wordt gemeten vanaf enerzijds de grens van de bestemming van het hotel en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens een bestemmingsplan mogelijk is. Ten opzichte van de geprojecteerde functie van hotel vallen er een aantal geprojecteerde woningen binnen de afstand van 10 meter.

In de VNG-brochure is tevens een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen, welke uitgaat van functiemenging (bijlage 4). In deze staat is aangegeven hoe toelaatbaar het is om een bepaald bedrijfsfunctie te mengen met woningen in de omgeving. Dit is onderverdeeld in de categorieën A, B of C. Een hotel wordt binnen deze staat aangegeven met een A. Binnen deze categorie A vallen activiteiten welke die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Daarnaast is tevens in de bestaande situatie op kortere afstand een woning aanwezig. Bovendien was op de projectlocatie, in hetzelfde gebouw als waar nu het hotel in gevestigd wordt, een klooster gevestigd. Een klooster valt eveneens in milieucategorie 2. De vestiging van het hotel leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woonmilieu ten opzichte van de huidige situatie.

Derhalve is te concluderen dat onderhavige ontwikkeling van een hotel op het kloosterterrein te Tienray geen milieuhygiënische belemmering oplevert voor de nieuw geprojecteerde woningen binnen het plangebied en de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied. Tevens is een goed woon- en leefmilieu voor de geprojecteerde woningen aanwezig.

De geprojecteerde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van

5 Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied zijn kwetsbare objecten en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het hotel binnen het plangebied is een beperkt kwetsbaar object en is reeds aangegeven op de risicokaart van de provincie. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gelegen. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen⁷ vindt in de directe omgeving van het projectgebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan geen buisleidingen gelegen.

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen en het hotel binnen het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

⁷ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . De Nederlandse overheid zal de EU verzoeken om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden. Verder zal de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3%

grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voornamelijk invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De volgende categorieën worden wel genoemd in de Regeling NIBM, maar er zijn nog geen getalsmatige grenzen vastgesteld. Dit kan op een later moment alsnog gebeuren. De Regeling NIBM moet dan worden aangepast. Bij de vaststelling van deze grenzen zal voorafgaand onderzoek eveneens moeten aantonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden:

- Infrastructuur;
- Activiteiten en handelingen.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Binnen het plangebied worden maximaal 49 woningen mogelijk gemaakt, bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Het aantal te realiseren woningen valt ruim onder de NIBM-grens en de realisatie van de woningen draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Naast de woningen wordt ook het hotel/restaurant planologisch vastgelegd. Deze functie is reeds mogelijk gemaakt middels een verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Aangezien onderliggende ontwikkeling niet benoemd staat in het NIBM dient te worden nagegaan of er aan één van de voorwaarden kan worden voldaan:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Uitgaande van een standaard verkeersproductie 6 licht motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning resulteert de realisatie van 500 woningen in een verkeersproductie van minimaal 3.000 motorvoertuigen. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek dat destijds voor het doorlopen van de vrijstellingsprocedure is opgesteld, volgen de volgende verkeersgegevens

De relevante verkeersgegevens die gebruikt zijn komen uit de vastgestelde geluidniveaukaart van de gemeente Meerlo-Wanssum en zijn doorgerekend naar 2006 en 2010. In het onderstaande overzicht zijn de gebruikte gegevens weergegeven:

	Etmaalintensiteit (exclusief toename door hotel)	Toename tengevolge plan
Jaar 1993	3441	
Jaar 2006 (2% groei)	4451	204
Jaar 2010 (2% groei)	4818	221
Lichte voertuigen	90%	
Middel zwaar	5%	
Zwaar	5%	

Dit betekent dat de functie van hotel/restaurant maximaal 221 motorvoertuigen extra genereert in het jaar 2010.

Dit aantal blijft ruim onder de verkeersproductie van 500 woningen zoals gesteld in de Regeling NIBM. Dit betekent dat het initiatief ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan de geprojecteerde woningbouw en de functie van hotel/restaurant dan ook doorgang vinden.

5.7 Verkeer en parkeren

Parkeren

Woningen

Binnen het plangebied wordt zowel voorzien in parkeerplaatsen op eigen erf als binnen het openbare gebied. In de regels is opgenomen dat de (half)vrijstaande

woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dienen te realiseren. Op basis van de stedenbouwkundige opzet worden er 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 54 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Hiermee komt het totaal uit op 70 parkeerplaatsen. Voor dergelijke woningen in dit omgevingstype wordt een parkeernorm aangehouden van 1,5 parkeerplaats per woning, hetgeen betekent dat er voor de woningen totaal 67,5 parkeerplaats aanwezig moet zijn. Aan deze parkeernorm kan derhalve worden voldaan.

Hotel

In totaal worden 57 parkeerplaatsen voor bezoekers van het hotel gerealiseerd op het voorterrein. Op basis van de parkeerkecijfers van het CROW dient per hotelkamer 0,5 tot 1,5 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Dit betekent voor het hotel een benodigde parkeercapaciteit tussen de 34 en 102 parkeerplaatsen. Gezien de ligging van het hotel, is de verwachting dat het overgrote deel van de bezoekers van het hotel met de auto zullen komen. Dit betekent dat de realisatie van circa 11 parkeerplaatsen op het achterterrein (zodat een parkeercapaciteit van 1 parkeerplaats per kamer ontstaat) wenselijk is.

Verkeer

Alle verkeer wordt via een nieuw aan te leggen weg op het kloosterterrein afgewikkeld op de Kloosterstraat. De afrit op deze straat is de reeds bestaande ontsluiting van het klooster. Indien in een later stadium de 4 vrijstaande woningen op de voormalige begraafplaats worden gerealiseerd zullen de twee interne ontsluitingswegen aansluiten op de bestaande weg langs het Zonnehof en in een hoek aansluiten op de Bernadettelaan, zodat er drie ontsluitingen van het plangebied ontstaan. Vervolgens zal het verkeer naar verwachting de weg vervolgen richting de Kloosterstraat.

De Kloosterstraat leidt in het noorden door het buitengebied naar de kern Meerlo. In het zuiden gaat deze straat over in de Spoorstraat, welke vervolgens tot de Rijksweg A73 (Venlo- Nijmegen) leidt. Gezien de functie van de Kloosterstraat als doorgaande weg, is deze weg geschikt voor het opvangen van het extra verkeer afkomstig uit het plangebied.

