

# Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1    Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1       Begrippen                      | 4         |
| Artikel 2       Wijze van meten                | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2    Bestemmingsregels</b>        | <b>12</b> |
| Artikel 3       Groen                          | 12        |
| Artikel 4       Verkeer                        | 13        |
| Artikel 5       Woongebied                     | 14        |
| Artikel 6       Waarde - Archeologie           | 19        |
| <b>Hoofdstuk 3    Algemene regels</b>          | <b>21</b> |
| Artikel 7       Anti-dubbeltelregel            | 21        |
| Artikel 8       Algemene bouwregels            | 22        |
| Artikel 9       Algemene gebruiksregels        | 23        |
| Artikel 10      Algemene aanduidingsregels     | 24        |
| Artikel 11      Algemene afwijkingsregels      | 27        |
| Artikel 12      Overige regels                 | 28        |
| <b>Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels</b> | <b>29</b> |
| Artikel 13      Overgangsrecht                 | 29        |
| Artikel 14      Slotregel                      | 30        |

## **Regels**

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      Plan

het bestemmingsplan 'Herziening Middengebied-Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPMiddengebiedNrd-ON01 van de gemeente Sittard-Geleen.

### 1.2      Aanduiding

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

### 1.3      Aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.4      Aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

### 1.5      Aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

### 1.6      Aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, een kapsalon hieronder begrepen.

### 1.7      Achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

### 1.8      Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.9      Bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

#### **1.10 Begane grond**

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

#### **1.11 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.12 Bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

#### **1.13 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.14 Blinde gevel**

een gevel waarin geen kozijnopeningen zijn aangebracht.

#### **1.15 Bouwen**

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

#### **1.16 Bouwlaag**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,25 m, behoudens binnen de bestemming bijzondere doeleinden waarbinnen een maximale hoogte van 3,75 m is toegestaan.

#### **1.17 Bouwperceel**

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

#### **1.18 Bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

#### **1.19 Bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

#### **1.20 Bouwwerk**

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

### **1.21 Bijgebouw**

een al dan niet aangebouwd, doch in ieder geval van de woning in visueel opzicht te onderscheiden gebouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de woning en dat ten dienste staat van het wonen in brede zin, zoals een berging, verblijf van dieren, garage, kas, werk- en hobbyruimte.

### **1.22 Carport**

een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan.

### **1.23 Detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.24 Erf**

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en het bestemmingsplan deze die inrichting niet verbiedt

### **1.25 Erfgrens**

de grens van een erf.

### **1.26 Erfafscheiding**

Afscheiding van het erf.

### **1.27 Erker**

hoekige of ronde uitbouw aan de gevel.

### **1.28 Eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond.

### **1.29 Gebouw**

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

### **1.30 Geluidwerende voorzieningen**

maatregelen waarmee de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder voor de gevelgeluidbelasting kan worden bereikt.

### **1.31 Geschakelde woning**

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander (hoofd)gebouw van een andere woning.

### **1.32 Gestapelde woning**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

### **1.33 Gevellijn**

de op de verbeelding aangegeven lijn waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd.

### **1.34 Grondgebonden woning**

een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau.

### **1.35 Hogere grenswaarde**

nieuwe, op basis van de Wet geluidhinder, door het bevoegd gezag vastgestelde grenswaarde voor de gevelgeluidbelasting indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

### **1.36 Hoofdgebouw**

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

### **1.37 Huishouden**

De bewoning van een woning door:

- een persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

### **1.38 Infiltratievoorziening**

een voorziening waardoor regenwater kan infiltreren in de bodem.

### **1.39 Kamerverhuur**

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

#### **1.40 Onderbouw**

een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

#### **1.41 Ontsluitingswegen**

Wegen die het gebied toegankelijk voor verkeer maken.

#### **1.42 Overkapping**

bouwwerk of bijgebouw in de vorm van een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal drie wanden.

#### **1.43 Pand**

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

#### **1.44 Peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.45 Prostitutiebedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.

#### **1.46 Ruimtelijke kwaliteit**

de aspecten die zorgdragen voor de leefbaarheid van de fysieke leefomgeving in de breedste zin van het woord o.a. cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw, landschap, natuur, beleving en identiteit.

#### **1.47 Seks- en/of pornobedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel.

#### **1.48 Stedenbouwkundig**

van een vakgebied binnen de bouwkunde dat onderzoek doet naar wenselijke en mogelijke ontwikkelingen voor bestaande en nieuw in te richten gebouwde gebieden, inclusief de openbare ruimte.

#### **1.49 Stedenbouwkundige kwaliteit**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld in samenhang met de ter plaatse aanwezige beelden gevormd door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen.

#### **1.50 Straatmeubilair**

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegafbakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanduidingen, parkeerregulerende constructies, (ondergrondse) afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

#### **1.51 Twee-aaneen woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, waarbij het hoofdgebouw aan een zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden.

#### **1.52 Verdieping**

een etage, niet zijnde de begane grondlaag.

#### **1.53 Verharding**

Verharding als gevolg waarvan neerslag niet of zeer beperkt in de bodem kan infiltreren.

#### **1.54 Vloeroppervlakte**

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte(n) omhullen.

#### **1.55 Voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

#### **1.56 (Voor)gevelrooilijn**

De voorgevelrooilijn is de lijn waarop doorgaans de voorgevel van de woning is geplaatst. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt deze lijn als voorgevelrooilijn.

#### **1.57 Voorste bouwperceelsgrens**

naar de openbare weg gekeerde bouwperceelsgrens.

#### **1.58 Voorzieningen van openbaar nut**

laadpalen, voorzieningen, zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatorhuisjes, schakelkasten, telefooncellen en wachthuisjes.

#### **1.59 Vrijstaande woning**

een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen.

#### **1.60 Weg**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede openbare parkeerplaatsen.

#### **1.61 Wonen**

bewonen van een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

#### **1.62 Woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

#### **1.63 Woonmilieu**

omstandigheden waarin wordt gewoond (ook wel woon- en leefklimaat).

#### **1.64 Zijdelingse perceelsgrens**

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

#### **1.65 Zolder**

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

#### **1.66 Zorgwoning**

Een geclusterde (zelfstandige of onzelfstandige) wooneenheid die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van een zorggeschikte woning zoals vermeld in Bijlage 1 Programma van Eisen BAT(checklist BAT) onder BAT3 (waaronder rolstoel toe- en doorgankelijk) en die wordt bewoond door één huishouden. Van dit huishouden ontvangt minimaal één persoon zorg vanuit de Zorgverzekeringswet, Wet Langdurige zorg, Wet maatschappelijke ondersteuning, Jeugdwet op het gebied van wonen met zorg. Zorg is 24/7 aanwezig of ten minste gegarandeerd. Gegarandeerd betekent in dit geval beschikbaar en bereikbaar.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2      De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.3      De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4      De lengte, breedte en diepte van een gebouw**

Horizontaal tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

### **2.5      De oppervlakte van een bouwwerk**

Horizontaal tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

## **Hoofdstuk 2     Bestemmingsregels**

### **Artikel 3     Groen**

#### **3.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. verkeersdoeleinden in de vorm van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'pad' het behoud van de landbouwweg;
- d. voorzieningen van openbaar nut waaronder begrepen (ondergrondse afvalcontainers) en informatiezuilen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

#### **3.2     Bouwregels**

Op en in deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, behoudens die bouwwerken welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen. Voor gebouwen en overkappingen geldt dat de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup>. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde mag de hoogte maximaal 8 m bedragen.

#### **3.3     Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen:

- a. ten aanzien van de situering en afmetingen van andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

## **Artikel 4      Verkeer**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voorzieningen van openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse afvalcontainers) en informatiezuilen;
- d. kunstuitingen;
- e. water en voorzieningen te behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die wat betreft aard en afmetingen bij de bestemming passen met een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte:

- a. van verlichting 9,00 m;
- b. van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10,00 m;
- c. van kunstuitingen 12,00 m;
- d. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2,00 m.
- e. van voorzieningen van openbaar nut 3,00 m.

## **Artikel 5      Woongebied**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat indien de aanduidingen 'minimum aantal wooneenheden' en 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen het aantal nieuwe woningen niet minder of meer mag bedragen dan het aangegeven aantal op de verbeelding. Binnen het plangebied mogen in totaal maximaal 235 woningen en maximaal 50 zorgwoningen worden gebouwd; met daaraan ondergeschikt:
- b. erven;
- c. aan huis gebonden beroepen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. groenvoorzieningen, waaronder langzaam verkeersroutes en speelvoorzieningen;
- g. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontsluiting' tevens ontsluitingswegen.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - calamiteitenweg' tevens een ontsluiting ten behoeve van een calamiteitenweg.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
  1. vrijstaande grondgebonden woningen;
  2. twee-aaneen gebouwde grondgebonden woningen;
  3. aaneengebouwde grondgebonden woningen;
  4. geschakelde grondgebonden woningen;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' uitsluitend zorgwoningen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen - 1' zijn uitsluitend aaneengebouwde grondgebonden woningen toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder 5.2.1 onder b zijn andere woningtypen met een maximum van 30 % ten opzichte van het totaal aantal woningen binnen de aanduiding 'wonen - 1' toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen - 2' zijn aaneengebouwde, geschakelde, vrijstaande en twee-aaneen gebouwde grondgebonden woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' zijn uitsluitend zorgwoningen toegestaan.
- f. De voorgevel van het hoofdgebouw dient, ter plaatse van de aanduiding 'wonen-1', te worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' of maximaal 3 meter achter die gevellijn en ter plaatse van de aanduiding 'wonen-2' minimaal 0 en maximaal 6 meter achter de voorste bouwperceelsgrens.
- g. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt in de categorie:
  1. vrijstaand: maximaal 15 meter;
  2. twee-aaneen: maximaal 13 meter;
  3. aaneengebouwd: maximaal 13 meter;
  4. geschakeld: maximaal 13 meter;

met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste bouwperceelsgrens minimaal 5 m bedraagt.

- h. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:
  - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
  - 2. bij twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 meter aan een zijde;
- i. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt in de categorie:
  - 1. woningen met een plat dak maximaal 11 meter bouwhoogte;
  - 2. woningen met een kap met een maximale dakhelling van 15 graden maximaal 9 meter goothoogte en maximaal 12 meter bouwhoogte.
  - 3. woningen met een kap maximaal 7 meter goothoogte en maximaal 12 meter bouwhoogte.
- j. 'specifieke vorm van wonen- zorgwoningen' dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en moeten voldoen aan de volgende bepalingen:
  - 1. De maximale bouwhoogte bedraagt 19,5 meter;
  - 2. Het aantal 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' bedraagt maximaal 50;
  - 3. Ter plaatse van de aanduiding 'blinde gevel' de woningen worden voorzien van een blinde gevel.

