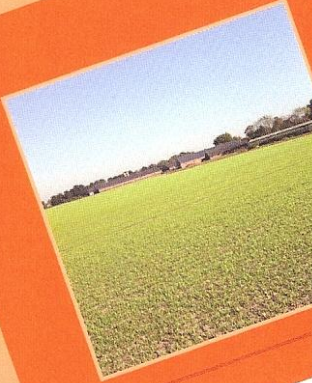
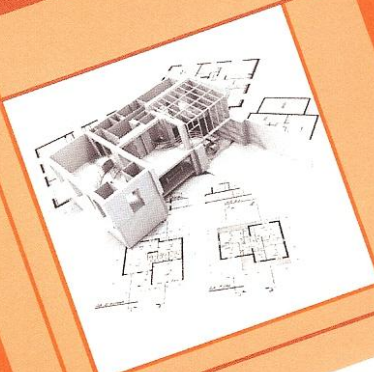
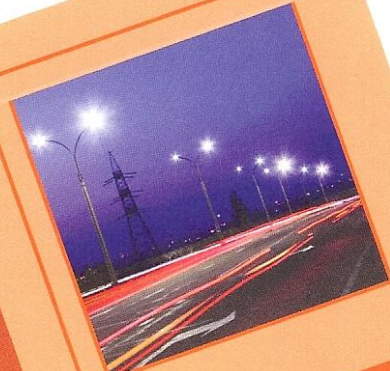
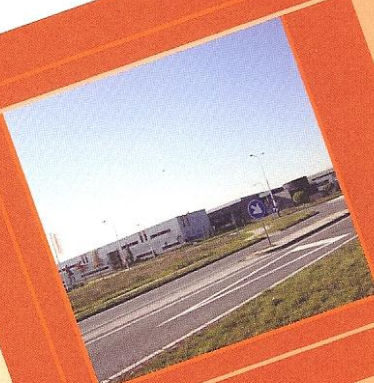
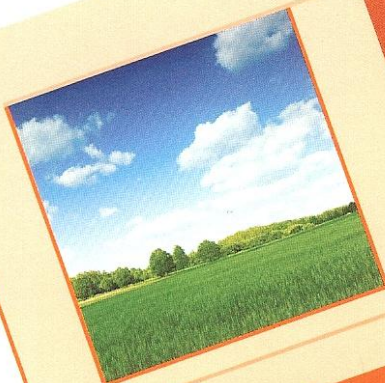




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Ruimtelijke onderbouwing

Legalisatie woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B Mook

Gemeente Mook en Middelaar

IMRO-CODE:

NL.IMRO.0944.OVKERKSTRAAT6AB-ON01 (ontwerp)

NL.IMRO.0944.OVKERKSTRAAT6AB-VE01 (verleend)

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Legalisatie woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B Mook
Opdrachtgever: Gemeente Mook en Middelaar, Raadhuisplein 6 te 6585 AP Mook
Contactpersoon: J. de Graaf, Gemeente Mook en Middelaar
Aantal pagina's: 33
1^e concept: 10 december 2013
2^e concept: 12 december 2013
3^e concept: 19 december 2013
Ontwerp: 19 februari 2014/16 juni 2014
Definitief: 02 oktober 2014

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:
Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Van Vlatenstraat 159
5975 SE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996/06-48800953

E: info@beusmans-jansen.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2014 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veelvoudig, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Geldende bestemmingsplannen	7
1.3 De projectlocatie	8
1.4 Leeswijzer	9
 HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN DE PROJECTLOCATIE	 10
2.1 Beschrijving projectlocatie e.o.	10
2.2 Ruimtelijke structuren	11
2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur, historisch perspectief en architectuur	11
2.2.2 Verkeerstructuur en parkeren	11
2.2.3 Groen en water	12
2.3 Functies van de projectlocatie e.o.	12
 HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	 13
3.1 Voorgeschiedenis	13
3.2 Bouwkundige werkzaamheden en legalisatie-opgave	13
3.3 Ontsluiting en parkeren	14
 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	 15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Regionaal beleid	15
4.4 Gemeentelijk beleid	16
4.4.1 Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025	16
4.4.2 Welstandsnota 2013	16
 HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	 18
5.1 Geluidhinder	18
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	18
5.3 Luchtkwaliteit	18
5.4 Externe veiligheid	19
5.4.1 Algemeen	19
5.4.2 Bedrijven	20
5.4.3 Transport	20
5.4.4 Ondergrondse buisleidingen	20
5.4.5 Hoogspanningslijnen	20
5.4.6 Vliegverkeer	20
5.5 Milieuzonering	21
5.6 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied en straalpaden	21
5.7 Cultuurhistorie en archeologie	21
5.8 Ecologie	22
5.8.1 Gebiedsbescherming	22
5.8.2 Soortenbescherming	23

5.9	Waterparagraaf	24
5.9.1	Waterbeleid	24
5.9.2	Waterhuishoudkundige situatie projectlocatie	24
5.9.3	Noodzaak duurzaam watersysteem	25
5.9.4	Overleg Waterschap	25
HOOFDSTUK 6 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING		26
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE		27
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		28
BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		29
Bijlage 1 Historisch overzicht 1887-heden		30
Bijlage 2 Uitspraak ABRvS 29 mei 2013, 201209142/1/A1		31
Bijlage 3 Uitspraak ABRvS 29 mei 2013, 201209143/1/A1		32
Bijlage 4 Overzichtstekening te legaliseren bouwkundige voorzieningen		33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat te Mook bevindt zich een pand dat in eigendom is van B.W.J. Mulders en H.J.B. Mulders (hierna ook te noemen: initiatiefnemers). In dit pand zijn door diverse verbouwingen en functiewijzigingen in de loop der tijd (een periode van circa 140 jaar) bouwkundig en functioneel 3 woningen ontstaan. Het betreft hier de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B.