5.8 Archeologie

Door Synthebra Archeologie bv⁸ is in oktober 2006 een bureauonderzoek en karterend inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd op de gronden van het gehele kloosterterrein. Op basis van de resultaten van het veldwerk, kan de hoge archeolo-

⁸ Synthebra Archeologie bv, 'Bureauonderzoek en Karterend inventariserend Veldonderzoek Kloosterstraat te Tienray', rapportnr. 176195, d.d. 23-11-2006

gische verwachting van het gebied bijgesteld worden naar een middelhoge verwachting.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt voor een deel van het kloosterterrein vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, aangezien er twee indicatoren zijn geconstateerd. Middels een brief⁹ heeft het bevoegde gezag, de provincie Limburg, laten weten dat voorgaand door de provinciale archeologen niet wordt onderschreven. De bodem in het plangebied is reeds grotendeels verstoord tot zeker een diepte van 90 cm beneden maaiveld. De twee aangetroffen indicatoren zijn in de verstoorde grond aangetroffen. Er zijn volgens de provincie geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vondsten. Het plangebied wordt derhalve vrijgegeven.

Het archeologisch rapport is als separate bijlage te raadplegen.

5.9 Beschermde en beeldbepalende panden

In de kern Tienray bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten, zodat er derhalve geen elementen aanwezig zijn die door middel van een specifieke regeling in het bestemmingsplan bescherming hebben. In het kader van het, in gang gezette, Monumenten Selectie Project zijn een drietal panden/deelgebieden aangewezen in Tienray. Deze liggen echter nabij de spoorlijn en hiermee buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Tienray" en dientengevolge ook buiten het plangebied.

Het voormalige klooster is wel een beeldbepalend pand. De uitstraling van het pand zal door de realisatie van het woongebied echter niet worden aangetast.

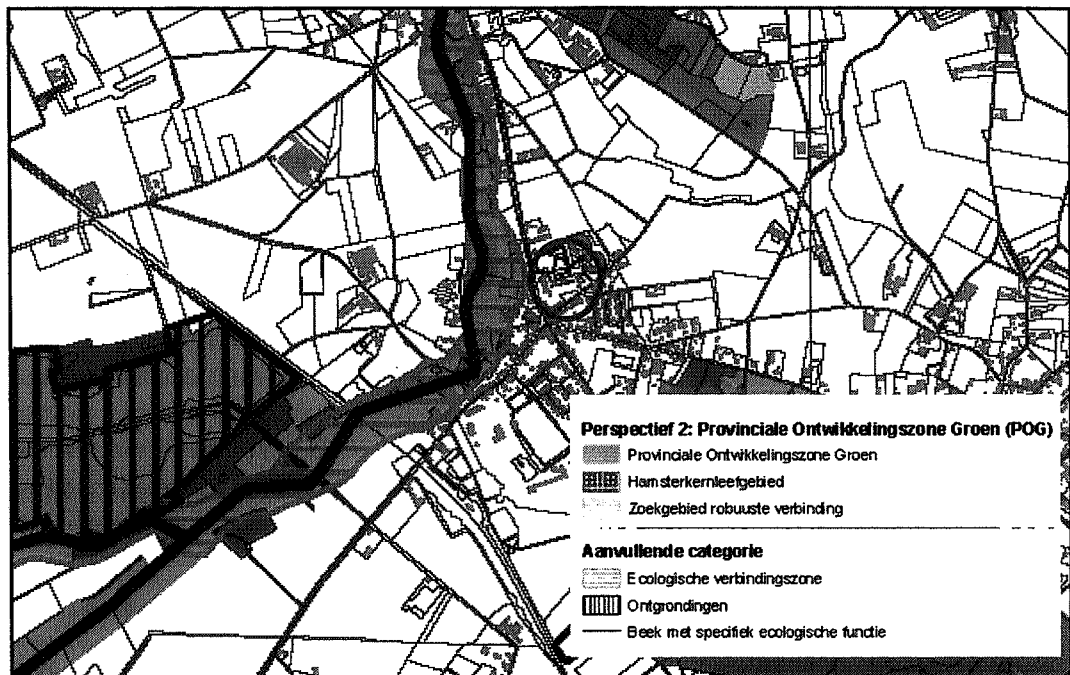
5.10 Natuur en landschap

Op basis van de POL-kaart "Groene waarden" blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen.

Ten westen van het plangebied stroomt de Grote Molenbeek, een beek met specifiek ecologische waarde. Rond deze beek is de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) gelegen, evenals een ecologische verbindingzone. Het plangebied is evenwel niet binnen een van deze gebieden gelegen. Bovendien vindt er binnen het plangebied geen dergelijke ruimtelijke ingreep plaats waardoor het onderhavige plan geen invloed zal hebben op de genoemde gebieden.

⁹ brief provincie Limburg, d.d. 6 februari 2007, kenmerk 2007/5064

Binnen het plangebied zijn waardevolle en/of monumentale bomen aanwezig. Deze zullen zoveel mogelijk in tact worden gelaten.



Afbeelding 8. De POG rondom het plangebied

5.11 Flora en fauna

Door BRO¹⁰ is een quick scan flora en fauna uitgevoerd naar de herontwikkeling voor het gehele kloosterterrein. Bij deze zogenaamde "quick-scan" worden de mogelijk te beschermen natuurwaarden in het plangebied in kaart gebracht. Hierdoor wordt duidelijk of het ruimtelijk plan doorgang kan vinden en zo ja, of daar voorwaarden aan verbonden zijn. Voor een complete uiteenzetting met betrekking tot de flora en fauna wordt derhalve verwezen naar voornoemd rapport, welke als separate bijlage bij deze toelichting is te raadplegen.

Hieronder worden de conclusies betrekking hebbende op het plangebied samengevat weergegeven:

- Mits afstroming van vervuild water richting de Groote Molenbeek wordt voorkomen en er geen ingrepen in het grondwater worden gedaan die effect hebben op de beek, dan is geen effect van het ruimtelijk plan op deze beschermde beek te verwachten.