### 5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. goothoogte maximaal 3 m, met dien verstande dat bij het uitbouwen van/ aanbouwen aan een hoofdgebouw de goothoogte in elk geval ook niet zo hoog mag zijn als de hoogte van de eerste bouwlaag + 25 cm;
- b. bouwhoogte maximaal 6 m, met dien verstande dat:
  - 1. tot 1 m uit de bouwperceelsgrens de maximale bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt, en;
  - 2. tot 2 m uit de bouwperceelsgrens de maximale bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.
- c. minimaal 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  - 1. aanbouwen (zoals erkers) tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
    - de bouwhoogte maximaal 3,2 m bedraagt; en
    - de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
  - 2. indien de erker voor de voorgevel wordt gebouwd geldt dat:
    - de ligging voor de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt; en
    - de ligging uit de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt; en
    - de breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw; en
    - de bouwhoogte maximaal 3,2 m bedraagt.
- d. gebouwd op het zij- en achtererf waarbij het zij- en achtererf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd en waarbij geldt dat het te bebouwen oppervlak van het zij- en achtererf :
  - 1. dat kleiner of gelijk is dan 300 m<sup>2</sup> maximaal 90 m<sup>2</sup> mag zijn;
  - 2. dat groter is dan 300 m<sup>2</sup> maximaal 90 m<sup>2</sup> plus 10% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt:
  - 1. bij erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 1 m.
  - 2. bij overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;
- b. het maximum te bebouwen oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. reclame-uitingen bij een beroep aan huis en een bedrijf aan huis mogen uitsluitend aan de gevel worden geplaatst tot een oppervlakte van 0,5 m<sup>2</sup> waarbij de hoogte maximaal 1,2 m bedraagt gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de voorgevel.
- d. Nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;

2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

#### **5.2.4** *Aanbrengen van verhardingen op het bouwperceel*

Maximaal 50% van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel mag worden voorzien van verharding.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en plaats van de bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen':

- a. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- b. ter waarborging van de veiligheid en rampenbestrijding;

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.4.1** *Afwijking aanbrenging verharding bouwperceel*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4 indien een voorziening is getroffen die het hemelwater op het bouwperceel opvangt en in de bodem infiltreert.

#### **5.4.2** *Afwijking aantal 'specifieke vorm van wonen- zorgwoningen'*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 en het maximum aantal 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' verhogen tot 72 mits:

- a. de behoefte aan de extra 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' is aangetoond;
- b. de extra woningen vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig kwaliteitsoogpunt aanvaardbaar zijn;
- c. de extra woningen vanuit een milieukundig oogpunt aanvaardbaar zijn;
- d. de extra woningen geen onevenredige afbreuk veroorzaken op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

#### **5.4.3** *Afwijking blinde gevel*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder j sub 3 indien er vanuit het oogpunt van externe veiligheid sprake is van een vergelijkbare maatregel als een blinde gevel.

#### **5.4.4** *Afwijking afstand tot bouwperceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de gevellijn en de minimale afstanden tot de erfgronden en bouwperceelgrenzen in artikel 5.2.1 onder sub f, g en h mits dit vanuit een ruimtelijk en stedenbouwkundig kwaliteitsoogpunt aanvaardbaar is.

#### **5.4.5** *Afwijking overkappingen tot verlengde van voorgevel*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning g afwijken van de minimale afstand van een overkapping van 1 meter tot de voorgevel uit artikel 5.2.2 onder c mits dit vanuit een ruimtelijk en stedenbouwkundig kwaliteitsoogpunt aanvaardbaar is.

#### **5.4.6 Afwijken bouwen buiten bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.1 onder sub j en bouwen buiten het bouwvlak toestaan, mits dit vanuit een ruimtelijk en stedenbouwkundige kwaliteitsoogpunt aanvaardbaar is.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.5.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf, anders dan toegestaan krachtens de regels van dit bestemmingsplan;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerverhuur;
- d. parkeren op het bouwperceel voor de voorgevel van een woning voor zover er niet geparkeerd wordt voor de carport of de garage behorende bij een woning;
- e. het gebruik van zorgwoningen anders dan bepaald in artikel 1.66

### **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.6.1 Afwijken zorgindicatie**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de zorgindicatie van de bewoners van de zorgwoningen zoals bedoeld in artikel 5.5.1 sub e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' mits:

- a. regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

#### **5.6.2 Aan huis gebonden beroep**

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder a, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:
  1. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
    - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw.
  2. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
  3. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
  4. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
  5. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

#### **5.6.3 Aan huis gebonden bedrijf**

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder a, voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:
  1. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt:
    - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw.
  2. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
  3. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis gebonden bedrijven' of, voor wat betreft de aard en omvang van de

milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;

4. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
5. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
6. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

#### *5.6.4 Parkeren vóór de voorgevel*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder d mits:

1. het parkeren voor de voorgevel van de woning uit oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit aanvaardbaar is;
2. het parkeren niet anderszins gerealiseerd kan worden.

## **Artikel 6      Waarde - Archeologie**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De gronden die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie' zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **6.2      Bouwregels**

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in lid 6.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
  1. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarde kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
    - Het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijking als bedoeld in lid 6.3, sub a wordt verleend, indien:
  1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Afwijking als bedoeld in lid 6.3, sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
  1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen of;
  3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **6.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen van het waterpeil;

3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het verbod, als bedoeld in lid 6.4, sub a, is niet van toepassing indien:
1. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  2. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
  3. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup> of smaller zijn dan 1 m<sup>1</sup>;
  4. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
  5. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
  6. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
  7. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 6.4, sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
  3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 7     Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Ondergeschikte bouwdelen**

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke bouwdelen.

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie of een prostitutiebedrijf.

### **9.2      Voorwaardelijke verplichting gevelweringonderzoek**

Van de bestemming 'Woongebied' kan uitsluitend gebruik worden gemaakt indien bij de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen middels een gevelweringonderzoek is aangetoond dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.

### **9.3      Voorwaardelijke verplichting dassen**

De werkzaamheden (bouw- en aanleg) binnen het plangebied kunnen uitsluitend plaatsvinden indien er voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in hoofdstuk 5 in het Dassenplan.

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Vrijwaringszone-spoor

#### 10.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-spoor' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming van de veiligheid van het spoorwegverkeer.

#### 10.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen, conform het bepaalde in artikelen 19 tot en met 23 van de Spoorwegwet, geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd en mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet, zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat.

#### 10.1.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de spoorweg.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.2 voor wat betreft het oprichten van:
  1. bouwwerken toegestaan op de als zodanig weergegeven bouwpercelen;
  2. bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
  3. bebouwing ten behoeve van het beheer en onderhoud van het railverkeer binnen een afstand van 11 meter uit de buitenste spoorstaaf, mits dit vanuit het oogpunt van veiligheid verantwoord wordt geacht;
  4. het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder lichtmasten, verwijsborden en seinpalen ten behoeve van het railverkeersbelang, met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
  5. een en ander indien het uitzicht in verband met het railverkeersbelang hierdoor niet wordt belemmerd en mits advies is verkregen van de beheerder van de spoorweg.

#### 10.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### a. Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ophogen van gronden;
2. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
3. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

##### b. Uitzondering

Het verbod als bedoeld onder a geldt niet voor het uitvoeren van:

1. andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

##### c. Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien:

1. door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van het spoorwegverkeer, danwel indien hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoet gekomen;
2. vooraf advies is verkregen van de beheerder van de spoorweg.

## **10.2 Veiligheidszone - calamiteitenweg**

### *10.2.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - calamiteitenweg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor een ontsluitingsweg voor calamiteiten. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in dit lid bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

### *10.2.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd.

### *10.2.3 Voorwaardelijke verplichting calamiteitenweg*

Het gebruik van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is alleen toegestaan op voorwaarde dat de calamiteitenweg moet zijn verwezenlijkt voor bewoning van de eerste woning binnen de 100 meter van het spoor.

## **10.3 Overige zone - ontsluiting**

### *10.3.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontsluiting' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor ontsluitingswegen ten behoeve van de bestemming 'Woongebied'.

### *10.3.2 Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen in het kader van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **10.4 Overige zone - hoofdgroenstructuur**

### *10.4.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoofdgroenstructuur' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de realisatie en instandhouding van groen en straatmeubilair.

## **10.5 Overige zone - leefgebied voor de das**

### *10.5.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied voor de das' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming van de das.

#### *10.5.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd.

#### *10.5.3 Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruik van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is alleen toegestaan op voorwaarde dat de leefgebied voor de das in stand wordt gelaten.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

### **11.1    Algemene afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwperceelsgrenzen worden overschreden, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt.

### **11.2    Voorwaarden**

Afwijking door middel van een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Andere wettelijke bepalingen**

Voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-plan.

### **12.2 Parkeerregels**

#### *12.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen*

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

#### *12.2.2 Voldoende parkeergelegenheid*

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van de Raad, getiteld 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', zoals vastgesteld op 15 maart 2012 en in werking getreden d.d. 9 mei 2012, met inbegrip van de daarin opgenomen ontheffingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

### **12.3 Ondergronds bouwen**

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m. mag bedragen en onder de voorwaarde dat er vanuit de op de betreffende gronden van toepassing zijnde dubbelbestemming(en) geen belemmeringen zijn.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2      Overgangsrecht gebruik**

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

#### **13.3      Hardheidsclausule**

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

## **Artikel 14    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herziening Middengebied Noord'.

## **Bijlagen bij Regels**

## **Bijlage 1   Programma van Eisen BAT**

Bijlage 3 de programma's van eisen volgens het BAT-systeem (checklist BAT)

| Zorgprofielen Wet langdurige zorg (Wlz) die extramuraal gehuisvest moeten worden              |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | 1 VV                                                                                | n.v.t.                 | n.v.t.                 | 2VV                                                                                 | 3VV                                                                                 | 4VV          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Gekozen naamgeving geschiktheid bezit in het kader van het onderzoek tekorten en overschotten |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | BAT score 1                                                                         | n.v.t.                 | n.v.t.                 | BAT score 2                                                                         | BAT score 3                                                                         | BAT score 4  |
| Gradaties zorggeschikte profielen Proteion                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |  |                        |                        |  |  |              |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | wandel-stok                                                                         |                        |                        | rollator                                                                            | Rolstoel                                                                            | Zorggeschikt |
| <b>WONING-EN COMPLEXGEBONDEN ASPECTEN</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | Eis (groen = ja, rood = nee)                                                        |                        |                        |                                                                                     |                                                                                     |              |
| Aantal sterren volgens (originele) BAT-systeem                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | *                                                                                   | **                     | ***                    | ****                                                                                | ****                                                                                | *****        |
| Benaming volgens (originele) BAT-systeem                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | Nultrede woning                                                                     | rollator<br>bezoekbaar | Rolstoel<br>bezoekbaar | Rollator + rolstoel woonbaar                                                        |                                                                                     | Zorg         |
| Nr                                                                                            | Aspect                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                       | wandelstok<br>geschikt                                                              | rollator<br>bezoekbaar | Rolstoel<br>bezoekbaar | rollator<br>bewoonbaar                                                              | rolstoel<br>bewoonbaar                                                              | zorggeschikt |
| <b>EISEN VAN HET BAT (CHECKLIST 14 JANUARI 2019) - NR. 1 T/M 33a</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | <b>FILTER KOLOM D OP 'CHECKLIST BAT'</b>                                            |                        |                        |                                                                                     |                                                                                     |              |
| 01                                                                                            | De hellingshoek van opritten in de looproute tussen de rijbaan en het voetpad/trottoir voldoen (zie tabblad hellingshoek).                                                                                                                                                         |                                                                                       | Checklist BAT                                                                       | nee                    | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja           |
| 02                                                                                            | Deze opritten zijn tenminste 800 mm breed.                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       | Checklist BAT                                                                       | nee                    | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja           |
| 03                                                                                            | Het toegangspad tot de voordeur van de woning óf tot de entree van het woongebouw is tenminste 900 mm breed (exclusief opritten, hekken en deuren).                                                                                                                                |    | Checklist BAT                                                                       | nee                    | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja           |
| 04                                                                                            | Drempels in de looproute tot de voordeur van de woning zijn maximaal 20 mm hoog. Idealiter zijn er natuurlijk geen drempels (wens, geen eis).                                                                                                                                      |    | Checklist BAT                                                                       | nee                    | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja           |
| 05                                                                                            | De hellingshoek van hellingen in de looproute tot voorbij de voordeur van de woning voldoen (zietabblad hellingshoek)                                                                                                                                                              |  | Checklist BAT                                                                       | nee                    | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja           |
| 06                                                                                            | De smalste doorgang tot voorbij de voordeur van de woning is minimaal 800 mm breed                                                                                                                                                                                                 |  | Checklist BAT                                                                       | nee                    | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja           |
| 07                                                                                            | Alleen van toepassing voor woongebouwen: alle deuren in de looproute vanaf de entree van het woongebouw tot de woning zijn voorzien van een deurautomaat of staan permanent open (het gaat o.a. om toegangsdeuren van het woongebouw, de gangdeuren, liftdeuren en galerijdeuren). |                                                                                       | Checklist BAT                                                                       | nee                    | nee                    | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja           |