Rechtsvoorgangers van initiatiefnemers hebben in het genoemde pand diverse bouwkundige voorzieningen aangebracht c.q. verbouwingen gerealiseerd. Het pand is vanaf het einde van de tweede wereldoorlog meestentijds door 2 huishoudens bewoond. Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn uiteindelijk 3 afzonderlijke woningen ontstaan, namelijk de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B. Het is onduidelijk voor welke bouwkundige voorzieningen een bouwvergunning of omgevingsvergunning is verleend, waarbij het ook onduidelijk is of er voor de betreffende werkzaamheden wel een vergunningplicht bestond. In de paragraaf 3.1 zal hier nog nader op in worden gegaan. Om alle onzekerheden hieromtrent weg te nemen, is besloten om de bouwkundige voorzieningen die het gebruik van de drie afzonderlijke woningen faciliteren, te legaliseren.

Het geldende bestemmingsplan laat de (bouwkundige) aanwezigheid van 3 woningen niet toe. Alleen de woning Kerkstraat 6 is toegelaten. De woningen Kerkstraat 6A en 6B niet (zie paragraaf 1.2). Het gebruik van het pand als 3 afzonderlijke woningen valt evenwel onder het gebruiksovergangsrecht en is derhalve legaal. Omdat het gebruik legaal is, heeft de gemeente in eerste instantie geoordeeld dat handhavend optreden tegen eventueel zonder vergunning gerealiseerde bouwkundige voorzieningen, niet evenredig was. Dat oordeel is door de Afdeling bestuursrechtspraak evenwel verworpen (in paragraaf 3.2 wordt hier nader op in gegaan). Dit vormt de reden waarom tot de onderhavige legalisatie van de bouwkundige voorzieningen die het gebruik van de drie afzonderlijke woningen faciliteren, wordt overgegaan.

De initiatiefnemers hebben een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de legalisering van de bouwkundige voorzieningen in de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B die het woongebruik faciliteren (sanitair, keukens) alsmede voor het opheffen van de strijdigheid met de huidige bouwregels binnen de geldende bestemmingen (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo) (hierna ook te noemen: het project).

De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
3. de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
4. de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

In een later stadium beogen de initiatiefnemers via een herziening van geldende bestemmingsplan een op maat toegesneden planologische regeling voor dit perceel en voor deze 3 woningen te krijgen.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zijn de bestemmingsplannen 'Kern Mook '86', 'Kern Mook '86, 1^e en 2^e partiële herzieningen' en 'Partiële thematische herziening woonbestemmingen'. Het gebouw en het perceel zijn bestemd als 'Woondoeleinden', 'Erf' en 'Tuin'. De bestemmingsregels van deze bestemmingsplannen – in samenhang bezien – staan uitsluitend grondgebonden woningen toe binnen de bestemming 'Woondoeleinden'.

Gestapelde woningen zijn niet toegelaten. Een en ander betekent dat in principe alleen de woningen Kerkstraat 4 en 6 zijn toegelaten. De woning Kerkstraat 6A valt namelijk buiten de bestemming 'Woondoeleinden', maar binnen de bestemming 'Erf'. Verder is de woning Kerkstraat 6B een gestapelde woning (appartement op de verdieping).

De verbouwingswerkzaamheden in het pand Kerkstraat 6 –die leiden tot de splitsing van dit deel van het pand in de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B – waren echter al lang uitgevoerd vóór het moment van van kracht worden van het bestemmingsplan 'Kern Mook '86 en de daarop volgende bestemmingsplannen. Het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de 2 afzonderlijke woningen Kerkstraat 6A en 6B valt daardoor onder het *gebruiksovergangsrecht* van deze bestemmingsplannen. Dat laat echter onverlet dat vergunningsplichtige bouwwerkzaamheden in beginsel getoetst moeten worden aan de bouwregels van de geldende bestemmingen. De uitgevoerde verbouwingen in het pand Kerkstraat 6 – welke hebben geleid tot de afzonderlijke woningen Kerkstraat 6A en 6B – vallen in beginsel niet onder het bouwovergangsrecht van het vigerende bestemmingsplan.



Bestemmingsplan 'Kern Mook '86'

W = Woondoeleinden

E = Erf

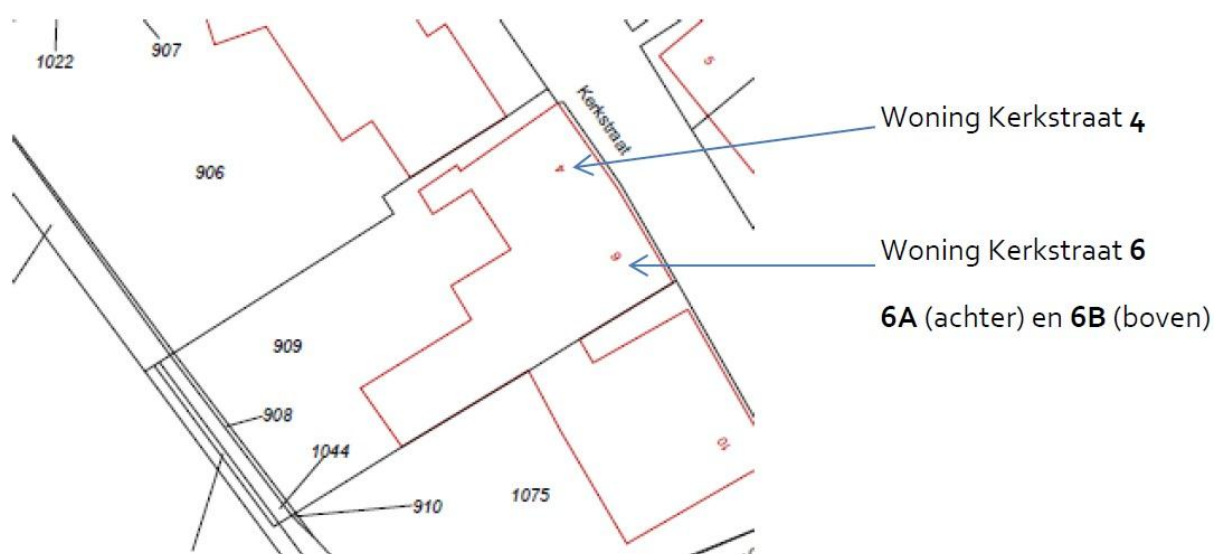
T = Tuin

Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Mook. De projectlocatie ligt in het oude centrum van Mook en maakt deel uit van een gebied dat ingeklemd ligt tussen de rijksweg N 271 (noorden) en de Maas(oevers) in het zuiden. Plaatselijk is het projectlocatie bekend als Kerkstraat 6-6A-6B. Kadastraal is het projectlocatie bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie D, nr. 909. De omvang van het projectlocatie bedraagt ca. 800 m².