¹⁰ BRO, 'Quick-scan flora en fauna Kloosterterrein Tienray', rapportnr. 209x00180 (concept), d.d. 19 december 2006

- Op het plangebied zelf is geen gebiedsbescherming van toepassing.
- Het plangebied is leefgebied voor algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex artikel 75 van de Flora- en faunawet geldt. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (zie bijlage).
- Tussen mei en september moet worden onderzocht of het Rapunzelklokje in het plangebied voorkomt.
- Tussen april en september is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van de Das in de omgeving van het plangebied en het gebruik van het plangebied door deze soort.
- Nader onderzoek is noodzakelijk naar de aanwezigheid van Groene specht, Matkop en Steenuil in het plangebied. Het onderzoek naar Matkop is alleen noodzakelijk indien dode bomen of bomen met holtes worden gekapt.
- Er moet rekening gehouden worden met broedende vogels: in de periode 15 maart t/m 15 juli mag niet in de buurt van vogelnesten gewerkt worden.

Na de quick scan is inmiddels een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Tijdens het aanvullende veldonderzoek, uitgevoerd door adviesbureau Mertens uit Wageningen, zijn beschermde soorten aangetroffen. Ten eerste is gebleken dat het kloosterterrein een paar- en foerageergebied vormt voor verschillende soorten vleermuizen. Daarnaast bevinden zich op het kloosterterrein een territorium van de Grote bonte specht en een territorium van de Kneu. Zoals reeds in de quickscan Flora en Fauna is vermeld, dient het kloosterterrein ook als broedgebied voor diverse algemene soorten broedvogels. Ook is gebleken dat er zich in het klooster een kolonie vleermuizen en een broedlocatie van de Huismus bevinden. Verder zijn geen beschermde of zeldzame soorten planten of dieren aangetroffen.¹¹

De bomen binnen het plangebied zijn ingemeten en deze worden zoveel mogelijk intact gehouden. Derhalve zijn de bomen geïntegreerd in het plan. In verband met de Grote bonte specht moet in ieder geval de genoemde beukenlaan haaks op het klooster behouden blijven. Deze beukenlaan zal worden behouden.

Wat betreft de vleermuizen op het terrein is een ontheffing nodig van de Flora- en faunawet voor (tijdelijke) verstoring van het leefgebied van de soorten Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Ruige dwergvleermuis. Om die ontheffing te kunnen verkrijgen is een compensatieplan nodig voor de vleermuizen op het terrein. Dit houdt in dat bij de herontwikkeling in ieder geval voldoende bomen en open ruimtes gehandhaafd moeten blijven. Tenslotte dient bij de uitvoering van het plan rekening gehouden te worden met broedende vogels.

¹¹ Briefrapportage BRO, 'Aanvullend veldonderzoek', d.d. 12 oktober 2007, kenmerk 210x00086.038146_2_4-HV/MVn

Er dient een compensatieplan te worden opgesteld ter ondersteuning van de ontheffingsaanvraag voor de vleermuizen. In het kader van de realisatie van het plan, voor het verlenen van de bouwvergunning, zal dit plan opgesteld zijn.

De ontheffing in het kader van de Flora en faunawet dient vóór de aanvang van de werkzaamheden aangevraagd, dan wel verleend te zijn.

De quick scan flora en fauna, de rapportage van adviesbureau Mertens en de briefrapportage van BRO zijn als separate bijlagen te raadplegen.

5.12 Waterhuishouding

Door DvL Milieu & Techniek¹² is in september 2008 voor het gehele kloosterterrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Op grond van de testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid op de locatie groot genoeg is voor infiltratie van regenwater.

De waterparagraaf, welke eveneens door DvL is opgesteld en is opgenomen in bovengenoemd rapport, is tevens voor het gehele kloosterterrein opgesteld. In deze waterparagraaf zijn derhalve de waterhuishoudkundige oplossingen voor het gehele terrein opgenomen.

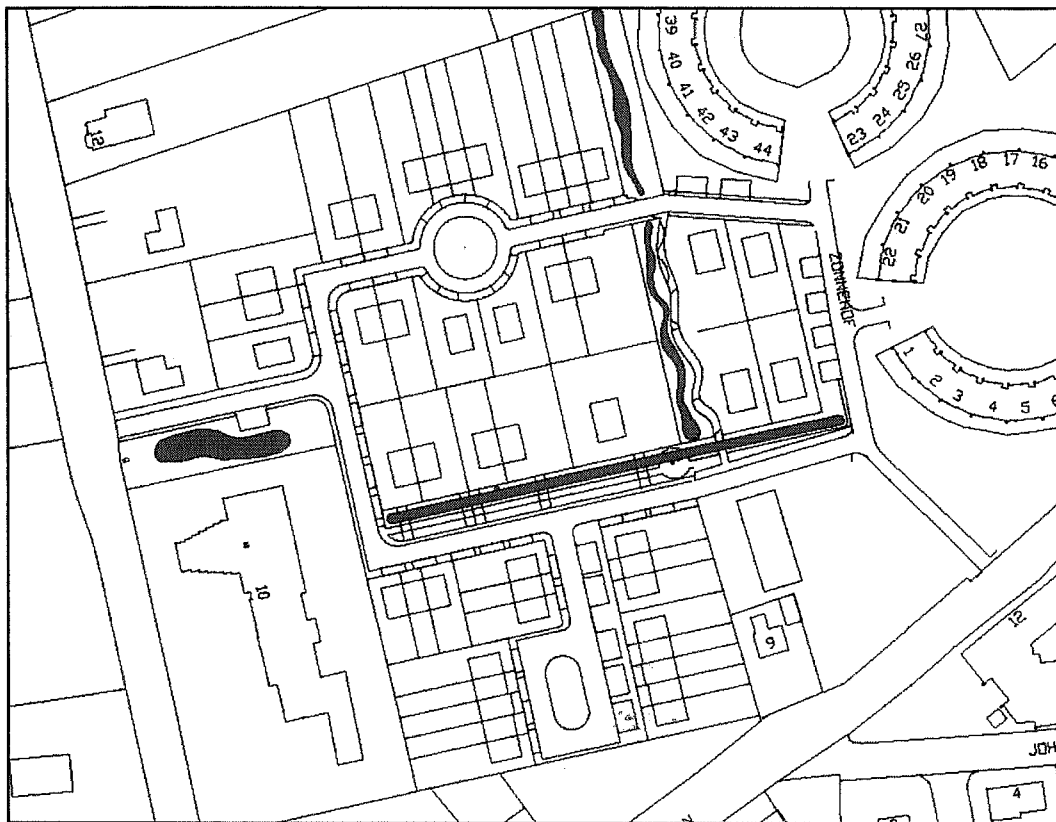
Hemelwater wordt op twee manieren in het plangebied geïnfiltreerd. Ter plaatse van de villa's wordt de afgekoppelde neerslag geïnfiltreerd in een wadi. De afgekoppelde neerslag van de overige daken en overige verhardingen wordt geïnfiltreerd middels een infiltratiegreppel.