| Zorgprofielen Wet langdurige zorg (Wlz) die extramuraal gehuisvest moeten worden              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 VV                                                                                | n.v.t.        | n.v.t.              | 2VV                                                                                 | 3VV                                                                                 | 4VV                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Gekozen naamgeving geschiktheid bezit in het kader van het onderzoek tekorten en overschotten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BAT score 1                                                                         | n.v.t.        | n.v.t.              | BAT score 2                                                                         | BAT score 3                                                                         | BAT score 4                  |
| Gradaties zorggeschikte profielen Proteion                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |               |                     |  |  |                              |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | wandel-stok                                                                         |               |                     | rollator                                                                            | Rolstoel                                                                            | Zorggeschikt                 |
| <b>WONING-EN COMPLEXGEBONDEN ASPECTEN</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Eis (groen = ja, rood = nee)                                                        |               |                     |                                                                                     |                                                                                     |                              |
| Aantal sterren volgens (originele) BAT-systeem                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Schets                                                                              | Bron          | *                   | **                                                                                  | ***                                                                                 | ****                         |
| Benaming volgens (originele) BAT-systeem                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |               | Nultrede woning     | rollator bezoekerbaar                                                               | Rolstoel bezoekerbaar                                                               | Rollator + rolstoel woonbaar |
| Nr                                                                                            | Aspect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |               | wandelstok geschikt | rollator bezoekerbaar                                                               | Rolstoel bezoekerbaar                                                               | rollator bewoonbaar          |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |               |                     |                                                                                     |                                                                                     | rolstoel bewoonbaar          |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |               |                     |                                                                                     |                                                                                     | zorggeschikt                 |
| <b>EISEN VAN HET BAT (CHECKLIST 14 JANUARI 2019) - NR. 1 T/M 33a</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>FILTER KOLOM D OP 'CHECKLIST BAT'</b>                                            |               |                     |                                                                                     |                                                                                     |                              |
| 08                                                                                            | De entree, de woonkamer en het toilet bevinden zich op de begane grond (lees: zijn zonder traplopen bereikbaar) <b>of er is een lift of stoeltjeslift</b> aanwezig waarmee de ruimtes bereikbaar zijn. Aan de maatvoering van de lift worden geen specifieke eisen gesteld.                                                                                                                                                |  | Checklist BAT | ja                  | ja                                                                                  | nee                                                                                 | nee                          |
| 33a                                                                                           | De keuken, de slaapkamer en de doucheruimte bevinden zich op de begane grond <b>of er is een lift of een stoeltjeslift</b> waarmee de ruimtes bereikbaar zijn. De lift is geschikt voor het vervoeren van een persoon. Aan de maatvoering van de lift worden geen specifieke eisen gesteld.                                                                                                                                |                                                                                     | Checklist BAT | ja                  | nee                                                                                 | nee                                                                                 | nee                          |
| 09                                                                                            | De entree, de woonkamer en het toilet bevinden zich op de begane grond (lees: zijn zonder traplopen bereikbaar) of er is een lift aanwezig waarmee de ruimtes bereikbaar zijn (kooilift, trapplateaulift of hefplateaulift). <b>Let op: een stoeltjeslift is in dit geval ongeschikt.</b>                                                                                                                                  |                                                                                     | Checklist BAT | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | nee                          |
| 10                                                                                            | De entree, de woonkamer, het toilet, de keuken, een slaapkamer en de doucheruimte bevinden zich op de begane grond (lees: zijn zonder traplopen bereikbaar) of er is een lift aanwezig waarmee de ruimtes bereikbaar zijn (kooilift, trapplateaulift of hefplateaulift). <b>Let op: een stoeltjeslift is in dit geval wel geschikt bij rollator bewoonbaar en ongeschikt bij rolstoelbewoonbaar en zorggeschikt.</b>       |                                                                                     | Checklist BAT | nee                 | nee                                                                                 | nee                                                                                 | ja                           |
| 11                                                                                            | Alleen van toepassing bij aanwezigheid van een lift: de lift is <b>rolstoelaangepast</b> en voldoet aan de volgende eis: een kooilift of hefplateaulift heeft een vrij vloeroppervlak dat tenminste 1,05 m breed en 1,35 m diep is (LET OP: scootmobielgeschikt bij 2,05 meter diep) óf een trapplateaulift heeft een vrij vloeroppervlak van tenminste 0,8 x 1,1 m. Let op: een stoeltjeslift is in dit geval ongeschikt. |                                                                                     | Checklist BAT | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | nee                          |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |               |                     |                                                                                     | ja                                                                                  | ja                           |

| Zorgprofielen Wet langdurige zorg (Wlz) die extramuraal gehuisvest moeten worden              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               | 1 VV                                                                                | n.v.t.                                   | n.v.t.                 | 2VV                                                                                 | 3VV                                                                                 | 4VV                          |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|
| Gekozen naamgeving geschiktheid bezit in het kader van het onderzoek tekorten en overschotten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               | BAT score 1                                                                         | n.v.t.                                   | n.v.t.                 | BAT score 2                                                                         | BAT score 3                                                                         | BAT score 4                  |       |
| Gradaties zorggeschikte profielen Proteion                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               |  |                                          |                        |  |  |                              |       |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               | wandel-stok                                                                         |                                          |                        | rollator                                                                            | Rolstoel                                                                            | Zorggeschikt                 |       |
| <b>WONING-EN COMPLEXGEBONDEN ASPECTEN</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               | Eis (groen = ja, rood = nee)                                                        |                                          |                        |                                                                                     |                                                                                     |                              |       |
| Aantal sterren volgens (originele) BAT-systeem                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               | Schets                                                                              | Bron                                     | *                      | **                                                                                  | ***                                                                                 | ****                         | ***** |
| Benaming volgens (originele) BAT-systeem                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               |                                                                                     |                                          | Nultrede woning        | rollator<br>bezoekbaar                                                              | Rolstoel<br>bezoekbaar                                                              | Rollator + rolstoel woonbaar | Zorg  |
| Nr                                                                                            | Aspect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |               | wandelstok<br>geschikt                                                              | rollator<br>bezoekbaar                   | Rolstoel<br>bezoekbaar | rollator<br>bewoonbaar                                                              | rolstoel<br>bewoonbaar                                                              | zorggeschikt                 |       |
| <b>EISEN VAN HET BAT (CHECKLIST 14 JANUARI 2019) - NR. 1 T/M 33a</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               | Checklist BAT                                                                       | <b>FILTER KOLOM D OP 'CHECKLIST BAT'</b> |                        |                                                                                     |                                                                                     |                              |       |
| 12                                                                                            | Alleen van toepassing bij aanwezigheid van een lift: de bedieningsknoppen van liften zijn geschikt voor <b>rolstoel</b> gebruikers; hoogte tussen 0,9 en 1,35 m en tenminste 0,5 m uit inwendige hoeken.                                                                                                                                                            |    | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                    | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |       |
| 13                                                                                            | Bij bochten vanaf de entree van het woongebouw én de entree van de woning tot in de woonkamer en tot voor de toiletdeur is manoeuvreerruimte voor een <b>rolstoel</b> . Voor de manoeuvreerruimte geldt: X + Y is groter of gelijk aan 1,95 m (het smalste stuk binnen één meter voor en na de bocht meten).                                                        |    | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | ja                     | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |       |
| 14                                                                                            | De drempel aan de buitenzijde van de voordeur van de woning is maximaal 2 x 20 mm hoog. Opmerking: voor de afwatering van het kozijn en de aansluiting met het straatwerk mag namelijk 20 mm extra worden gerekend (totaal dus 40 mm en NIET 60 mm).                                                                                                                |    | Checklist BAT | nee                                                                                 | ja                                       | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |       |
| 15                                                                                            | De drempel aan de binnenzijde van de voordeur van de woning is maximaal 20 mm hoog. Opmerking: Wanneer er bij een leegstaande woning géén vloerafwerking (parket, vinyl, plavuizen, graniet e.d.) aanwezig is, mag u van 10 mm extra uitgaan (dus in totaal van 30 mm). Dit geldt voor alle drempels in de woning.                                                  |                                                                                       | Checklist BAT | nee                                                                                 | ja                                       | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |       |
| 16                                                                                            | De vrije doorgang in de looproute vanaf de entree van de woning tot voor de toiletruimte en tot in de woonkamer is tenminste 800 mm breed (gangen en deuren).                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |       |
| 17                                                                                            | De vrije doorgang in de looproute vanaf de entree van de woning tot in de woonkamer, het toilet, de keuken, de slaapkamer en de doucheruimte is tenminste 800 mm breed (gangen en deuren). Opmerking: wanneer er meerdere toiletruimten zijn ga dan uit van de meest toegankelijke ruimte.                                                                          |                                                                                       | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                    | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |       |
| 18                                                                                            | Bij bochten in de gang naar de woonkamer, het toilet, de keuken, de slaapkamer en de doucheruimte is manoeuvreerruimte voor een <b>rolstoel</b> . Voor de manoeuvreerruimte geldt: X + Y is groter of gelijk aan 1,95 m (het smalste stuk binnen één meter voor en na de bocht meten). Opmerking: plaatsing van meubilair zoals bedden en kasten kan bepalend zijn. |  | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                    | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |       |