De kadastrale situatie is op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Ruimtelijke onderbouwing legalisatie woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B Mook | status: definitief |

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een uitgebreide analyse van (de waarden van) de projectlocatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten en bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de gekozen systematiek en de wijze van geometrische plaatsbepaling van de projectlocatie. De economische uitvoerbaarheid en planschaderisico's worden behandeld in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat ten slotte in op de procedure.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN DE PROJECTLOCATIE

2.1 Beschrijving projectlocatie e.o.

De projectlocatie is op dit moment grotendeels bebouwd. Op de projectlocatie bevindt zich een pand waarbinnen de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B zich bevinden. Het pand bestaat uit 2 bouwlagen. De afdekking gebeurt via een kapconstructie. Er is een inpandige garage aanwezig. Het achtererf bestaat uit bestrating en tuin met een achteruitgang op het Marktschipperspad. Tevens bevindt zich aan de achtergevel van het hoofdgebouw de aanbouw waarin zich de woning Kerkstraat 6A bevindt.



Pand Kerkstraat 6, 6A en 6B

2.2 Ruimtelijke structuren

2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur, historisch perspectief en architectuur

Mook wordt gekenmerkt door een bijzondere lineaire vorm en structuur. De kern Mook ligt ingeklemd tussen de Maas en een landinwaarts gelegen stuwwal. Door Mook loopt de Rijksweg, een eeuwenoude handelsroute richting het zuiden. De Rijksweg loopt min of meer parallel aan de Maas. Een andere belangrijke oude handelsroute is de Groesbeekseweg.

De bebouwingstructuur is gekoppeld aan deze structuurbepalende wegen. Het centrum van het dorp wordt gevormd door het Raadhuisplein: de kruising van de Groesbeekseweg, Rijksweg en Kerkstraat. Hier liggen monumentale, publieke gebouwen zoals raadhuis en kerk. Het kleine winkelcentrum bevindt zich buiten deze hoofdstructuur van het dorp.

De oudste bebouwing van Mook bevindt zich rondom de kerk aan het Raadhuisplein, de Kerkstraat en de Rijksweg en de Groesbeekseweg. Hier liggen de monumentale, publieke gebouwen zoals het raadhuis en de kerk. Aan de Kerkstraat zijn nog veel van de oorspronkelijke woningen aanwezig, vooral (half) vrijstaand met ruime achtertuinen, die zijn georiënteerd op de Maas. De woningen liggen hoger dan het park aan de Maas en hebben daarom een mooi uitzicht over de rivier.

2.2.2 Verkeerstructuur en parkeren

De wegen in de gemeente Mook en Middelaar zijn verdeeld in:

1. gebiedsontsluitingswegen;
2. wijkontsluitingswegen;
3. erftoegangswegen.

Gebiedsontsluitingswegen zijn wegen met aparte voorzieningen voor langzaam verkeer (aparte fietspaden of parallelle structuur) en een toegestane snelheid van 50 km/u (binnen de bebouwde kom) en 80 km/u (buiten de bebouwde kom). De weginrichting is vooral gericht op doorstroming. De belangrijkste gebiedsontsluitingsweg – en noord-zuidverbinding in Mook – is de Rijksweg (N271).

Wijkontsluitingswegen zijn wegen binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 50 km/u waarbij de weginrichting plus omgeving gericht is op een gemengd gebruik van doorstroming en verblijven. Voor langzaam verkeer wordt uitgegaan van fietssuggestiestroken of - waar mogelijk - aparte fietspaden. Alle wijkontsluitingswegen van Mook sluiten aan op de Rijksweg.

De overige wegen binnen en buiten de bebouwde kom zijn **erftoegangswegen**. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u (binnen de bebouwde kom) of 60 km/u (buiten de bebouwde kom). De verkeersfunctie van deze wegen is perceelontsluiting. De weginrichting en omgeving is dan ook geheel gericht op verblijven. Een menging van de verschillende verkeersstromen (gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer) wordt hier acceptabel geacht. De Kerkstraat is zo'n erftoegangsweg. Het beperkte wegprofiel (1 rijbaan van ca. 5 meter) en de overige opzet van de openbare ruimte volgt deze beperkte verkeerskundige functie. De maximaal toegestane snelheid bedraagt 30 km/uur. Parkeren in de omgeving van de projectlocatie vindt plaats op eigen terrein, maar ook in de openbare ruimte via langspaarkeerstroken langs de Kerkstraat en parkeren bij de kerk.



Wegprofiel Kerkstraat

2.2.3 Groen en water

Hoewel Mook een groen dorp genoemd kan worden, is het groen vaak te vinden op privéterreinen, in de vorm van ruime voor- en achtertuinen. Langs de openbare wegen zorgen groenstroken en laanbeplanting voor een groene aanblik van de kern. Daarnaast heeft het groen nog een functioneel karakter. De groen- en waterstructuur binnen de kernen zorgt voor afvoer van overtollig (regen)water en biedt ruimte aan speelvoorzieningen. Wezenlijke groenelementen worden echter bijna uitsluitend buiten de kernen gevonden in het bijzondere omliggende landschap. In de Kerkstraat zelf is weinig (openbaar) groen aanwezig. Het openbare groen wat er is manifesteert zich als incidentele beplanting aan weerszijde van de straat in de vorm van bomen van de 2^e en 3^e orde.