In de waterparagraaf is uitgegaan van een 'neerslaggebeurtenis' met een overschrijdingsfrequentie van $T = 5$ en een neerslaghoeveelheid van 37 mm in 6 uur. Dit betekent dat de wadi maximaal 12 m³ moet kunnen bergen en de infiltratiegreppel maximaal 200 m³ moet kunnen bergen.

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan is overleg gevoerd met Waterschap Peel en Maasvallei. Bij brief van 19 december 2008 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei advies uitgebracht. Het Waterschap merkt op dat binnen de bestemmingsregels de aanleg van infiltratievoorzieningen mogelijk wordt gemaakt, maar dat deze voorzieningen niet planologisch worden beschermd. Het Waterschap raadt dan ook aan de bovengrondse infiltratievoorzieningen voor deze functie separaat te bestemmen of als leidende bestemming in een dubbelbestemming op te nemen. Voor de toekomst worden de voorzieningen op deze wijze veilig gesteld. Het advies van het Waterschap wordt onderschreven.

¹² DvL, 'Infiltratieonderzoek en waterparagraaf Kloosterstraat te Tienray', rapportnr. B-061101vs2, 9 september 2008

Op de verbeelding en de planregels wordt in de desbetreffende bestemmingen de mogelijkheid geboden deze voorzieningen aan te leggen. Op bijgevoegde afbeelding is de locatie van de infiltratievoorzieningen duidelijk aangegeven.



Afbeelding 9. Ligging infiltratievoorzieningen

Aan de voorwaarden die worden genoemd in de waterparagraaf wordt op deze wijze van infiltratie voldaan.

De waterparagraaf is als separate bijlage in het rapport van DvL te raadplegen en maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

5.13 Hoogwaterproblematiek

Het plangebied, is volgens de kaarten behorend bij het Besluit van 4 juli 2006 (Stb. 2006/133), Beleidsregels Grote Rivieren, tot toepassing van de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken, niet gelegen binnen de aangegeven begrenzings van het waterbergend of stroomvoerend rivierbed van de Maas.

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in dit bestemmingsplan juridisch is vertaald. Deze paragraaf vormt de inleiding, daarna zal worden ingegaan op de bestemmingsregeling en de beschrijving per bestemming.

Het bestemmingsplan "Kloosterterrein Tienray" is vervat in de planstukken bestaande uit:

- de verbeelding, schaal 1 : 1000
- de regels
- de toelichting

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (voorheen: plankaart) en de regels (voorheen: voorschriften). De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding (schaal 1:1000) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan omvat een zestal hoofdbestemmingen: Bos – Tuin, Groen, Horeca, Maatschappelijk – Begraafplaats, Verkeer - Verblijf en Wonen. Tevens is er een dubbelbestemming ter bescherming van de aanwezige grot, Waarde – Cultuur-historie. Ook is er een dubbelbestemming Waterstaat-Waterberging opgenomen ter plaatse van de infiltratievoorzieningen en de wadi in de bestemmingen Bos – Tuin en Groen.

6.2 De bestemmingsregeling

Leeswijzer bij de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor Kloosterterrein Tienray voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2. Bestemmingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen.

Per bestemming en per artikel geldt globaal het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- een omschrijving van het uitgezonderd gebruik binnen de doeleinden;
- een ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot het gebruik;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.. De bouwregels geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;
- een ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot de bouwregels;
- een verwijzing naar de procedureregels.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Hierin zijn de algemene bouwregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en procedureregels opgenomen. De ontheffingsregel is opgenomen om enigszins te kunnen afwijken van de geplande indeling zoals weergegeven in de bouwgrenzen, maten en normen en de profielen. De wijzigingsregels zijn opgenomen voor geringe wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk is een regel opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht. Hierin is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. Als laatste regel is de slotregel opgenomen.

6.3 Beschrijving per bestemming

Bos – Tuin

Deze bestemming is opgenomen om de groene rand aan de noord- en oostzijde van het plangebied te waarborgen. De gronden zijn zowel bestemd als bos, maar mogen op grond van de regels eveneens gebruikt worden als tuin. Ter bescherming van de bomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Voor de geplande inritten voor de villa's aan de Kloosterstraat is ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding de mogelijkheid om een inrit te realiseren.

Groen

De grotere groenzones binnen het plangebied zijn bestemd als Groen.

Horeca

Deze bestemming is gegeven aan het voormalige kloostergebouw, waarin reeds een hotel/restaurant is gevestigd. Middels deze bestemming wordt de huidige functie positief bestemd. Er wordt binnen deze bestemming horeca toegestaan in de horeca categorieën 2 (o.a. restaurant) en 5 (o.a. hotel). Het bouwvalk is aan de voorzijde van het gebouw strak langs de gevel gelegd, aangezien hier een beeldbepalend pand betreft en deze gevel zichtbaar is vanaf de openbare weg. Aan de achterzijde is het bouwvlak iets ruimer gelaten, zodat ter plaatse nog eventuele kleine uitbreidingen mogelijk zijn.

Maatschappelijk – Begraafplaats

Het betreft hier de gronden in de westhoek van het plangebied. Deze gronden zijn gebruikt als begraafplaats voor de bewoners van het klooster. Wanneer de begraafplaats geheel is geruimd, kunnen de gronden middels effectuering van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in Wonen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Alle gronden binnen het openbare gebied hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast wegen, straten en paden tevens onder andere groen- en parkeervoorzieningen toegestaan, zodat er nog enige flexibiliteit is voor de definitieve inrichting van het gebied.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor alle geprojecteerde woningen binnen het plangebied. Per woningblok is gespecificeerd welk woningtype ter plaatse is toegestaan, de maximale goothoogte en de dakhelling. Tevens is het aantal woningen per bouwblok bepaald. Hiervoor is de stedenbouwkundige visie als leidraad genomen. Binnen de bestemmingsgrenzen is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woningen en de bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze bestemming is opgenomen voor de binnen het plangebied gelegen grot, net ten westen van de begraafplaats. Deze grot dient te worden behouden als verwijzing naar de oude functie van de gronden als kloosterterrein en zal met een aanlegvergunningstelsel extra worden beschermd.