| Zorgprofielen Wet langdurige zorg (Wlz) die extramuraal gehuisvest moeten worden              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      | 1 VV                                                                                | n.v.t. | n.v.t.              | 2VV                                                                                 | 3VV                                                                                 | 4VV                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Gekozen naamgeving geschiktheid bezit in het kader van het onderzoek tekorten en overschotten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      | BAT score 1                                                                         | n.v.t. | n.v.t.              | BAT score 2                                                                         | BAT score 3                                                                         | BAT score 4                  |
| Gradaties zorggeschikte profielen Proteion                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |  |        |                     |  |  |                              |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      | wandel-stok                                                                         |        |                     | rollator                                                                            | Rolstoel                                                                            | Zorggeschikt                 |
| <b>WONING-EN COMPLEXGEBONDEN ASPECTEN</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      | Eis (groen = ja, rood = nee)                                                        |        |                     |                                                                                     |                                                                                     |                              |
| Aantal sterren volgens (originele) BAT-systeem                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      | Schets                                                                              | Bron   | *                   | **                                                                                  | ***                                                                                 | ****                         |
| Benaming volgens (originele) BAT-systeem                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                                                                                     |        | Nultrede woning     | rollator bezoekerbaar                                                               | Rolstoel bezoekerbaar                                                               | Rollator + rolstoel woonbaar |
| Nr                                                                                            | Aspect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |                                                                                     |        | wandelstok geschikt | rollator bezoekerbaar                                                               | Rolstoel bezoekerbaar                                                               | rollator bewoonbaar          |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                                                                                     |        |                     |                                                                                     |                                                                                     | rolstoel bewoonbaar          |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |                                                                                     |        |                     |                                                                                     |                                                                                     | zorggeschikt                 |
| <b>EISEN VAN HET BAT (CHECKLIST 14 JANUARI 2019) - NR. 1 T/M 33a</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      | <b>FILTER KOLOM D OP 'CHECKLIST BAT'</b>                                            |        |                     |                                                                                     |                                                                                     |                              |
| 19                                                                                            | Drempels na de entree van de woning tot voor de toiletruimte en tot in de woonkamer zijn maximaal 20 mm hoog. Opmerking: Een drempel van 20 mm is wel conform de bestaande richtlijnen, maar is voor een dagelijkse rollator- of rolstoelgebruiker eigenlijk te hoog. Een aanpassing in de vorm van een oplopendorpel of het verwijderen van de drempel is wenselijk. Idealiter is de woning geheel drempelloos (wens). |    | Checklist BAT                                                                       | nee    | ja                  | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |
| 20                                                                                            | Drempels na de entree van de woning tot in de keuken en tot in de slaapkamer zijn maximaal 20 mm hoog. Idealiter is de woning geheel drempelloos (wens).                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                      | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |
| 21                                                                                            | In de keuken is voor het aanrecht een vrije ruimte van minimaal 1,2 m voor de gootsteen en het kookpunt. Opmerking: In de bestaande richtlijnen wordt er van uitgegaan dat het aanrecht onderrijdbaar is en dat de vereiste draaicirkel iets onder het aanrecht doorloopt.                                                                                                                                              |    | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | nee                                                                                 | ja                           |
| 22                                                                                            | De drempel aan de buitenzijde van de toiletdeur van het meest toegankelijke toilet is maximaal 20 mm hoog óf maximaal 70 mm hoog en voorzien van een oplopendorpel met een helling niet steiler dan 1:6. Idealiter is de toegang tot het toilet drempelloos (wens).                                                                                                                                                     |    | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |
| 23                                                                                            | De drempel aan de binnenzijde van de toegangsdeur van het toilet van het meest toegankelijke toilet is maximaal 20 mm hoog óf maximaal 40 mm hoog en voorzien van een oplopendorpel met een helling niet steiler dan 1:6. Idealiter is de toegang tot het toilet drempelloos (wens).                                                                                                                                    |  | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |
| 24                                                                                            | In de ruimte waar zich het meest toegankelijke toilet bevindt, is aansluitend op de closetpot een okstakelvrije ruimte van 1,2 x 1,2 m. Deze is nodig om eengoeede 'overstap' te maken van rolstoel naar closetpot.                                                                                                                                                                                                     |  | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | nee                                                                                 | ja                           |
| 24a                                                                                           | In de ruimte waar zich het meest toegankelijke toilet bevindt, is aansluitend op de closetpot een okstakelvrije ruimte van 1,1 x 1,1 m. Deze is nodig om eengoeede 'overstap' te maken van rollator naar closetpot.                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | nee                          |
| 25                                                                                            | In de ruimte waar zich het meest toegankelijke toilet bevindt is een vrije ruimte van 1,5 x 1,5 m (deze mag 0,3 m onder de wastafel doorlopen). Deze is nodig om met een rolstoel goed te kunnen keren bij het verlaten van de ruimte.                                                                                                                                                                                  |                                                                                      | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | nee                                                                                 | ja                           |
| 25a                                                                                           | In de ruimte waar zich het meest toegankelijke toilet bevindt is een vrije ruimte van 1,1 x 1,1 m (deze mag 0,3 m onder de wastafel doorlopen). Deze is nodig om met een rollator goed te kunnen keren bij het verlaten van de ruimte.                                                                                                                                                                                  |                                                                                      | Checklist BAT                                                                       | nee    | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | nee                          |

| Zorgprofielen Wet langdurige zorg (Wlz) die extramuraal gehuisvest moeten worden              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               | 1 VV                                                                                | n.v.t.                                   | n.v.t.              | 2VV                                                                                 | 3VV                                                                                 | 4VV                          |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Gekozen naamgeving geschiktheid bezit in het kader van het onderzoek tekorten en overschotten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               | BAT score 1                                                                         | n.v.t.                                   | n.v.t.              | BAT score 2                                                                         | BAT score 3                                                                         | BAT score 4                  |                     |
| Gradaties zorggeschikte profielen Proteion                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               |  |                                          |                     |  |  |                              |                     |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               | wandel-stok                                                                         |                                          |                     | rollator                                                                            | Rolstoel                                                                            | Zorggeschikt                 |                     |
| <b>WONING-EN COMPLEXGEBONDEN ASPECTEN</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               | Eis (groen = ja, rood = nee)                                                        |                                          |                     |                                                                                     |                                                                                     |                              |                     |
| Aantal sterren volgens (originele) BAT-systeem                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               | Schets                                                                              | Bron                                     | *                   | **                                                                                  | ***                                                                                 | ****                         | *****               |
| Benaming volgens (originele) BAT-systeem                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               |                                                                                     |                                          | Nultrede woning     | rollator bezoekbaar                                                                 | Rolstoel bezoekbaar                                                                 | Rollator + rolstoel woonbaar | Zorg                |
| Nr                                                                                            | Aspect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |               |                                                                                     |                                          | wandelstok geschikt | rollator bezoekbaar                                                                 | Rolstoel bezoekbaar                                                                 | rollator bewoonbaar          | rolstoel bewoonbaar |
| <b>EISEN VAN HET BAT (CHECKLIST 14 JANUARI 2019) - NR. 1 T/M 33a</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |               | Checklist BAT                                                                       | <b>FILTER KOLOM D OP 'CHECKLIST BAT'</b> |                     |                                                                                     |                                                                                     |                              |                     |
| 26                                                                                            | De drempel aan de buitenzijde van de douchedeur is maximaal 20 mm hoog óf maximaal 70 mm hoog en voorzien van een oplopdorpel met een helling niet steiler dan 1:6. Idealiter is er natuurlijk sprake van een inlopdouche.                                                                                                                 |    | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 27                                                                                            | De drempel aan de binnenzijde van de douchedeur is maximaal 20 mm hoog óf maximaal 40 mm hoog en voorzien van een oplopdorpel met een helling niet steiler dan 1:6. Idealiter is er natuurlijk sprake van een inlopdouche.                                                                                                                 |    | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 28                                                                                            | Bij een inlopdouche: de douchevloer loopt gelijkmatig af naar de afvoerput (abrupte hoogteverschillen zijn maximaal 10 mm hoog). Opmerking: een douchebak is eigenlijk ongeschikt voor mensen met een beperkte loopfunctie.                                                                                                                |    | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 29                                                                                            | Onder de douchekep is een vrije ruimte van 1050 x 1350 mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 30                                                                                            | In de doucheruimte is voor <b>rolstoelgebruiker</b> een vrije ruimte van 1,5 x 1,5 m (deze mag 0,3 m onder de wastafel doorlopen)                                                                                                                                                                                                          |  | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 30a                                                                                           | In de doucheruimte is voor <b>rollatorgebruiker</b> een vrije ruimte van 1,1 x 1,1 m (deze mag 0,3 m onder de wastafel doorlopen)                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | ja                                                                                  | nee                                                                                 | nee                          |                     |
| 31                                                                                            | Kruis aan wat voor soort slaapkamer beschikbaar is voor een <b>rolstoelgebruiker</b> :<br><input type="checkbox"/> 1 pers slaapkamer<br><input type="checkbox"/> 2 pers slaapkamer<br>Voor de maatvoering dient u uit te gaan van: bij een 1 pers slaapkamer van een bed 0,9 x 2,1 m en bij een 2 pers slaapkamer van een bed 1,8 x 2,1 m. |  | Checklist BAT | n.v.t.                                                                              | n.v.t.                                   | n.v.t.              | n.v.t.                                                                              | n.v.t.                                                                              | n.v.t.                       |                     |
| 31a                                                                                           | Aan één zijde van het bed is tenminste 0,9 m vrije ruimte realiseerbaar. In geval van een 2 pers slaapkamer moet tegelijk 0,6 m vrije ruimte aan de andere zijde van het bed realiseerbaar zijn.                                                                                                                                           |  | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 31b                                                                                           | In de slaapkamer is een vrije ruimte van 1,5 x 1,5 m realiseerbaar.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 31c                                                                                           | De bovenstaande manoeuvreerruimten zijn vanaf de slaapkamerdeur bereikbaar via een verkeerstrook die 0,9 m breed is.                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | nee                                                                                 | ja                                                                                  | ja                           |                     |
| 32                                                                                            | Naast het bed is tevens een obstakelvrije ruimte realiseerbaar van 1,3 m voor een tillift en voor een douche-toiletrolstoel.                                                                                                                                                                                                               |  | Checklist BAT | nee                                                                                 | nee                                      | nee                 | nee                                                                                 | nee                                                                                 | ja                           |                     |