Belangrijk is de nabijheid van de Maas (op ca. 100 m van de Kerkstraat). De Maas kent een eigen structuur en functionele dynamiek, waarbij het bergen van water ten tijde van hoge waterstanden een belangrijk aspect is, maar ook recreatie en visuele beleving van de rivier vanuit de Kerkstraat.

2.3 Functies van de projectlocatie e.o.

In functionele zin is de projectlocatie en haar omgeving primair te kwalificeren als een woonomgeving. De enige niet-woonfuncties in de directe omgeving zijn de Sint Antoniuskerk (Kerkstraat), het gemeentehuis en een cafetaria (aan het Raadhuisplein), een restaurant en een kantoor (aan de Rijksweg).

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke project beschreven. Er wordt ingegaan op de bouwkundige maatvoering, stedenbouwkundige aspecten, architectonische kwaliteit, kwaliteit van de openbare ruimte, verkeersaspecten, duurzaam bouwen, brandveiligheid, groen en water.

3.1 Voorgeschiedenis

De eerste bouw van het pand Kerkstraat 6 vond plaats in 1887 als boerderij met schuur. In 1924 wordt ter plaatse een slagerij, een winkel en een (bedrijfs)woning gerealiseerd (door verbouwing van de bestaande boerderij) door de familie Mulders. De (bedrijfs)woning was op de verdieping gevestigd (bovenwoning) met bijbehorende voorzieningen zoals slaapkamers, badruimten, toilet en keuken. Vanaf 1924 tot heden is er altijd en onafgebroken een feitelijke bewoonde bovenwoning geweest (= huidige woning Kerkstraat 6B). Vanaf 1957 wordt de bovenwoning bewoond door andere families dan de familie Mulders. Zij gaan vanaf dit moment ook de begane grond van het pand Kerkstraat 6 bewonen (= huidige woning Kerkstraat 6).

In 1971 is de huidige aanbouw gerealiseerd. Het betreft hier de oorspronkelijke stallen die al voor de jaren zeventig tot een uitbreiding van de slachterij hebben geleid en later tot een aanbouw verbouwd zijn. De slagerij/winkel is eind 1974 beëindigd. De “keuken” die voorheen bij de slachterij hoorde, is voor woondoeleinden gaan fungeren. Ook is een ruimte waar vermoedelijk al sprake was van warm en koud stromend water ingericht als doucheruimte. De toilet was op de begane grond al aanwezig. M.a.w. de bestaande voorzieningen zijn voor woondoeleinden in gebruik genomen en aangepast aan de eisen van de tijd. De aanbouw is na het beëindigen van de slagerij als woning in gebruik genomen (= huidige woning Kerkstraat 6A). In 1978 is deze aanbouw nogmaals grondig verbouwd in verband met de toenmalige gehandicapte bewoner. Ook deze aanbouw is sinds de realisatie in 1971 constant in gebruik geweest als woning. Voor het complete historisch overzicht van het pand van 1887 tot heden wordt verwezen naar het overzicht dat als bijlage 1 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Bouwkundige werkzaamheden en legalisatie-opgave

Naar aanleiding van een tweetal handavingsprocedures heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in twee uitspraken bepaald dat de in het pand Kerkstraat 6 gerealiseerde bouwkundige voorzieningen zijnde de installatie van douches, keukens, woonkamers, slaapkamers, wasruimten, bergingen en werkkamers, omgevingsvergunningsplichtig zijn. Ten aanzien van de aangebrachte scheidingswanden is door de Afdeling vastgesteld dat dit een vergunningsvrije verandering van niet-ingrijpende aard is als bedoeld in Bijlage II, artikel 3 onder 8 Bor (voorheen artikel 3, lid 1, aanhef en onder k Bblb). Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar de beide uitspraken ABRvS 29 mei 2013, 201209142/1/A1 en ABRvS 29 mei 2013, 201209143/1/A1 die als bijlagen 2 en 3 deel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing.

Opgemerkt wordt dat ten tijde van de uitspraak van de Afdeling het bouwhistorisch dossier zoals dat nu bekend is, niet voorhanden was (het was onvindbaar). Het is na de uitspraak van de Afdeling boven water gekomen in de archieven in Grave. Vervolgens is het dossier stapsgewijs verder uitgebreid. De kans is aanwezig dat de uitspraak van de Afdeling anders geluid zou hebben, als de nu bekende gegevens toen bij de beoordeling zouden zijn betrokken.

Voor zover kon worden nagegaan – vermoedelijk is het bouwarchief van Mook in de 2^e wereldoorlog grotendeels verloren gegaan – is alleen de verbouwing in 1924 middels vergunning gerealiseerd. Er is na de 2^e wereldoorlog geld aan de familie Mulders beschikbaar gesteld om hun in de oorlog zwaar beschadigde woning te kunnen herstellen. Daartoe zijn door de gemeente ook bouwmaterialen beschikbaar gesteld. De aanpassing van de badruimte op de begane grond in 1997 is middels gemeentelijke subsidie (wat nu WMO genoemd wordt) mogelijk gemaakt. Of er verder nog vergunningen zijn verleend c.q. of er wel een vergunningplicht bestond voor de afzonderlijke voorzieningen, is niet bekend. Het is al met al onduidelijk wat er vergund is, wat vergund moest worden en wat niet vergund is.

Voor zover er delen zonder vergunning zijn verbouwd, terwijl dat wel had moeten gelden het volgende. De (in een periode van circa 130 jaar) uitgevoerde verbouwingen hebben wel geleid tot de splitsing van het pand Kerkstraat 6 in de drie afzonderlijke woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B. De laatste 2 woningen zijn in strijd met de geldende bestemmingsplannen voor de projectlocatie, maar worden door het gebruiksovergangsrecht beschermd (zie paragraaf 1.2). Vergunningsplichtige bouwwerkzaamheden moeten echter gewoon getoetst worden aan de bouwregels van de geldende bestemmingsplannen.