Waterstaat – Waterberging

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de infiltratievoorzieningen en de waterbergingsvoorziening in de bestemmingen Bos – Tuin en Groen. Binnen de dubbelbestemming is sprake van een voorrangsregeling, die waarborgt dat de bescherming van de genoemde voorzieningen prevaleert boven de bestemmingen Bos – Tuin en Groen.

Er is ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waardoor de voorzieningen nog extra worden beschermd. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groter dan 2 m² worden opgericht. Er kan hiervoor wél een ontheffing worden verleend. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grootte van maximaal 2 m² mogen zonder ontheffing worden opgericht.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna ook: Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

In de fase van de planvoorbereiding moet een bestuursorgaan kennis geven van het voorbereiden van een bestemmingsplan. In de kennisgeving staat of en op welke wijze participatie van in elk geval het publiek zal plaatsvinden. Dit kan in de vorm van het organiseren van een informatieavond. Op 15 juni 2006 heeft het college over het voornemen om op het Kloosterterrein in Tienray woningbouw mogelijk te maken, een informatieavond gehouden.

7.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Reactie provincie

Bij brief van 31 juli 2008 deelt het college van Gedeputeerde Staten mee dat bij de aanbidding en totstandkoming van het bestemmingsplan niet aan een aantal formeel genoemde eisen is voldaan.

Bij brief van 20 augustus 2008 deelt het college van Gedeputeerde Staten mede dat het bestemmingsplan is beoordeeld op mogelijke strijdigheden met het provinciaal belang. Het college van Gedeputeerde Staten ziet geen aanleiding voor het om die redenen kenbaar maken van een zienswijze.

Bij afweging van de formele eisen, te stellen aan de totstandkoming van een bestemmingsplan en het niet betrokken zijn van provinciale belangen hierbij, wordt

geen reden gezien om het ontwerpbestemmingsplan wederom voor een ieder ter inzage te leggen.

Reactie Waterschap Peel en Maasvallei

Bij brief van 19 december 2008 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei over het ontwerpbestemmingsplan advies uitgebracht. Het Waterschap merkt op dat binnen de bestemmingsregels de aanleg van infiltratievoorzieningen mogelijk wordt gemaakt, maar dat de voorzieningen niet planologisch worden beschermd. Het Waterschap raadt aan om de voorzieningen ten behoeve van de infiltratie op te nemen in een dubbelbestemming. Voor de toekomst worden de voorzieningen ook voor de toekomst veilig gesteld.

De dubbelbestemming Waterstaat-Waterberging is opgenomen in de regels, ter bescherming van de infiltratievoorzieningen. De dubbelbestemming wordt gecombineerd met de bestemmingen Bos – Tuin en Groen. Binnen de dubbelbestemming is sprake van een voorrangsregeling, waardoor de bescherming van de voorzieningen prevaleert boven de genoemde bestemmingen. Tevens is een aanlegvergunning opgenomen, waardoor de voorzieningen ten behoeve van de infiltratie nog eens extra worden beschermd.

Reactie Dorpsraad Tienray

Bij brief van 20 augustus 2008 heeft de Dorpsraad Tienray een zienswijze kenbaar gemaakt in het kader van onderhavig plan. Zij sprak hierin haar zorgen uit over het aantal en type woningen dat zou worden gerealiseerd, de vakkundige begeleiding van het plan van gemeentewege i.v.m. de personele bezetting en de ruimtelijke planopzet i.r.t. de groene waarden van het kloosterterrein.

Op 29 september 2008 heeft hierover overleg met de dorpsraad plaatsgevonden. Met de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan geeft de Dorpsraad Tienray te kennen dat de aanvankelijke bedenkingen hiermee zijn weggenomen. Het verslag van dit gesprek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

8. PROCEDURE

Aangezien het bestemmingsplan in procedure gebracht zal worden na inwerkintreding van de Wet ruimtelijke ordening, zal hieronder kort de procedure worden aangegeven.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

Bijlage 1.
Conclusie verkennend
bodemonderzoek

INGEKOMEN

11 APR. 2006

Moeskops Bouwbedrijf BV

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

KLOOSTERSTRAAT 10
TIENRAY



ENKELE OPMERKINGEN VOORAF

AAN ONZE OPDRACHTGEVER: Vriendelijk dank dat u dit onderzoek door Bodemstaete heeft laten uitvoeren. Tot 1 maand na de publicatiedatum van dit rapport kunt u gratis telefonische toelichting krijgen van de projectleider. Het rapport wordt in gedigitaliseerde vorm ongeveer 1 jaar bewaard. Doorgaans is dat lang genoeg. Laat u het even weten als u na deze periode nog assistentie van ons denkt nodig te hebben? We doen ons uiterste best om het rapport goed leesbaar te maken. Heeft u desondanks vragen, bel gerust!
Op de volgende bladzijde hebben we voor uw gemak een samenvatting van het rapport ingesloten.

AAN ALLE ANDERE LEZERS: Bodemstaete garandeert zijn opdrachtgevers vertrouwelijkheid m.b.t. de verrichte onderzoeken. De resultaten van het onderzoek worden door de projectleider alleen besproken met de opdrachtgever zelf (of een vooraf door de opdrachtgever aangewezen tussenpersoon). Een uitzondering wordt uiteraard gemaakt voor overheidsfunctionarissen die uit hoofde van hun functie toelichting op het rapport nodig hebben (Let wel: dit geldt alleen voor onderzoeken waarvan duidelijk was dat deze voor een officiële procedure zouden worden gebruikt).

*De projectleider van dit onderzoek is de heer A.J. Pieterse, vestiging 'Den Bosch'. Bereikbaar op telefoonnummer 073 – 511 9600, fax 073 – 511 9465 en e-mail info@bodemstaete.nl
Correspondentieadres : Bodemstaete b.v., Postbus 2161, 5202 CD Den Bosch.*

Interne gegevens:

projectvoorbereiding en research: AJP & HVD

veldwerk: JVV

tekenwerk en concept rapportage: EH & RVD

coördinatie en definitieve rapportage: AJP

SAMENVATTING ONDERZOEK

1 LOCATIE AANDUIDING/RAPPORT GEGEVENS

Soort onderzoek NEN 5740 - onverdacht
 Adres Kloosterstraat 10, 5865 AA Tienray
 Projectnaam 06/181
 Opdrachtgever Missiezusters van het kostbaar bloed
 Opsteller rapport A.J. Pieterse
 Oppervlakte locatie > 2,6 hectare
 Coördinaten X-204,047 Y-390,029 kaart 52 O
 Datum rapport 03-04-2006

2 AANLEIDING ONDERZOEK

Aanleiding voor dit onderzoek is de verkoop van het onroerend goed.