#### Bijlage 4: extra kwaliteiten/ wensen volgens het BAT-systeem (bijlage BAT)

| Zorgprofielen Wet langdurige zorg (Wlz) die extramuraal gehuisvest moeten worden              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1 VV                                                                                | n.v.t.              | n.v.t.              | 2VV                                                                                 | 3VV                                                                                 | 4VV                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| Gekozen naamgeving geschiktheid bezit in het kader van het onderzoek tekorten en overschotten |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | BAT score 1                                                                         | n.v.t.              | n.v.t.              | BAT score 2                                                                         | BAT score 3                                                                         | BAT score 4         |           |
| Gradaties zorggeschikte profielen Proteion                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                     |                     |  |  |                     |           |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | wandel-stok                                                                         |                     |                     | rollator                                                                            | Rolstoel                                                                            | Zorggeschikt        |           |
| <b>WONING-EN COMPLEXGEBONDEN ASPECTEN</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Eis (groen = ja, rood = nee)                                                        |                     |                     |                                                                                     |                                                                                     |                     |           |
| Aantal sterren volgens (originele) BAT-systeem                                                | Schets                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bron                                                                                | *                   | **                  | ***                                                                                 | ****                                                                                | *****               |           |
| Benaming volgens (originele) BAT-systeem                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     | Nultrede woning     | rollator bezoekbaar | Rolstoel bezoekbaar                                                                 | Rollator + rolstoel woonbaar                                                        | Zorg                |           |
| Nr                                                                                            | Aspect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     | wandelstok geschikt | rollator bezoekbaar | Rolstoel bezoekbaar                                                                 | rollator bewoonbaar                                                                 | rolstoel bewoonbaar |           |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                     |                     |                                                                                     |                                                                                     | zorggeschikt        |           |
| <b>EXTRA KWALITEITEN BAT (BIJLAGEN 14 JANUARI 2019) - LETTERS A T/M E2</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>FILTER KOLOM D OP 'BIJLAGE BAT'</b>                                              |                     |                     |                                                                                     |                                                                                     |                     |           |
| A1                                                                                            | Drempel vanuit de woning naar het balkon of tuin: drempels zijn bij voorkeur niet aanwezig en in elk geval niet hoger dan 20 mm. Idealiter is deze lager!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | Bijlage BAT         | nee                 | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)           | ja (wens) |
| A2                                                                                            | De drempel aan de buitenzijde van de balkon of tuindeur van de woning is maximaal 2 x 20 mm hoog. Opmerking: voor de afwatering van het kozijn en de aansluiting met het balkon of straatwerk mag namelijk 20 mm extra worden gerekend (totaal dus 40 mm en NIET 60 mm).                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   | Bijlage BAT         | nee                 | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)           | ja (wens) |
| B                                                                                             | Sleuven vanuit de woning naar het balkon of tuin: sleuven (inclusief de aansluiting met de toegangsdeur en de muren) zijn maximaal 20 mm breed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     | Bijlage BAT         | nee                 | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)           | ja (wens) |
| C1                                                                                            | Bij balkon of tuin: er is een vrije draaicirkel van 1100 mm voor een <b>rollator</b> beschikbaar exclusief opstelruimte voor een tafel en 2 tuinstoelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     | Bijlage BAT         | nee                 | ja (wens)                                                                           | nee                                                                                 | ja (wens)           | nee       |
| C2                                                                                            | Bij balkon of tuin: er is een vrije draaicirkel van 1500 mm beschikbaar voor een <b>rolstoel</b> exclusief opstelruimte voor een tafel en 2 tuinstoelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     | Bijlage BAT         | nee                 | nee                                                                                 | ja (wens)                                                                           | nee                 | ja (wens) |
| D1                                                                                            | Bij balkon of tuin: de <b>rollator</b> kan de buitenruimte bereiken en naast de dichtstbijzijnde plaats voor een tuinstoel of bank gereden worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     | Bijlage BAT         | nee                 | ja (wens)                                                                           | nee                                                                                 | ja (wens)           | nee       |
| D2                                                                                            | Bij balkon of tuin: de <b>rolstoel</b> kan de buitenruimte bereiken en naast de dichtstbijzijnde plaats voor een tuinstoel of bank gereden worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     | Bijlage BAT         | nee                 | nee                                                                                 | ja (wens)                                                                           | nee                 | ja (wens) |
| E1                                                                                            | Bij scootmobielstalling waarbij scootmobielgebruiker hulp krijgt van iemand die goed ter been is: [1] de stalling is beschermd tegen weersinvloeden en voorzien van een oplaadpunt en van verlichting. [2] in de route vanaf de hoofdentree van het woongebouw zijn: (a) deuren zonder drangers, (b) vrije doorgang is minimaal 800 mm, (c) drempels niet hoger dan 70 mm, (d) voor en achter deuren manoeuvreerruimte minimaal 2,1x2,1 m, (e) afstand vanaf de woning maximaal 100 m.                                                                                          |                                                                                     | Bijlage BAT         | ja (wens)           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)           | ja (wens) |
| E2                                                                                            | Bij scootmobielstalling waarbij scootmobielgebruiker zelfstandig opereert: [1] de stalling is beschermd tegen weersinvloeden en voorzien van een oplaadpunt en van verlichting. [2] In de stalling is ruimte voor het plaatsen van een rollator/rolstoel. [3] in de route vanaf de hoofdentree van het woongebouw zijn: (a) deuren voorzien van deurautomaten of die permanent openstaan, (b) vrije doorgang is minimaal 900 mm. (c) drempels niet hoger dan 30 mm, (d) voor en achter deuren manoeuvreerruimte minimaal 2,1x2,1 m, (e) afstand vanaf de woning maximaal 100 m. |                                                                                     | Bijlage BAT         | nee                 | nee                                                                                 | nee                                                                                 | ja (wens)           | ja (wens) |

### Bijlage 5: extra wensen volgens thuiszorgleveranciers

| Zorgprofielen Wet langdurige zorg (Wlz) die extramuraal gehuisvest moeten worden |                                                                                                                             |        |          | 1 VV                                                                                | n.v.t.                 | n.v.t.                 | 2VV                                                                                 | 3VV                                                                                 | 4VV          |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Gekozen naamgeving geschiktheid bezit in het kader van het onderzoek van Questan |                                                                                                                             |        |          | BAT score 1                                                                         | n.v.t.                 | n.v.t.                 | BAT score 2                                                                         | BAT score 3                                                                         | BAT score 4  |
| Gradaties zorggeschikte profielen Proteion                                       |                                                                                                                             |        |          |  |                        |                        |  |  |              |
|                                                                                  |                                                                                                                             |        |          | wandel-stok                                                                         |                        |                        | rollator                                                                            | Rolstoel                                                                            | Zorggeschikt |
|                                                                                  |                                                                                                                             |        |          | nultreden                                                                           |                        |                        |                                                                                     |                                                                                     |              |
| WONING-EN COMPLEXGEBONDEN ASPECTEN                                               |                                                                                                                             |        |          | Eis (groen = ja, rood = nee)                                                        |                        |                        |                                                                                     |                                                                                     |              |
| Nr                                                                               | Aspect                                                                                                                      | Schets | Bron     | *                                                                                   | **                     | ***                    | ****                                                                                | ****                                                                                | *****        |
|                                                                                  |                                                                                                                             |        |          | wandelstok<br>geschikt                                                              | rollator<br>bezoekbaar | Rolstoel<br>bezoekbaar | rollator<br>bewoonbaar                                                              | rolstoel<br>bewoonbaar                                                              | zorggeschikt |
| F                                                                                | Videofooninstallatie/ intercom.                                                                                             |        | Proteion | nee                                                                                 | nee                    | nee                    | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)    |
| G                                                                                | Voordeur automatisch te openen.                                                                                             |        | Proteion | nee                                                                                 | nee                    | nee                    | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)    |
| H                                                                                | Verhoogde toiletput (bovenkant porselein 46 cm) en minimaal één beugel.                                                     |        | Proteion | ja (wens)                                                                           | ja (wens)              | ja (wens)              | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)    |
| I                                                                                | Schakelaars en bedieningselementen op rolstoelhoogte (90-120 cm).                                                           |        | Proteion | nee                                                                                 | nee                    | nee                    | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)    |
| J                                                                                | Noodoproepinstallatie / 24-uurs alarmering. Kan tegenwoordig digitaal, hier is geen infrastructuur in de woning voor nodig. |        | Proteion | ja                                                                                  | ja                     | ja                     | ja                                                                                  | ja                                                                                  | ja           |
| K                                                                                | Schuifdeur tussen woonkamer en slaapkamer.                                                                                  |        | Proteion | nee                                                                                 | nee                    | nee                    | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)    |
| L                                                                                | Schuifdeur tussen badkamer en slaapkamer.                                                                                   |        | Proteion | nee                                                                                 | nee                    | nee                    | ja (wens)                                                                           | ja (wens)                                                                           | ja (wens)    |

## **Bijlage 2   Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Staat van bedrijfsactiviteiten

| SBI-1993   | SBI-2008                           |        | OMSCHRIJVING                                                       |    | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  |           |
|------------|------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------|----|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|
|            |                                    | nummer |                                                                    |    | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 18         | 14                                 | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT             |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 182        | 141                                | -      | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)          | 10 | 10                  | 30   | 10     | 30     | 2                |           |
| 20         |                                    | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 20         | 16                                 | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 205        | 162902                             | -      | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                           | 10 | 10                  | 30   | 0      | 30     | 2                |           |
| 21         | 17                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 22         | 58                                 | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA       |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 221        | 581                                | -      | Uitgeverijen (kantoren)                                            | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 2223       | 1814                               | A      | Grafische afwerking                                                | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 2225       | 1814                               | -      | Overige grafische activiteiten                                     | 30 | 0                   | 30   | 10     | 30 D   | 2                |           |
| 223        | 182                                | -      | Reproductiebedrijven opgenomen media                               | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 63         | 52                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 63         | 52                                 | -      | DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 6322, 6323 | 5222                               | -      | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                  | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 633        | 791                                | -      | Reisorganisaties                                                   | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 634        | 5229                               | -      | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                                 | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10 D   | 1                |           |
| 64         | 64                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 64         | 53                                 | -      | POST EN TELECOMMUNICATIE                                           |    |                     |      |        |        |                  |           |
|            |                                    |        |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 642        | 61                                 | A      | Telecommunicatiebedrijven                                          | 0  | 0                   | 10 C | 0      | 10     | 1                |           |
| 65, 66, 67 | 64, 65, 66                         | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 65, 66, 67 | 64, 65, 66                         | -      | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN                       |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 65, 66, 67 | 64, 65, 66                         | A      | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                             | 0  | 0                   | 10 C | 0      | 10     | 1                |           |
| 70         | 41, 68                             | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 70         | 41, 68                             | -      | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED                            |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 70         | 41, 68                             | A      | Verhuur van en handel in onroerend goed                            | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 72         | 62                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 72         | 62                                 | -      | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                          |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 72         | 62                                 | A      | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.            | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 73         | 72                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 73         | 72                                 | -      | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                        |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 732        | 722                                | -      | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                 | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 74         | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 74         | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | -      | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                  |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 74         | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A      | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                        | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10 D   | 1                |           |
| 75         | 84                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 75         | 84                                 | -      | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN         |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 75         | 84                                 | A      | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                                   | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 91         | 94                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 91         | 94                                 | -      | DIVERSE ORGANISATIES                                               |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 9111       | 941, 942                           | -      | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)                     | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 92         | 59                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 92         | 59                                 | -      | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE                                        |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 921, 922   | 591, 592, 601, 602                 | -      | Studio's (film, TV, radio, geluid)                                 | 0  | 0                   | 30 C | 10     | 30     | 2                |           |
| 9251, 9252 | 9101, 9102                         | -      | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                                | 0  | 0                   | 10   | 0      | 10     | 1                |           |
| 93         | 93                                 | -      |                                                                    |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 93         | 96                                 | -      | OVERIGE DIENSTVERLENING                                            |    |                     |      |        |        |                  |           |
| 9305       | 9609                               | B      | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                                | 0  | 0                   | 10 C | 0      | 10 D   | 1                |           |

## **Bijlage 3 Dassenplan**

# Dassenplan Middengebied Sittard-Geleen



titel rapport  
**Dassenplan Middenge-  
bied Sittard-Geleen**

datum  
**3 oktober 2022**

projectnummer  
**P01650**

opdrachtgever  
**Gemeente Sittard-Ge-  
leen**

BRO  
projectleider  
**RO**

opgesteld door  
**RdM, MvdS**

bron Kaft  
**RdM**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

**B | RO**  
Ruimte | om in te leven



*“Wie nieuwe oevers wil bereiken,  
moet het water tot zijn weg maken.”*  
Rainer Höh