Legalisatie van de verbouwwerkzaamheden via een omgevingsvergunningverlening is thans niet mogelijk omdat de bouwregels van de geldende bestemmingsplannen dit niet toestaan. Derhalve heeft de aangevraagde omgevingsvergunning niet alleen betrekking op de activiteit 'bouwen' maar ook op de activiteit 'afwijking bestemmingsplan' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (projectafwijkingbesluit)). In het kader van deze omgevingsvergunningaanvraag dient – mede op basis van deze ruimtelijke onderbouwing - beoordeeld en gemotiveerd te worden of de legalisatie van de uitgevoerde bouwkundige voorzieningen in afwijking van de huidige bouwregels ruimtelijk aanvaardbaar is. Een bouwkundige tekening met daarop aangegeven de te legaliseren bouwkundige situatie, is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De historische achtergrond van de locatie en het reeds jarenlange legale gebruik van het pand als drie woningen, rechtvaardigen de legalisatie van de feitelijke situatie.

3.3 Ontsluiting en parkeren

De projectlocatie wordt direct ontsloten via de Kerkstraat. De Kerkstraat sluit weer aan op de Rijksweg (N271) waardoor een verdere ontsluiting naar het noorden (ri. Nijmegen) en zuiden (ri. Gennep-Bergen-Venlo) plaatsvindt. De situatie blijft gehandhaafd.

Ter bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zijn de parkeerkencijfers uit de meest recente CROW-publicatie 317: 'kencijfers wonen, werken en voorzieningen' (oktober 2012) voor de gemeente Mook en Middelaar een belangrijke leidraad. De vraag naar parkeerplaatsen wordt o.a. bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. De gemeente Mook en Middelaar hanteert een parkeernorm van 2,0 pp/woning.

Voor wat betreft de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B moet derhalve in principe in 6 parkeerplaatsen voorzien worden. Dit project ziet echter niet op de realisatie van nieuwe woningen. Het project ziet slechts op de legalisatie van de feitelijk bestaande situatie van drie woningen; Kerkstraat 6, 6A en 6B. Qua parkeren is er een privé- garage aanwezig en wordt er gebruikt gemaakt van de langspaarplaatsen aan de Kerkstraat en de parkeerplaats bij de Sint Antoniuskerk. Deze bestaande situatie blijft onveranderd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Limburg en gemeente Mook en Middelaar is niet veranderd. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

4.2 Provinciaal beleid

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006** vastgesteld (op onderdelen geactualiseerd in 2011). Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voor zover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het plan(gebied) ligt in het POL 2006 in perspectief 6a (Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg). De plattelandskernen zoals Mook zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door de werking van (rode) *contouren* rondom plattelandskernen. Doelstelling van het provinciale beleid is dat de (rode) stedelijke ontwikkelingen primair binnen deze *contouren* plaats moeten vinden.

De projectlocatie is gelegen binnen de contour om de kern Mook. Woningbouw binnen dit gebied is in overeenstemming met het POL 2006. De projectlocatie kent geen kristallen waarden, groene waarden of blauwe waarden.

4.3 Regionaal beleid

Op 28 september 2011 is de **Regionale visie op wonen en voorzieningen ‘Kansen benutten in veranderende woonmilieus’** vastgesteld door de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar. In de Regionale visie hebben de gemeenten gezamenlijk beleid en programma's geformuleerd voor de aspecten wonen en welzijn en zorg in hun regio. Met de strategische regiovisie willen de gemeenten in Noord-Limburg de kwaliteitsslag bereiken die nodig is om de leefbaarheid van de regio te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen.

In de Regiovisie worden de volgende beleidslijnen gehanteerd:

- a. tegemoet komen aan de woonbehoeften van onze huidige en toekomstige inwoners;
- b. kerngericht woningbouwbeleid;
- c. kleinschalige, vernieuwende woonconcepten ontwikkelen;
- d. strategische woningbouw;
- e. kernspecifieke woningbouwprogramma's;
- f. woningbouwplannen afstemmen op de vraag.

Wat betreft de woningbehoefte van de kleinere kernen zal het grootste deel van de gemeentelijke woningbehoefte in de combinatie Mook en Molenhoek terecht moeten komen. Ook de behoefte aan wonen met zorg in de gemeente Mook en Middelaar wordt geconcentreerd in de kernen Mook en Molenhoek.

De tekorten in de koopsector zullen zich met name gaan voordoen in de duurdere segmenten. In de huidige economische situatie worden deze tekorten niet gezien als manifeste vraag. Er is echter wel een behoefte van huishoudens om zich te verbeteren en door te stromen naar een duurdere woning. Deze latente vraag wordt manifest, zodra de conjunctuur substantieel verbetert.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025

De gemeente Mook en Middelaar heeft voor Mook en Molenhoek een aparte structuurvisie vastgesteld. De ambities van de gemeente Mook en Middelaar betreffende de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn in de structuurvisie in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen Mook en Molenhoek, in de periode tot 2025.