3 DOEL VAN HET ONDERZOEK

Het doel van dit verkennend onderzoek is om de huidige milieukundige situatie vast te leggen en de geschiktheid voor toekomstige bestemmingen te toetsen.

4 UITSLAG VAN HET ONDERZOEK

Bij toetsing van de chemische analyseresultaten van de monsters aan de indicatieve richtwaarden zijn de volgende resultaten vastgesteld:

MONSTER	SAMENSTELLING EN MONSTERDIEPTE	OVERSCHRIJDINGEN
Bovengrond 1	boring 1 t/m 5 0,0 - 0,5 m-mv	Lood > streefwaarde Zink > streefwaarde
Bovengrond 2	boring 1 t/m 5 0,0 - 0,5 m-mv	Geen verhoogde waarden
Bovengrond 3	boring 1 t/m 525 0,0 - 0,5 m-mv	Geen verhoogde waarden
Bovengrond 4	boring 1 t/m 5 0,0 - 0,5 m-mv	Geen verhoogde waarden
Bovengrond 5	boring 1 t/m 5 0,0 - 0,5 m-mv	Geen verhoogde waarden
Ondergrond 1	boring 3,7,8,12 0,5 - 2,0 m-mv	Geen verhoogde waarden
Ondergrond 2	boring 3,7,8,12 0,5 - 2,0 m-mv	Geen verhoogde waarden
Ondergrond 3	boring 3,7,8,12 0,5 - 2,0 m-mv	Geen verhoogde waarden
Ondergrond 4	boring 3,7,8,12 0,5 - 2,0 m-mv	Geen verhoogde waarden
Grondwater 1	boring 8 3,5 - 4,5 m-mv	Geen verhoogde waarden
Grondwater 2	boring 8 3,5 - 4,5 m-mv	Chroom > streefwaarde
Grondwater 3	boring 8 3,5 - 4,5 m-mv	Geen verhoogde waarden
Grondwater 4	boring 8	Koper > streefwaarde

 KLOOSTERSTRAAT 10 TIENRAY 03-04-2006

	3,5 - 4,5 m-mv	
--	----------------	--

■ Tabel: analytisch vastgestelde overschrijdingen van de toetsingswaarden.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

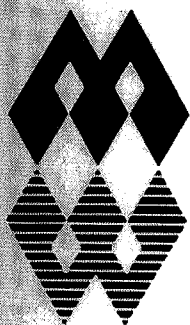
Op het terrein aan de Kloosterstraat 10 te Tienray is door Bodemstaete b.v. een milieukundig bodemonderzoek verricht. De uitslag van het historisch vooronderzoek volgens NVN 5725 is dat de locatie als onverdacht wordt gezien. In de zin dat er geen concrete risicopunten zijn gebleken. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van NEN 5740. In totaal zijn 45 boringen uitgevoerd en zijn 4 peilbuizen geplaatst.

Bij het veldwerk zijn geen bijzonderheden vastgesteld. Analytisch zijn in een mengmonster van de bovengrond en in twee grondwatermonsters enkele lichte verhogingen boven streefwaarde aangetroffen. De hypothese onverdacht is daarmee formeel net niet juist gebleken. Gezien deze uitslag is een nader onderzoek niet nodig en wordt de locatie geschikt geacht voor de beoogde bestemmingen.

Ter informatie kan worden gesteld dat de aanvraag van een bouwvergunning op basis van deze resultaten normaal gesproken geen bezwaar zal opleveren. Licht verontreinigde grond die vrijkomt bij grondverzet mag op het eigen terrein worden hergebruikt (gesloten grondbalans). Afvoer buiten het eigen terrein is wel aan regels gebonden.

Volledigheidshalve moet gemeld worden dat het verkennend milieukundig bodemonderzoek, zoals ieder milieukundig bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd.

Bijlage 2.
Verslag van het
overleg met de
dorpsraad Tienray



Ten behoeve van : Ontwerpbestemmingsplan Kloosterterrein Tienray
 Aanwezig : Gemeente:
 1. Wethouder Carla Brugman.
 2. mr. H. Groeneveld
 Projectontwikkelaar:
 3. Moeskops Bouwbedrijf BV/ ir. Michiel van Summeren
 4. Dorpsraad Tienray
 - Arjanne van 't Klooster-van der Meer e.a.

Afwezig :
 Datum / tijd vergadering : 29 september 2008 / 19.00 uur
 Opgesteld door : Mr. Harry Groeneveld

NR.	ONDERWERP	ACTIE		
		Wat	Wie	Datum
	Ontwerpbestemmingsplan Kloosterterrein Tienray			

- De heer van Summeren geeft namens Moeskops Bouwbedrijf BV een toelichting op de ontwikkeling tot nu toe.
- Aanvankelijk was de opzet om 25 appartementen te bouwen. Uiteindelijk is dit voornemen omgezet in het bouwen van grondgebonden woningen.
- De dorpsraad geeft nog een toelichting op de kenbaar gemaakte zienswijze.
- De dorpsraad maakt zich zorgen over de situatie van de vakkundige begeleiding bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.
- De wethouder Carla Brugman deelt mee dat er tijdelijk personeel voor het cluster Ruimtelijke Ordening en Bouw – en Woningtoezicht is aangetrokken om de voortgang van een aantal projecten te waarborgen.
- Wethouder merkt op dat Wonen Venray is benaderd voor het bouwen van woningen, maar uiteindelijk hiervoor als gegadigde is afgevalen.
- Voorts heeft de dorpsraad bedenkingen bij de toekomstige verhouding tussen de hoeveelheid groen en steen.
- Aan de hand van de bomenlegger licht de wethouder toe dat een aantal markante bomen blijven voortbestaan.
- Daarnaast licht de heer van Summeren toe dat er een stedenbouwkundige visie aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt.
- De dorpsraad geeft te kennen het als prettig te ervaren op deze wijze bij de voortgang van de bestemmingsplanprocedure te worden betrokken.
- De heer van Summeren zegt de dorpsraad toe deze bij de voortgang van het project te willen betrekken.
- Wethouder Carla Brugman bedankt de aanwezigen voor hun komst naar het gemeentehuis en sluit de bijeenkomst met de dorpsraad af.