# Inhoudsopgave

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>2 Planbeschrijving</b>                                      | <b>3</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                           | 3         |
| 2.2 Voorgenomen ontwikkeling                                   | 3         |
| <b>3 Waarde plangebied</b>                                     | <b>5</b>  |
| 3.1 Functies das                                               | 5         |
| 3.2 Effectenbeoordeling                                        | 5         |
| <b>4 Leefwijze das</b>                                         | <b>7</b>  |
| 4.1 Voedsel                                                    | 7         |
| 4.2 Oppervlakte leefgebied                                     | 7         |
| 4.3 Nachtrust                                                  | 7         |
| 4.4 Verbinding en dispersie                                    | 7         |
| <b>5 Benodigde maatregelen</b>                                 | <b>8</b>  |
| 5.1 Maatregelen met betrekking tot foerageergebied             | 8         |
| 5.2 Maatregelen met betrekking tot oriëntatie en schuilplekken | 10        |
| 5.3 Maatregelen met betrekking tot versnippering en dispersie  | 11        |
| 5.4 Maatregelen met betrekking tot verstoring                  | 12        |
| <b>6 Conclusie</b>                                             | <b>13</b> |
| 6.1 Maatregelen                                                | 13        |
| 6.2 Ecologisch werkprotocol                                    | 13        |
| <b>Bronnen</b>                                                 | <b>14</b> |

# 1 Inleiding

In het gebied tussen Sittard en Geleen wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld, onder de naam 'Middengebied Deelplan-C'. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging zijn er in 2021 meerdere veldbezoeken uitgevoerd door BRO om het gebruik van het plangebied door de das in kaart te brengen. Uit deze bezoeken is gebleken dat de das gebruikt maakt van het plangebied en zijn er binnen en in de directe omgeving van het plangebied meerdere sporen van de das aangetroffen. Hieruit kan worden opgemaakt dat het plangebied functionaliteit biedt voor de das. Met de voorgenomen ontwikkelingen zal het plangebied deze functionaliteit deels verliezen. Om dit verlies te compenseren zullen er gronden binnen en in de directe omgeving van plangebied worden ingericht om dit verlies aan functionaliteit te compenseren. De maatregelen die worden genomen om functionaliteit binnen de toekomstige situatie te garanderen zijn vastgelegd binnen dit dassenplan.

Binnen dit dassenplan worden volgende punten nader uitgewerkt:

- Hoe wordt foerageergebied behouden en gecompenseerd?
- Hoe wordt rust behouden (zonering van activiteiten)?
- Hoe wordt versnippering van het leefgebied voorkomen?
- Hoe worden dispersieroutes behouden?

# 2 Planbeschrijving

Het 'Middengebied' is, zoals de naam suggereert, gelegen te midden van de kernen Geleen en Sittard. De planlocatie is gelegen aan de Middenweg (N276) en Rijksweg Noord in Geleen, in de gemeente Sittard-Geleen.

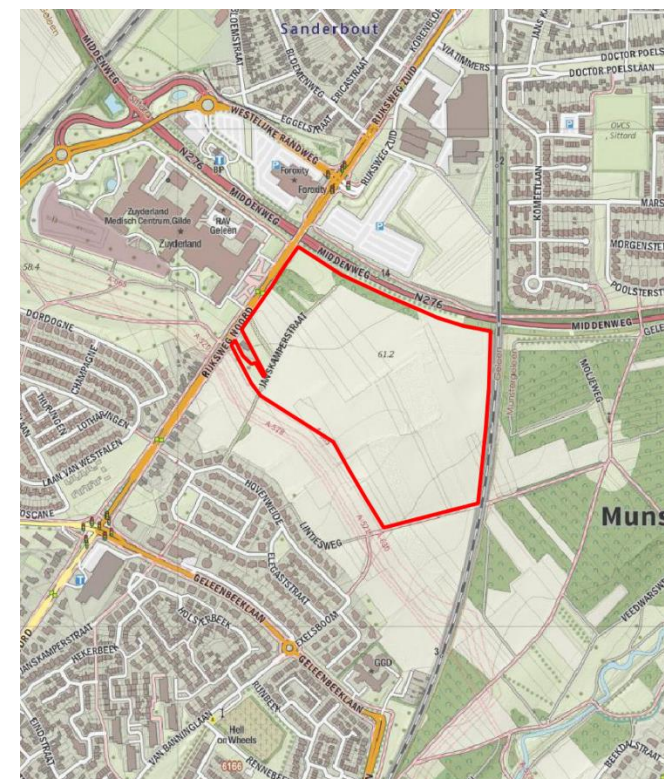
## 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit agrarische velden, welke gemengd gebruikt worden, en enkele bosschages. Tevens zijn er enkele wandelpaden te vinden binnen het plangebied. Op de noordgrens van het plangebied ligt een talud, welke afloopt naar de lagergelegen N276. Het oosten van het plangebied ligt tegen het spoortraject Sittard – Geleen oost, welke tevens lager in het landschap ligt. Ten zuiden van het plangebied ligt een nog in te richten landschapspark en wijk Oud-Geleen.

## 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Binnen het plangebied wordt middels onderhavig bestemmingsplan de realisatie van 230 reguliere woningen en 50 zorgwoningen mogelijk gemaakt. De 230 reguliere woningen hebben verschillende typologieën. Daarnaast zal aan de oostzijde van het plangebied 50 zorgwoningen worden gerealiseerd.

Ingegeven door de lay-out van het plan zijn twee onderscheidende woonmilieus gedefinieerd, 'Wonen aan het lint' en 'Wonen achter het lint'. Het 'Wonen aan het lint' kan worden gekarakteriseerd als een organisch gegroeide, 'stenige' dorpsstraat met een aaneenschakeling van individueel herkenbare panden hier en daar afgewisseld met een representant van een poort- of hofboerderij, die binnen het woonmilieu als een onderscheidend milieu wordt gedefinieerd. Om dit



Figuur 1: Locatie van het plangebied (rood omlijnd)

woonmilieu overtuigend neer te zetten is een concentratie van geschakelde woningen langs het lint onontkoombaar. Het 'Wonen achter het lint' kan worden gekarakteriseerd als een naoorlogse uitbreidingswijk met een divers bebouwingsbeeld en een grote samenhang tussen de openbare ruimte, het groen van de tuinen en de bebouwing. Een aantal specifieke en geografische aspecten van de lay-out van het plan zijn aanleiding om binnen dit woonmilieu aanvullend een tweetal onderscheidende milieus te definiëren, te weten: 'Wonen aan de Graft' en 'Wonen aan het Park'.

Het plan omvat maximaal 230 woningen, de zorgwoningen niet meegerekend. Qua type onderverdeeld in: rijwoningen, 2/1-kapwoningen en vrijstaande woningen, waarvan een nog nader te bepalen gedeelte projectmatig zal worden ontwikkeld en het resterende deel als bouwkaavel zal worden vrijgegeven aan de individuele vrije sector. Alle vrijstaande woningen, 2/1-kapwoningen en hoekwoningen kunnen levensloopbestendig - dat wil zeggen met het volledige programma op de begane grond - uitgevoerd worden. Voor de tussenwoningen, ook smallere beukmaten, geldt dat deze voldoen aan de eisen die gesteld worden aan semi-levensloopbestendig.

Om de belevingswaarde van het nieuwe dorp nog verder te differentiëren zijn verschillende plekken aangemerkt waar bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de architectuur van de gebouwen. Deze plekken zijn een onderdeel van het totale ensemble en benadrukken de hiërarchie in het dorp. De betreffende gebouwen staan in een zichtlijn of op markante hoeken van straten en zijn daarmee bepalend voor de beleving van de openbare ruimte. Om die reden moet deze bouwsels nadrukkelijk worden uitgewerkt, als blikvanger, markering of accent, bijvoorbeeld door aan de bebouwing bijzondere architectonische elementen toegevoegd. Te denken valt aan een markante kapvorm, afwijkend materiaalgebruik, overhoekse elementen als een erker of een bijzonder opvallende schoorsteen.

Er is een geleidelijke overgang van het dorp met het omliggend landschap gecreëerd. Voor de differentiatie van het programma brengt dit met zich mee dat de relatief kleinere woningtypen (rijwoningen) zijn geconcentreerd in het hart van het dorp en relatief grotere woningen (twee-onder-een kap, en vrijstaande woningen) in de randen van het dorp.

In de zone parallel aan de Rijksweg Noord voorziet het vigerend bestemmingsplan in de ontwikkeling van 50 zorgwoningen. Omdat de programmatische invulling hiervan in dit stadium van de planvorming nog niet is vastgelegd, worden over de uitwerking hiervan in het kader van de stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen geen uitspraken gedaan.



Figuur 2: Toekomstige inpassing plangebied

## 3 Waarde plangebied

### 3.1 Functies das

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van das (figuur 3, 4 en 5). Zowel in het westen van het plangebied als in het noordoosten zijn bijburchten met actieve pijpen aangetroffen. Tevens zijn er graafsporen, latrines en wissels aangetroffen. De NDFF geeft daarnaast meerdere waarnemingen van de das binnen het Absbroekbos, direct ten oosten van het spoor, en binnen het Watersley complex. Hoewel niet vastgesteld, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat binnen deze gebied een hoofdburcht aanwezig is.

Het plangebied zelf betreft secundair foerageergebied. De gronden zijn door de jaren heen in gemengd gebruik geweest. Hierdoor is het uitgesloten dat de percelen een grote regenwormenstand hebben kunnen opbouwen, waardoor ze niet als zeer geschikt habitat kunnen worden aangemerkt. In 2021 zijn o.a. bieten, tarwe en gerst verbouwd op de percelen.