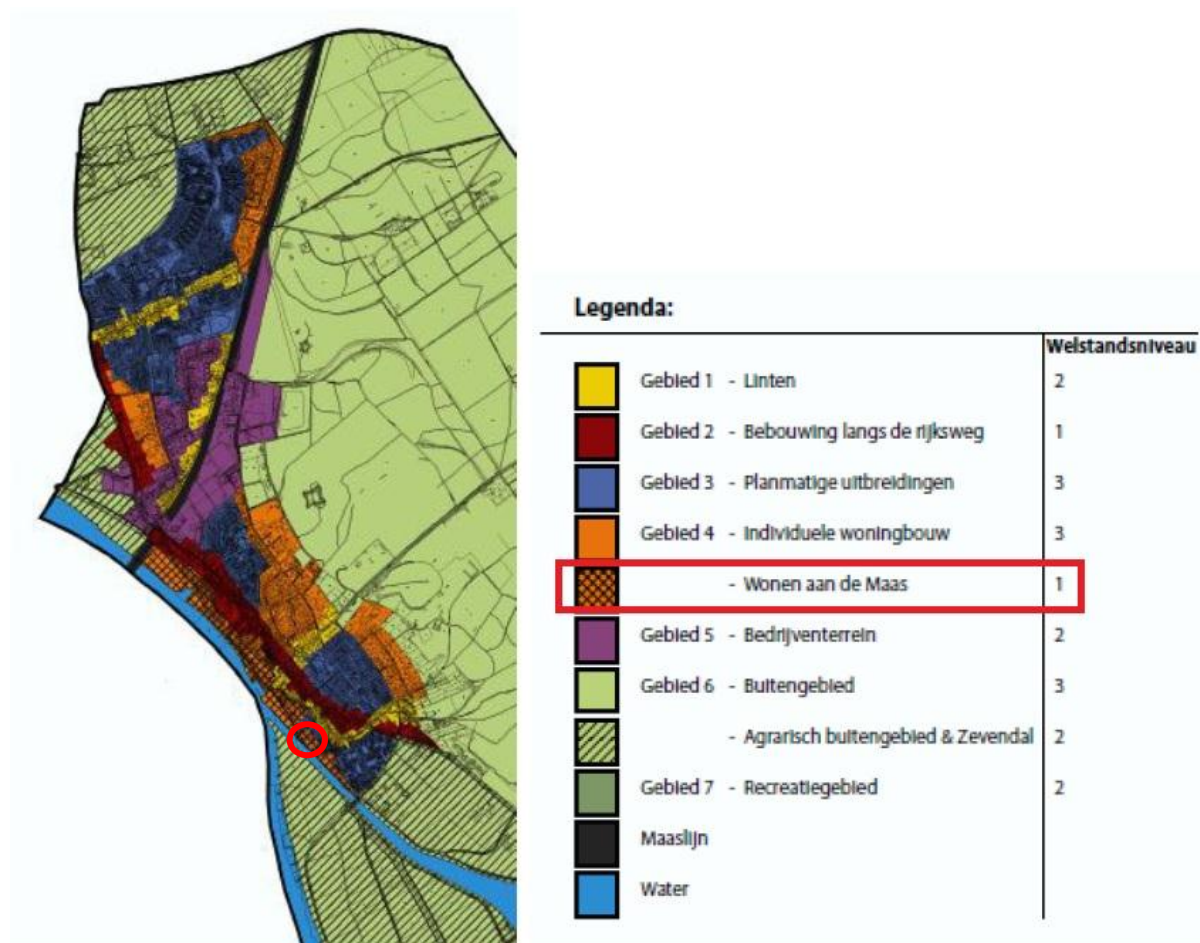
De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders, waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Mook en Middelaar ten aanzien van de beide dorpen aan derden. Hierbij is bepaald dat de visie een ruimtelijke vertaling biedt van geldend (vastgesteld) beleid en huidige ambities.

4.4.2 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Mook en Middelaar is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Sinds de invoering van de Wabo in 2010 is de categorie vergunningsvrije bouwwerken flink uitgebreid. Juist omdat nu veel vergunningsvrij kan worden gebouwd zijn er in de welstandsnota geen welstandsvrije gebieden opgenomen.

Voor vergunningsplichtige gebouwen wordt er dus altijd een welstandstoets uit gevoerd. Wel wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden. Ten aanzien van gebieden die een bijzondere, beeldbepalende betekenis hebben voor de gemeente geldt een hoog welstandsniveau. Gebieden met minder importantie krijgen een laag welstandsniveau. Hiervoor geldt een soepele toets. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.



Welstandgebieden Mook en Middelaar

De Kerkstraat valt onder 'Gebied 4-Wonen aan de Maas'. Hier is op veel plaatsen nog oorspronkelijke bebouwing terug te vinden. Om die reden geldt op grond van de Welstandnota in dit gebied een hoger welstandsniveau. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Omdat voor de Kerkstraat een snelheidsregime van 30 km/u geldt, is deze weg volgens de Wgh niet gezoneerd. Het pand aan de Kerkstraat 4-6-6A en 6B ligt echter wel op ca. 80 meter afstand van de Rijksweg (N271). Dit is een weg in binnenstedelijk gebied met twee rijstroken. Er geldt een snelheidsregime van 50 km/u. Dit soort wegen kennen aan weerszijde vanaf de as van de weg een akoestische zone van 200 meter (artikel 74 lid 1 Wgh).

Dit project ziet echter niet op de realisatie van nieuwe woningen. Het project ziet slechts op de legalisatie van de bestaande, feitelijke situatie ter plaatse van de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B. De Wgh is op dit project verder niet van toepassing.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige bouwplan worden binnen de projectlocatie bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van 3 bestaande woningen. Dit project ziet echter niet op de realisatie van nieuwe woningen. Het project ziet slechts op de legalisatie van reeds uitgevoerde (ver)bouwwerkzaamheden binnen de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B waarbij de bodem niet geroerd is. Nu de bodem en het grondwater ter plaatse van de projectlocatie niet geroerd of verstoord worden is bodem- en grondwateronderzoek niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

De normering met betrekking tot luchtkwaliteit is geregeld in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer ('Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project is met 3 woningen zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Bovendien ziet het project niet op de realisatie van nieuwe woningen. Het project ziet slechts op legalisering van reeds uitgevoerde in pandige (ver)bouwwerkzaamheden binnen de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen een Basisnet worden geïntroduceerd. Inhoudelijk gezien is het basisnet een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in en door Nederland en waar sprake is van spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en (externe) veiligheid. Het basisnet heeft in hoofdzaak betrekking op rijksinfrastructuur.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

5.4.2 Bedrijven

De woningen aan de Kerkstraat 6, 6A en 6B zijn te kwalificeren als kwetsbare objecten. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving van het plangebied slechts één risicovolle inrichting, namelijk het LPG-tankstation (Poelen Tankstation) aan de Rijksweg 41 in Mook. Deze inrichting heeft een LPG-vulpunt met een PR 10-6 -contour op een afstand van 45 meter. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter. De feitelijke afstand tot de projectlocatie bedraagt echter ruim 800 meter. Hierdoor vormt deze risicovolle inrichting geen belemmering voor dit project.