Bijlage 3.
Advies Waterschap
Peel en Maasvallei



uw kenmerk: rapportnr.
211x01354_voorontwerp
ons kenmerk: KA/gemi/2008.57438
uw brief van: 11-12-08
datum: 19 december 2008
verzonden:

Gemeente Meerlo-Wanssum
dhr. T. Verhoeven
Postbus 1400
5864 ZG MEERLO

BRO			
I	N	22 DEC. 2008	
N	R		
		211X01354	
K	O		
K	O		
O	P	870	
M			
B	I		
J	L		

onderwerp: wateradvies Bestemmingsplan Kloosterterrein Tienray

Geachte heer Verhoeven,

Op 11 december 2008 hebben we van Bouwbedrijf Moeskops namens uw gemeente het voorontwerp bestemmingsplan Kloosterterrein Tienray d.d. 3 juni 2008 ontvangen met het verzoek om te adviseren in het kader van de watertoets.

Het plan maakt de bouw mogelijk van woningen in een parkachtige zetting op het voormalige terrein van klooster St. Joseph te Tienray. Het hemelwater van de daken en verhardingen wordt geïnfilterd met een wadi en een infiltratiegreppel. Deze worden gedimensioneerd op een neerslaggebeurtenis van 1x per 5 jaar. De waterparagraaf, waarvoor tevens een infiltratieonderzoek is uitgevoerd, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is niet opgenomen wat de gevolgen zijn bij neerslaggebeurtenissen met een lagere frequentie dan 1x per 5 jaar. Wij adviseren u de gevolgen in beeld te brengen tot een neerslaggebeurtenis van 1x per 100 jaar en, indien nodig, maatregelen te treffen. Wij vragen u dit aan te vullen in het bestemmingsplan. Hierbij kunt u uitgaan van 84 mm neerslag in 2 dagen. Dhr. Van Summeren heeft in telefonisch overleg d.d. 19 december 2008 aangegeven dat er vanuit de infiltratiegreppel een overloop wordt gemaakt naar de bossage aan de rand van het plangebied en dat de infiltratievoorzieningen worden overgedimensioneerd. Wij verwachten dat bij extreme neerslag in enige mate inundatie kan optreden van naastgelegen percelen van de woningen. Wij vinden het een verantwoordelijkheid van de gemeente om aan te geven wat hierbij acceptabel is. Verder is er berging mogelijk binnen het wegprofiel om schade van piekbuien, die niet snel genoeg naar de infiltratievoorziening kunnen worden afgevoerd, te voorkomen.

We merken op dat binnen bestemmingsvoorschriften de aanleg van infiltratievoorzieningen mogelijk wordt gemaakt maar dat de voorzieningen niet planologisch worden beschermd. Wij raden aan om bovengrondse infiltratievoorzieningen separaat te bestemmen voor deze functie of als leidende bestemming op te nemen in een dubbelbestemming. Op deze manier stelt u de voorzieningen ook voor de toekomst veilig.



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

Rekening houdend met bovenstaande geven wij een positief wateradvies

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Gert Middel, via (077) 38 91 229 of stuur een e-mail naar gert.middel@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,

**A.P.R. Kickken
Secretaris (wnd.)**

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pre-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pre-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.

Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a.

**BRO Tegelen, t.a.v. Dhr. M. Oosting, Venloseweg 2, 5931 GT Tegelen
Moeskops Bouwbedrijf, t.a.v. Dhr. M. van Summeren, postbus 4, 5700 AA Bergeijk**

Regels

Inhoudsopgave

pagina

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Begrippen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 - Bos - Tuin	11
Artikel 4 - Groen	13
Artikel 5 - Horeca	14
Artikel 6 - Maatschappelijk - Begraafplaats	15
Artikel 7 - Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 8 - Wonen	17
Artikel 9 - Waarde - Cultuurhistorie	21
Artikel 10 - Waterstaat - Waterbergingsgebied	24
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	27
Artikel 11 - Antidubbeltelbepaling	27
Artikel 12 - Algemene bouwregels	28
Artikel 13 - Algemene ontheffingsregels	30
Artikel 14 - Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 15 - Algemene procedureregels	32
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	33
Artikel 16 - Overgangsrecht	33
Artikel 17 - Slotregel	35

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan 'Kloosterterrein Tienray' van de gemeente Meerlo-Wanssum;
2. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden;
3. aanduidingsgrens:
grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
4. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, alsmede schoonheidssalons, nagelstudio's, hondentrimsalons en pedicures, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;
5. aan-huis-verbonden bedrijf:
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
8. bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig

verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

9. bedrijfswoning:
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;
10. bedrijfsvloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten;
11. bestaand:
 - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
12. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
13. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO....
14. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
15. bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
16. 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 van een standplaats;
17. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
18. bouwlaag:
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op ge-

lijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrepsd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

19. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
20. **bouwperceelsgrens:**
de grens van een bouwperceel;
21. **bouwvlak:**
een aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
22. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. **geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
25. **gevellijn:**
de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;
26. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
27. **horeca:**
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alco-

holvrije drank worden verstrekt.

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: broodjeszakenlunchroom, konditorei, koffie en/of theeschenkerij, restaurant;

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren;

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

28. inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

29. maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

30. ondergronds bouwwerk:

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

31. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;
32. peil:
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
33. perceelgrens:
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
34. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
35. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
36. twee-aan-een gebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
37. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
38. voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
39. wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;
40. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk

huishouden;

41. zolder:
zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de om-
trekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1. Bij 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 boeibord, 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 scheidsmuren) 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 onderschikte bouwdelen, 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- g. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- h. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Bos - Tuin

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bos – Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, ontwikkeling en herstel van waardevolle houtopstanden en bomen;
- b. tuin ten behoeve van wonen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos – inrit': een inrit ten behoeve van de functie wonen;

met de daarbij behorende:

- e. verhardingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 5 meter.

3.3. Specifieke gebruiksregels

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

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

3.4. Aanlegvergunning

3.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Bos - Tuin zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.
- g. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

3.4.2. Het verbod als bedoeld in 3.4.1 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. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 4 - Groen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag een parkeerterrein met maximaal 8 parkeerplaatsen worden ingericht;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. paden;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

4.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

4.3. Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 5 - Horeca

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, overeenkomstig de categorie 2 en 5:

met de daarbij behorende:

- b. terrassen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen en dat terrasafscheidingsen maximaal 1,5 meter mogen bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

5.3. Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 6 - Maatschappelijk - Begraafplaats

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor gebruik en beheer als begraafplaats alsmede de volgende toegestane bouwwerken:

- a. grafzerken;
- b. terreinafscheidingen;
- c. graven;
- d. bergingen.