### 3.2 Effectenbeoordeling

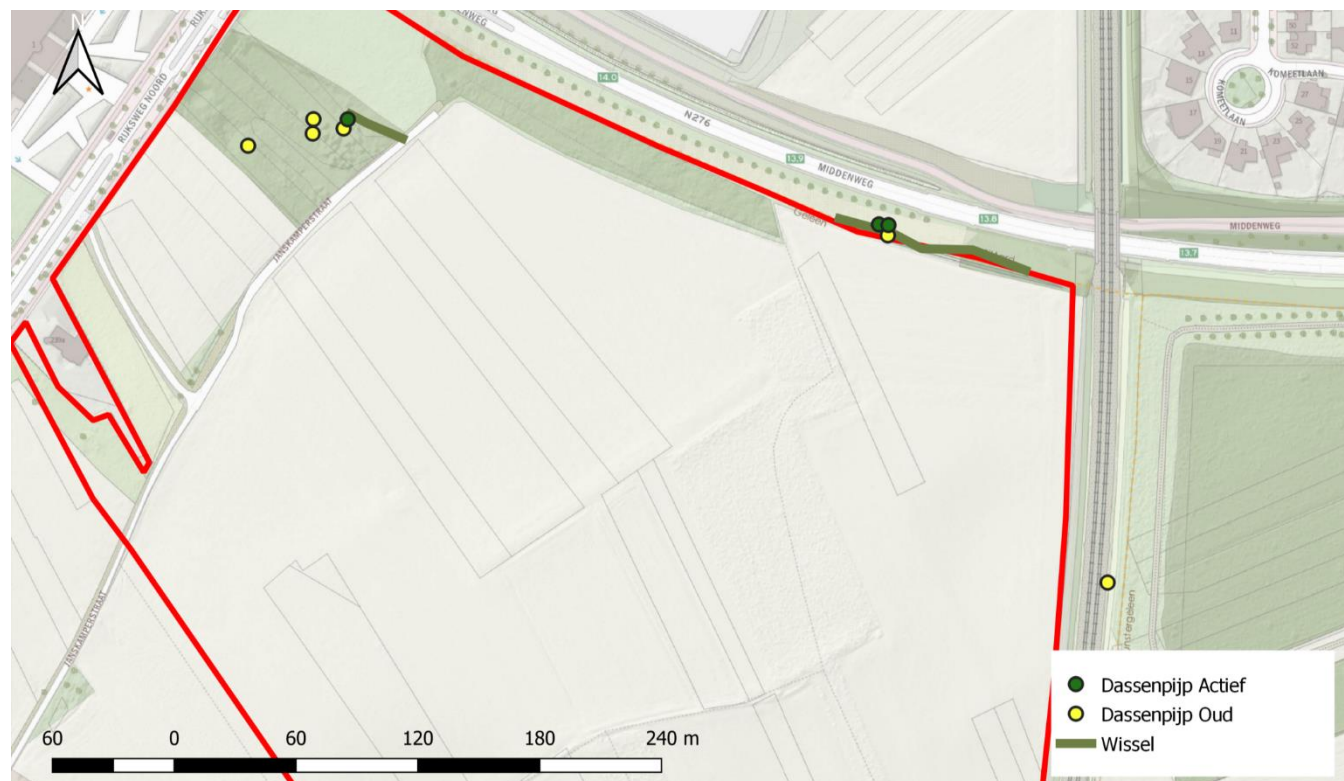
De burchten welke binnen en rond het plangebied aanwezig zijn blijven allen behouden. Ook worden er binnen 20 meter van de burchten geen werkzaamheden uitgevoerd. Door werkzaamheden binnen 200 meter aangepast uit te voeren kunnen negatieve effecten op voorhand worden voorkomen. Deze maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden verwerkt.



Figuur 3: Bijburcht binnen bosschage in het westen van het plangebied



Figuur 4: Uitwerpselen van das nabij de bijburcht in het noordoosten van het plangebied.



Figuur 5: Sporen das ten opzichte van plangebied

Met de voorgenomen ontwikkelingen gaat er foerageergebied van de das verloren. Het gaat hierbij om agrarische percelen van wisselend gebruik en dus secundair foerageergebied. In totaal gaat er met de voorgenomen ontwikkelingen 12 ha aan secundair foerageergebied verloren (figuur 6). Op grond van het Kennisdocument Das kan secundair foerageergebied gecompenseerd worden door 50% van het verloren oppervlakte te compenseren als primair foerageergebied. Bij deze ontwikkeling ligt hier een compensatieopgave van 6 ha.

De dassen maken momenteel gebruik van delen van het plangebied om te migreren. Door de aanleg van de weg en woonwijk kunnen deelgebieden versnipperen. Middels een goede inrichting kunnen de dassen veilig tussen de verschillende delen van hun leefgebied migreren en is een overtreding niet aan de orde.



Figuur 6: Situatie van foerageergebied van de das binnen het plangebied

## 4 Leefwijze das

Dassen zijn territoriale dieren en leven in clans. Deze clans verschillen in grootte, van twee tot twaalf (of meer) dieren. Het aantal dieren is sterk afhankelijk van het voedselaanbod binnen het territorium. Niet alle delen van het leefgebied zijn even essentieel voor de das. De functionele leefomgeving van een burcht moet het volgende bieden:

- Voldoende rust en dekking op de burcht,
- Jaarrond een voldoende en een gevarieerd voedselaanbod op bereikbare afstand van de burcht,
- Oriëntatiemogelijkheden en schuilplekken, bijvoorbeeld in de vorm van houtsingels en hagen,
- Geen verstoring of versnippering van het territorium door wegen, kanalen en dergelijke,
- Geen verstoring door honden of recreatie (bijvoorbeeld mountainbikes of crossmotoren),
- Uitwisselingsmogelijkheden met nabijgelegen dassenpopulaties.

Dassen leven in gebieden met verschillende biotooptypen, die veelal in dichte nabijheid van elkaar liggen. De voorkeur gaat hierbij uit naar kleinschalige akker- en weidelandschappen met voldoende bosjes, houtsingels, singels en heggen die voor beschutting, dekking en vestingsmogelijkheden zorgen. Voor vestiging van burchten en bijburchten is het daarnaast van belang dat de bodem goed vergraafbaar is (Kennisdokument Das, BIJ12).

### 4.1 Voedsel

Regenwormen vormen in een groot deel van hun verspreidingsgebied het voornaamste voedsel van de das. De hoogste dichtheid aan regenwormen in de grond zijn aanwezig in bemest grasland. Bemest grasland is met name geschikt voor de das bij intensief begraasde weilanden met kort gras

(idealiter maximaal 5 cm). Er wordt bemest met ruige stalmest, en er worden geen pesticiden toegepast. Met name bij oude graslanden is de hoeveelheid regenwormen hoog. Dergelijk foerageergebied wordt als primair foerageergebied geclassificeerd.

Daarnaast eten dassen wat voorhanden is. Bosvruchten, valfruit, noten, eikels, granen (mais en tarwe), paddenstoelen, jonge zoogdieren (muizen, egels, mollen, ratten, hazen, konijnen en eekhoorns) slakken, larven en insecten behoren tot voedselbronnen (BIJ12 Kennisdokument Das). Met name mais kan een belangrijke aanvulling zijn in het dieet van dassen. Maiskolven zijn in de maanden augustus en september beschikbaar. Dit mais zorgt voor een eenvoudige manier om vetreserves voor de winterperiode aan te leggen. Dergelijk foerageergebied waar voedsel in lagere dichtheden te vinden is, of maar in bepaalde delen van het jaar, wordt geclassificeerd als secundair foerageergebied. Hieronder vallen o.a. akkers en ruigten.

Variatie in de leefomgeving is van groot belang omdat niet alle delen het hele jaar geschikt zijn om voedsel in te zoeken; percelen met maisteelt en boomgaarden zijn met name in het najaar van belang. Bos en variatie in terrein zijn de elementen met het meest positieve effect op de das (Piza-Roca et al., 2018)

### 4.2 Oppervlakte leefgebied

Voedselaanbod zorgt voornamelijk voor de omvang van het leefgebied dat een das nodig heeft. Bij een hoog voedselaanbod is een gebied van 30 tot 150 hectare voldoende, bij een suboptimaal voedselaanbod is het leefgebied meestal groter (150 tot 600 hectare). Territoriumgrenzen en het gebruik van bestaande burchten kunnen door de tijd variëren afhankelijk

van het voedselaanbod. Het foerageergebied ligt tot ongeveer 1,5 tot 12 kilometer van de burcht. Dassen zijn territoriaal en blijven het gehele jaar binnen hun territorium.

### 4.3 Nachtrust

Dassen zijn voornamelijk 's nachts actief. Uitzondering hierop zijn de periode met korte nachten (voorjaar en vroege zomer); in deze periode verschijnen zijn ze tevens actief in de schemering. In de winter worden dassen pas actief na middernacht. Bij kou en sneeuw kunnen ze tot meerdere weken aan een stuk in de burcht verblijven.

### 4.4 Verbinding en dispersie

Dassen verplaatsen zich over vaste paden, wissels genoemd, welke ze generaties lang kunnen gebruiken. De wissels lopen vaak langs perceelranden of landschapselementen als sloten of bosschages. Net als de burchten zijn deze verbindingen verstoringgevoelig. Rustige en veilige verbindingen tussen burcht en foerageergebied, en tussen verschillende populaties, zijn belangrijk voor het goed functioneren van het leefgebied.

## 5 Benodigde maatregelen

In dit hoofdstuk worden op basis van de betekenis van plangebied voor das en de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied, te nemen maatregelen beschreven. De maatregelen zijn onderverdeeld in maatregelen ten behoeve van:

- Foerageergebied
- Oriëntatie en schuilplekken
- Versnippering en dispersie
- Verstoring

Deze maatregelen zijn verwerkt in een inrichtingsplan. Hierbij worden gronden binnen en rond het plangebied ingezet. In dit hoofdstuk worden de maatregelen toegelicht.

### 5.1 Maatregelen met betrekking tot foerageergebied

Het voedselaanbod in het agrarisch gebied binnen het plangebied is wisselend, en de afgelopen jaren zijn er o.a. bieten, tarwe en gerst verbouwd op deze percelen. Grote delen van het jaar is er op de akkers weinig tot geen voedsel te vinden. Met name door het ontbreken van mais, wat een stapelvoedsel is in het najaar, zorgt voor een beperkte mate van geschiktheid van het plangebied. Op het plan rust een compensatieopgave van 6 ha ter vervanging van 12 hectare secundair foerageergebied dat verdwijnt. De compensatie kan zowel binnen het plangebied zelf als binnen het landschapspark ten zuiden van het plangebied worden uitgevoerd (Figuur 7).

Binnen het plangebied is een strook van circa 2,5 hectare aanwezig. Hierbinnen zullen wadi's en een park worden aangelegd. Door goede inrichting kan hier primair foerageergebied ontstaan. Daarnaast zal in het landschapspark ten zuiden van het plangebied ruimte zijn voor 6,5 hectare primair foerageergebied.

De percelen binnen de compensatiegronden dienen gedeeltelijk te worden omgevormd tot bemest grasland. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het inzaaien met een gras-klavermeng-

sel en beweiden door runderen of schapen. Daarnaast dienen op deze graslanden de volgende maatregelen worden genomen om de regenwormenstand te bevorderen:

- Beperken van het gebruik van pesticiden, stikstofmeststoffen en grondontsmettingsmiddelen
- Beperken van verlaging van de grondwaterstand
- Opbrengen van ruige stalmest
- Bloten van grasland.

Bij voorkeur is ten alle tijden minimaal 50% van het totaal aan grasland lager dan 5 centimeter. Hoe lager het gras, hoe beter de regenwormen bereikbaar zijn.



Figuur 7: Nieuw primair foerageergebied voor de das

Daarnaast zijn er meerdere (fruit)boomgaarden voorzien in de toekomstige situatie (figuur 8). Het is van belang dat fruitbomen gekozen worden met soorten die zoveel mogelijk verspreid over het jaar rijpen en bij aanplant minimaal vijf jaar oud zijn. De volgende soorten genieten de voorkeur:

- Zoete kers (*Prunus avium*)
- Kweekpeer (*Cydonia oblonga*)
- Wilde peer (*Pyrus pyraeaster*)
- Gedomesticeerde appel (*Malus spec.*)

Boomgaarden die in het kader van het vergroten van voedselaanbod aangelegd worden, dienen toegankelijk gemaakt te worden gemaakt voor dassen. Niet passeerbare afrasteringen zijn niet toegestaan.

Op advies worden er op meerdere plaatsen binnen het plangebied struweelhagen aangeplant (figuur 8). Dit voor zowel voedselaanbod, geleiding als tegengaan van verstoring. De struweelhagen die worden aangeplant binnen de compensatiegronden en rond de woningen worden de volgende soorten gebruikt:

- Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Éénstijlige Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- Tweestijlige Meidoorn (*Crataegus laevigata*)
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
- Hondсроos (*Rosa canina*)
- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Inlandse vogelkers (*Prunus padus*)

De bovenstaande soorten dragen verspreid over het jaar vruchten, waardoor het voedselaanbod voor de das wordt verhoogd. Deze struweelhagen dienen 5 meter breed te zijn, waarbij in twee rijen, 1 plant per meter in driehoeksverband

wordt aangeplant. De rijen dienen op ongeveer 1 meter tussenbeide te liggen.