5.4.3 Transport

De dichtstbij het plangebied gelegen weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de Rijksweg (N271). Ter hoogte van de projectlocatie kent deze weg echter geen PR 10⁻⁶ risicocontour. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt ook plaats over de Maas. Op basis van het Basisnet Water ligt de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ binnen de waterlijn van de Maas. Ook vormt het groepsrisico, gelet op de bevolkingsdichtheid in Mook, geen belemmering. Wel ligt er een plasbrand-aandachtsgebied van 25 meter landinwaarts, gerekend van de oever van de Maas. Bij eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient hiermee rekening gehouden te worden. De projectlocatie ligt echter buiten deze 25 meter-zone.

5.4.4 Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in de directe nabijheid van de projectlocatie geen ondergrondse buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het project.

5.4.5 Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van de projectlocatie liggen die van invloed zijn op het project.

5.4.6 Vliegverkeer

De projectlocatie ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen.

5.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

De bij de projectlocatie meest nabij gelegen bedrijven en instellingen zijn de Sint Antoniuskerk (Kerkstraat), het gemeentehuis en een cafetaria (aan het Raadhuisplein), een restaurant en een kantoor (aan de Rijksweg). Volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) vallen deze bedrijven en instellingen allemaal binnen milieucategorie 1. Bij categorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk in een nieuwe situatie in verband met mogelijke geluids- en/of geuroverlast. Deze afstand tussen de projectlocatie en de genoemde bedrijven/instellingen wordt in alle gevallen ruimschoots gehaald.

5.6 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied en straalpaden

De projectlocatie is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, doch enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP. Het project voorziet echter niet in de bouw van dergelijke windturbines.

De projectlocatie is ook niet gelegen binnen een straalpad van telecomaانبieders.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in een stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. archeologische waarden;
3. een molenbiotoop.

Ad 1 en 3

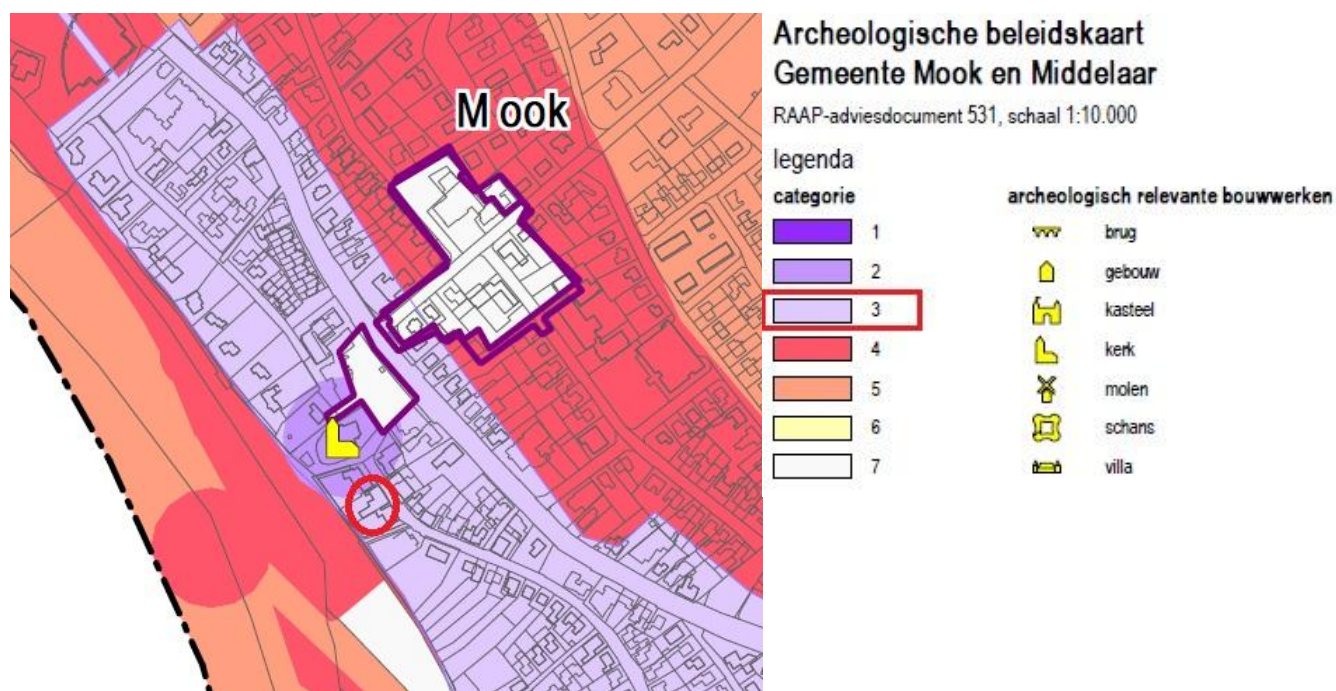
De historische context van Mook wordt bepaald door de Rijksweg, de Groesbeekseweg en de Kerkstraat. Hier liggen de monumentale, publieke gebouwen zoals het raadhuis en de Sint Antoniuskerk. De Sint Antoniuskerk in Mook is aangewezen als rijksmonument. Aan de Kerkstraat liggen ook nog een aantal monumentale woonhuizen en boerderijen, zoals de woning Kerkstraat 5-7 en de woning Kerkstraat 8-10. Het hier aan de orde zijnde pand Kerkstraat 6-6A-6B is echter geen rijks- of gemeentelijk monument

De projectlocatie is verder ook niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

De gemeente Mook en Middelaar heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld waarop de archeologische waarden alsmede de archeologische verwachtingswaarden van gronden binnen de gemeente zijn vastgelegd. Tevens bevat deze kaart beleidsuitspraken in welke gevallen wel of geen nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.



archeologische beleidskaart

De hele kern en zuidrand van Mook zijn aangewezen als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De historische bebouwing tussen de Maas en de Kerkstraat en directe omgeving zijn ook van hoge archeologische waarde. De overige gebieden in Mook hebben een middelhoge verwachtingswaarde. In gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij een bodemverstoring van minimaal 40 cm en een verstoringsoppervlak van minimaal 250 m².