6.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. het bebouwingspercentage ten behoeve van gebouwen mag maximaal 2% bedragen;
- c. de minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 5 meter.

6.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de regels opgenomen bij de bestemming Wonen, met dien verstande dat de maximale goothoogte 6 meter bedraagt en de dakhelling tussen de 45° en 55° dient te liggen;
- b. maximaal zes woningen mogen worden gerealiseerd;
- c. de milieuhinder afkomstig van de omliggende functionerende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- d. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- e. het meest recent vastgestelde woningbouwprogramma van de gemeente en/of de regio in acht wordt genomen;
- f. inzicht dient te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek voor het gehele perceel behorende bij die gebouwen;
- g. voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder;
 - i. er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen bestaan;
- h. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - i. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;

Artikel 7 - Verkeer - Verblijfsgebied

7.3. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- d. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- e. voet- en rijwielpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstwerken;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

7.4. Bouwregels

7.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

7.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de maximale bouwhoogte van een overkapping 3 meter;
- c. de oppervlakte per overkapping bedraagt maximaal 30 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering maximaal 12 meter bedragen.

7.3. Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 8 - Wonen

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 60 m²;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:

vrij:	vrijstaande woningen;
- aeg:	geen aaneengesloten woningen, derhalve alleen vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen;

Indien geen woningtype is aangegeven mogen zowel vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde, als aan-een-gesloten woningen worden gebouwd. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan.

- d. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt;
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de gevellijn;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 2 meter aan beide zijden;
 - bij twee-aan-een gebouwde woningen 2 meter aan één zijde;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. de dakhelling dient te liggen tussen hetgeen is aangegeven.

8.2.2. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van garages en/of aangebouwde bijgebouwen welke de achterste

- bouwgrens van het bouwvlak met maximaal 3 meter mogen overschrijden;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter, met dien verstande dat het bijgebouw uit maximaal 1 bouwlaag mag bestaan;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

- 8.2.3. Voor het bouwen van gebouwen in of op de gronden gelegen voor de gevellijn gelden de volgende bepalingen:
- a. op de gronden gelegen voor de gevellijn zijn uitsluitend erkers toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel, met uitzondering van hoeksituaties
 - b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3,5 meter;
 - c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de grond gelegen voor de gevellijn, met een maximum van 1,50 meter;
 - e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
 - f. op een erker is een afscheiding toegestaan met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.
- 8.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

8.3.. Specifieke gebruiksregels

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerbewoning;
- d. seksinrichtingen.

8.4. Ontheffing van de gebruiksregels

8.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.1. sub a voor het gebruik van maximaal 100 m² van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Het maximum van 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, mag hierbij niet worden overschreden.

8.4.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.3. sub a en sub b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Artikel 9 - Waarde - Cultuurhistorie

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden.

9.2. Bouwregels

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

9.3. Aanlegvergunning

- 9.3.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde – Cultuurhistorie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

- 9.3.2. Het verbod als bedoeld in 9.3.1 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. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- 9.3.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1. zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 10 - Waarde – Natuur en landschap

10.4. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Natuur en landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- c. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden in de vorm van monumentale bomen.

10.5. Bouwregels

10.2.1 Indien er strijd ontstaat tussen het belang van de beschermingen van de natuurlijke en landschappelijke waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming Waarde – Natuur en landschap.

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

10.6. Aanlegvergunning

10.3.1. Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming Waarde – Natuur en landschap zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien, kappen of verplaatsen van monumentale bomen;
- b. het aanleggen van verhardingen;
- c. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

10.3.2. Het verbod als bedoeld in 10.3.1 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. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.3.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1. zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;

- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.3.4 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de monumentale bomen ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 11 - Waterstaat - Waterbergingsgebied

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. onder-, dan wel bovengrondse infiltratievoorzieningen ten behoeve van de berging van hemelwater.

11.2. Bouwregels

11.1.1 Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de voorzieningen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de dubbelbestemming Waterstaat-Waterbergingsgebied.

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

11.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de maximale oppervlakte 2 m² bedraagt.

11.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van 11.2.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere oppervlakte worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterbergingsgebieden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterbergingsgebieden.

11.4. Aanlegvergunning

11.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat-Waterbergingsgebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. diepploegen.

- 11.4.2. Het verbod als bedoeld in 11.4.1 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. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - d. betrekking hebben op of verband houden met het aanleggen van parkeerterrein, respectievelijk inritten ter plaatse van de aanduidingen 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van bos – inrit'.
- 11.4.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1. zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
 - b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 12 - Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 13 - Algemene bouwregels

13.1. Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

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

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 8.2.2 in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 2,60 meter en maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijken de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

13.1.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

13.2. Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

13.2.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij c krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

- 13.2.2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 13.2.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 13.2.1 en 13.2.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 14 - Algemene ontheffingsregels

14.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van weg of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doet aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, bouwperceelsgrensafstanden, bebouwingspercentages bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10 %;

14.2. Procedure algemene ontheffing

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 14.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 16.

Artikel 15 - Algemene wijzigingsregels

15.1. Algemene wijziging

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

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

15.2. Procedure algemene wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 15.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 16.

Artikel 16 - Algemene procedureregels

- 16.1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.
- 16.2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.
- 16.3. Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 - Overgangsrecht

17.1. Overgangsrecht bouwwerken

- 17.1.1. 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.
- 17.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in 17.1.1 met maximaal 10%.
- 17.1.3. Het bepaalde in 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2. Overgangsrecht gebruik

- 17.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 17.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 17.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 17.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 17.2.4. Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.3. Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het onder 17.2 opgenomen overgangsrecht leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

17.4. Procedure ontheffingsbevoegdheid

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 17.1.2 en 17.3 geldt de procedure zoals vervat in artikel 16.

Artikel 18 - Slotregel

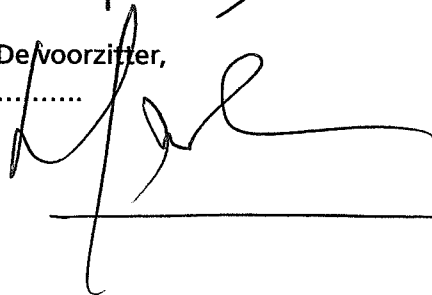
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kloosterterrein Tienray' van de gemeente Meerlo-Wanssum.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

20 april 2009

De voorzitter,

.....



De griffier,

.....