Rond de bestaande bosschages in het noorden van het plangebied ontbreekt een goed ontwikkelde mantel-zoom beplanting (Figuur 8). Door de bosranden aan te planten met vruchtdragende struiken, zoals hazelaar, wilde roos, lijsterbes, vogelkers en vlier, kan hier een grilligere bosrand gecreëerd worden. Dit bevordert de gelaagdheid van de bosschages, en daarmee de biodiversiteit.

De totale compensatie komt met bovengenoemde maatregelen op 9 ha. Mede door de maatregelen ontstaat een jaar rond voedselaanbod en biedt deze oppervlakte daardoor minimaal primair foerageergebied omdat - in tegenstelling tot de huidige agrarische gronden - het nieuwe foerageergebied jaar rond in voedsel voorziet.

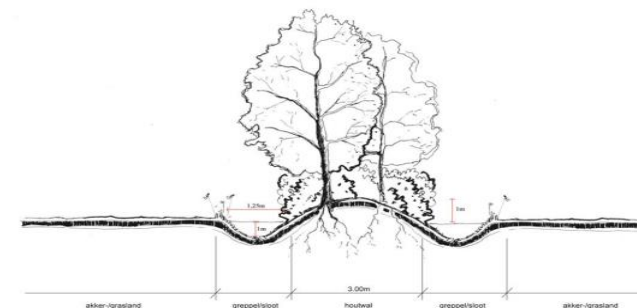


Figuur 8: Fruitgaarden (roze omlijnd), locaties waar struweelhagen en aanplanten bosrand is voorzien (gele lijn)

## 5.2 Maatregelen met betrekking tot oriëntatie en schuilplekken

Binnen de huidige situatie zijn er geen tot weinig struwelen of taluds aanwezig binnen het plangebied. Hierdoor is de mogelijkheid voor de das om schuilplekken te creëren minimaal. Om het landschapspark te kunnen laten fungeren als stepping-stone, zijn er nieuwe mogelijkheden voor een das nodig om zich te kunnen vestigen. Maatregelen zijn hier nodig om dekking te creëren voor de das. Door een eiland van minimaal 20 bij 20 meter breed met houtige opstanden met ondergroei aan te planten op een kleine verhoging, geeft dit de das een kans tot verschuilen. Zoekgebied voor een dergelijke verblijfplaats is weergegeven op figuur 10. Naast het aanleggen van dergelijke schuilplaatsen binnen het landschapspark, wordt ook geadviseerd een schuilplaats aan te leggen in het park ten westen van het plangebied. Hierdoor wordt de verbinding met foerageergebieden ten westen van het plangebied verbeterd.

In ieder geval de struwelen die worden aangeplant binnen het landschapspark worden geadviseerd als houtwal uit te voeren. Dit kan door de struwelen op een verhoging aan te planten, met greppels langs de randen. Hierdoor wordt hoogteverschil gecreëerd (figuur 9). Deze greppels zijn uitermate geschikt voor de das, zowel om door te verplaatsen als ook om pijpen in te graven (Chiatante et al., 2017).



Figuur 9: Voorbeeld houtwal das



Figuur 10: Zoekgebieden schuilplaats das (rood omlijnd)

### 5.3 Maatregelen met betrekking tot versnippering en dispersie

Door de aanleg van de ontsluitingsweg naar de Rijksweg Noord treed versnippering op en worden de dassen kwetsbaar voor verkeerbewegingen. De ontsluitingsweg zal worden ingericht als een 30 km/u weg, waarbij meerdere kruisingen met voet- en fietspaden aanwezig zijn. Door de aanleg van snelheidsremmende voorzieningen binnen de ontsluitingsweg wordt de kans op een aanrijding verminderd. Door de aan te planten haag tussen de bosschage in het noordwesten en landschapspark aan te laten sluiten op de snelheidsheuvels, wordt gestuurd om de das over te laten steken daar waar de snelheid het laagst is. Door de ontsluitingsweg niet verhoogd of verdiept in het landschap te leggen, zal een das deze sneller oversteken.

De bijburcht in het noordoosten van het plangebied blijft bereikbaar via de bosschage in het noorden. De bosschages ten oosten van het plangebied zijn te bereiken via het spoor. Gezien de aanwezigheid van dassenpijpen in het talud bij de spoorweg, lijkt dit een belangrijke connectie te zijn. Indien er een hekwerk langs het spoor wordt geplaatst hier, dienen er faunadoorgangen in het hekwerk aangebracht te worden of een ondergrondse passage. Mede hierdoor kunnen de dispersieroutes van de das binnen het plangebied en naar omliggende gebieden behouden blijven (figuur 11).

Mede door het nemen van de maatregelen, zoals het aanleggen van de leidende struwelen en hagen en schuilplaatsen die dienen als stepping-stone, kan het landschapspark als een goede dispersieroute dienen tussen het Absbroekbos en gebieden ten noordwesten van de Westelijke Randweg. Deze smalle verbinding is van belang voor de das, daar dit een van de weinige groene, natuurlijke doorgangen tussen de steden Stein, Geleen en Sittard betreft.



Figuur 11: Dispersieroutes van de das

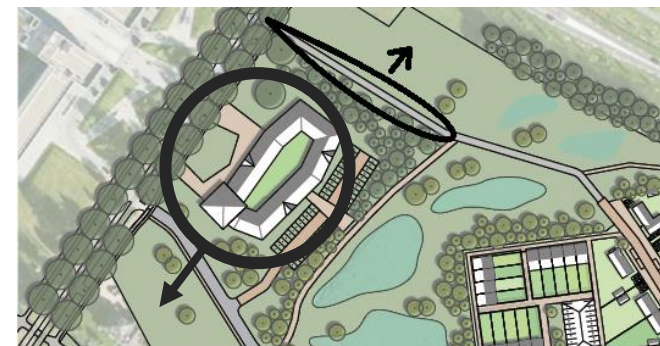
## 5.4 Maatregelen met betrekking tot verstoring

De fietspaden dienen minimaal buiten een straal van 50 meter rond de huidige burchten te komen te liggen. Dit om eventuele verstoring gedurende de avonduren te voorkomen. Binnen een conceptplan lag er een fietspad in het noordwesten, welke aansluit op de Rijksweg Noord (figuur 12). Deze is op advies verplaatst richting het noorden, om verstoring van de bosrand te minimaliseren. Daarnaast is op advies de bebouwing richting het zuiden verschoven, zodat de bosschage in het noordoosten in zijn geheel behouden blijft.

Om verstoring van foerageergebieden en dispersieroutes te voorkomen en minimaliseren zullen er rond de woningen hagen en fruitboomgaarden worden aangeplant. Deze zullen worden aangeplant aan de rand van de wijk. Hierdoor zal licht en geluid uitschijnend op omliggende gronden worden geminimaliseerd. Daarnaast dient de straatverlichting zodanig ingericht te worden dat verlichting gericht en uitschijnend op het opgaand groen en toekomstig foerageergebied geminimaliseerd wordt. Het verlichtingsplan wordt opgesteld in overleg met een ter zaken kundige ecooloog. Hierdoor wordt verstoring door licht tot een minimum gehouden. De gebieden waarbinnen verlichting moet worden gemeden of tot een minimum moet worden gehouden staan aangegeven binnen figuur 13.

Het Kennisdocument maakt onderscheid tussen werken binnen een straal van 20 meter en daarbuiten. Binnen een straal van 20 meter wordt bij voorkeur niet gewerkt. Als dit niet te vermijden is dienen strikte maatregelen genomen te worden om een effect op de pijp of burcht te voorkomen. Verder wordt een onderscheid gemaakt tussen activiteiten binnen een straal van 50 meter (activiteiten overdag) en binnen een straal van 200 meter (activiteiten 's nachts). Maatregelen die

worden genomen om verstoring te voorkomen tijdens de uitvoer van de ruimtelijke ontwikkeling dienen opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol. Bij aantasting van pijpen of burchten dient een ontheffing te worden aangevraagd. Buiten de straal van 20 meter dient de aandacht vooral uit te gaan naar het bereikbaar blijven van foerageergebied door het functioneel houden van wissels.



Figuur 12: Verplaatst fietspad en bebouwing in het noordwesten



Figuur 13: Gebied waarbinnen verlichting tot een minimum gehouden dient te worden (rood omlijnd).

## 6 Conclusie

### 6.1 Maatregelen

Door het nemen van maatregelen kunnen optredende negatieve effecten met betrekking tot de das gemitigeerd worden. De maatregelen in dit dassenplan bestaan enerzijds uit maatregelen die noodzakelijk zijn om de functionaliteit van het leefgebied in zijn geheel te borgen, anderzijds uit maatregelen die daar bovenop nog kunnen leiden tot een extra kwaliteitswinst. Met vaststellen van het dassenplan wordt voldaan aan wet-regelgeving.

### 6.2 Ecologisch werkprotocol

Maatregelen die genomen dienen te worden tijdens de werkzaamheden (zoals fasering in tijd en ruimte en het voorkomen van verstoring van de dassenpijpen) worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

Tabel 1: inrichtingsmaatregelen om de functionaliteit van het leefgebied van dassen te kunnen waarborgen

| Noodzaak                                                            | Maatregel                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dassenburcht in bosje sparen                                        | Binnen de inpassing zijn de bebouwing en fietspad verschoven zodat de bosschage met dassenburcht behouden blijft.                         |
| Compensatie secundair foerageergebied (verlies van 12 ha secundair) | Opwaarderen van 9 ha secundair foerageergebied naar primair foerageergebied.                                                              |
| Zorgen voor dekking                                                 | Aanleg van struwelen en hagen binnen plangebied en compensatiegebieden; creëren schuilplaatsen voor de das.                               |
| Tegengaan verkeersslachtoffers                                      | Aanbrengen geleidend groen en snelheidsremmende maatregelen in de ontsluitingsweg.                                                        |
| Tegengaan verstoring dassenpijpen                                   | Maatregelen opnemen binnen ecologisch werkprotocol.                                                                                       |
| Behouden rust rond de burchten                                      | Verplaatsen fietspad in het noordwesten van het plangebied; verlichting mijden binnen toekomstige leefgebied; opstellen verlichtingsplan. |

# Bronnen

## Websites

- [www.BIJ12.nl](http://www.BIJ12.nl)
- [www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)
- [www.dasenboom.nl](http://www.dasenboom.nl)

## Literatuur:

- BIJ12 "Kennisdokument Das Meles meles" versie 1.0, juli 2017.
- Chiatante, G., Dondina, O., Lucchelli, M., Bani, L., & Meriggi, A. (2017). Habitat selection of European badger Meles meles in a highly fragmented forest landscape in northern Italy: the importance of hedgerows and agro-forestry systems. Hystrix, the Italian Journal of Mammalogy, 28(2), 247-252.
- Piza-Roca, Carme, et al. "European badger habitat requirements in the Netherlands—combining ecological niche models with neighbourhood analysis." wildlife Biology 2018.1 (2018)

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01