Het project ziet slechts op de legalisatie van reeds uitgevoerde inpandige verbouwwerkzaamheden binnen de woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B waarbij de bodem niet geroerd is. Nu de bodem ter plaatse van de projectlocatie niet geroerd of verstoord wordt is archeologische onderzoek niet noodzakelijk.

5.8 Ecologie

5.8.1 Gebiedsbescherming

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998). Gelet op de aard van het project (inpandige verbouwing en legalisatie van twee bestaande woningen), leidt het project niet tot een toename van de hoeveelheid stikstofdepositie op Natura 2000- c.q. Habitatrichtlijngebieden en tast het verder ook andere instandhoudingsdoelstellingen niet aan.

5.8.2 Soortenbescherming

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingsverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

1. strengbeschermden soorten
2. overige beschermde soorten
3. algemeen beschermde soorten

Strengbeschermden soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

1. er geen alternatief is voor de geplande activiteit
2. er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang
3. activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Flora en fauna-beoordeling

Het perceel is op dit moment grotendeels bebouwd, verhard en in gebruik voor woondoeleinden. Water is binnen het perceel niet aanwezig. Wel ligt de Maas op ca. 100 meter afstand. Door het bestaande gebruik van het perceel – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke/bedrijfsmatige activiteiten) – alsmede door de aard en inrichting van het perceel (woonbebouwing, erf en tuin), vormt de projectlocatie geen geschikte biotoop voor vaatplanten, zoogdieren (inclusief vleermuizen), amfibieën en reptielen.

De omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op de legalisatie van reeds uitgevoerde in pandige bouwactiviteiten. Dit project ziet derhalve niet op het verrichten van activiteiten die verstorend zijn voor vaste rust- en verblijfplaatsen van diersoorten dan wel een aantasting vormen voor de instandhouding van beschermde plant- en diersoorten.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 Waterbeleid

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft een waterbeheersplan opgesteld: Integraal Waterbeheerplan Peel- en Maasvallei 2010-2015. In het waterbeheerplan staat hoe het Waterschap haar doelen wil realiseren en de maatregelen die het waterschap daarvoor wil uitvoeren. De doelen uit het beheerplan zijn:

- Veilige dijken.
- De primaire waterkeringen voldoen aan de wettelijke veiligheidsnormen en de hiervoor landelijk vastgelegde toetscriteria.
- De voorbereiding op, bestrijding van en nazorg bij calamiteiten verloopt efficiënt en doeltreffend.
- Droge voeten en voldoende water.
- Het watersysteem is ingericht op basis van het Nieuw Limburgs Peil.
- Het watersysteem voldoet aan de provinciale normering voor regionale wateroverlast.
- Mensen kunnen optimaal genieten van het watersysteem.
- Schoon water.
- De beken en sloten zijn waar mogelijk in 2015, maar uiterlijk in 2027, schoon en ecologisch gezond.

5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie projectlocatie

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen binnen de projectlocatie (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, afvoerend verhard oppervlak en riolering.

Grondwater

De (gemiddelde) hoogte van de grondwaterstand ter plaatse van de projectlocatie is niet bekend. Er liggen geen pompstations in de buurt van de projectlocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van het perceel. Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van de projectlocatie. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving. De projectlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Ecosystemen

De projectlocatie ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater en hoogwater

Binnen de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. Wel bevindt zich de Maas op ca. 100 meter afstand. De projectlocatie ligt echter zowel buiten het stroomvoerend rivierbed alsmede buiten de waterkering langs de Maas. Wel valt de projectlocatie binnen de beschermingszone langs de waterkering. Hierbinnen is de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen de projectlocatie vindt geen toename van het afvoerend verhard (dak)oppervlak plaats waardoor het wenselijk is het gehele nieuwe dakoppervlak en verharding af te koppelen. Onder de Kerkstraat ligt een gemengd rioolstelsel waar hemelwater en afvalwater gezamenlijk op wordt geloosd.

5.9.3 Noodzaak duurzaam watersysteem

Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente Mook en Middelaar naar het afkoppelen van de hemelwaterafvoer, waarbij zoveel mogelijk water in of nabij het plangebied wordt geïnfiltreerd. De benodigde ruimte voor infiltratievoorzieningen hangt af van het aandeel verhard oppervlak, het aantal en de omvang van de (woon)bebouwing, de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. De afvoer van hemelwater naar infiltratievoorzieningen vindt bij voorkeur bovengronds plaats.

De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op in pandige verbouwwerkzaamheden binnen de bestaande woningen Kerkstraat 6, 6A en 6B. De bestaande oppervlakte aan afvoerend verhard (dak)oppervlak verandert dus niet. Er hoeven daarom geen waterbergende of -infiltrerende voorzieningen te worden gerealiseerd.

5.9.4 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij projecten met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het projectlocatie niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het project leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak en is evenmin gelegen in een aandachtsgebied.

Specifiek wateradvies door het waterschap is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) heeft als doel een specifiek planologisch-juridisch kader te geven voor de realisatie van het beschreven project. Een dergelijke omgevingsvergunning bevat de volgende onderdelen:

1. ruimtelijke onderbouwing;
2. eventueel regels en beperkingen (niet verplicht).

De gemeente Mook en Middelaar kiest er verder voor om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een geometrische plaatsbepaling te laten bevatten van het werkingsgebied.

De digitale verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van de projectlocatie.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

De gronden van de projectlocatie zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. In casu is er geen sprake van verplicht kostenverhaal in het kader van de Grexwet.

Met de gemeente is een planschadeovereenkomst afgesloten. De initiatiefnemers vrijwaren de gemeente indien er sprake is van planschade.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Medewerking aan het bouwplan kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o (het projectafwijkingbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Historisch overzicht 1887-heden

Separaat bijgevoegd

Bijlage 2 Uitspraak ABRvS 29 mei 2013, 201209142/1/A1

Separaat bijgevoegd

Bijlage 3 Uitspraak ABRvS 29 mei 2013, 201209143/1/A1

Separaat bijgevoegd

Bijlage 4 Overzichtstekening te legaliseren bouwkundige voorzieningen