



Bestemmingsplan Lindenlaan 33-45 Molenhoek

Toelichting bij het bestemmingsplan

NL.IMRO.0944.BPLINDENLAAN3345.VA01

Status: Vastgesteld



Bestemmingsplan Lindenlaan 33-45 Molenhoek

Toelichting bij het bestemmingsplan

NL.IMRO.0944.BPLINDENLAAN3345.VA01

Status: Vastgesteld

opdrachtgever	Peutz bv
rapportnummer	R 1412-1-RA-006
datum	17 april 2024
referentie	FK/IKa//R 1412-1-RA-006
verantwoordelijke	ir. J.F.W. Koopmans
opsteller	MSc I.H. Kalverboer +31 85 8228758 i.kalverboer@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, mook@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – eindhoven – haps

düsseldorf – dortmund – berlijn – nürnberg – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Planopzet	7
2	Planomschrijving	9
2.1	Huidige situatie plangebied	9
2.2	Toekomstige situatie plangebied	12
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Verkeer en parkeren	25
4.2	Milieuzonering	25
4.3	Geluid	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Bodem	30
4.7	Water	31
4.8	Archeologie	32
4.9	Natuur	34
4.10	Milieueffectrapportage	35
5	Juridische planaspecten	37
5.1	Leeswijzer juridische regeling	37
5.2	Leeswijzer regels	37
6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Peutz B.V. (hierna: Peutz) is een adviesbureau dat is gevestigd aan de Lindenlaan 41 te Molenhoek. Door de toegenomen vraag naar onderzoeksdiensten is extra ruimte voor onderzoeksfaciliteiten en opslagfaciliteiten gewenst. Tevens wordt de functie van het voormalige woonhuis aan de Lindenlaan 35 logiesfunctie (ten behoeve van overnachting en verblijf van medewerkers, stagiaires e.d.) expliciet gemaakt. Daarnaast is het pand aan de Lindenlaan 33 inmiddels in eigendom van Peutz. Het plan bestaat om dit pand te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten en/of logiesfuncties. De panden aan de Lindenlaan 43 en 45 waren tot voor kort in eigendom van Peutz. Overeengekomen is dat deze panden in de toekomst mede een bedrijfsbestemming toegekend krijgen (met woonfunctie).

De beoogde ontwikkelingen passen niet allemaal (geheel) binnen het vigerende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek', dat op 4 juli 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een nieuw (postzegel)bestemmingsplan worden opgesteld. In de voorliggende toelichting wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

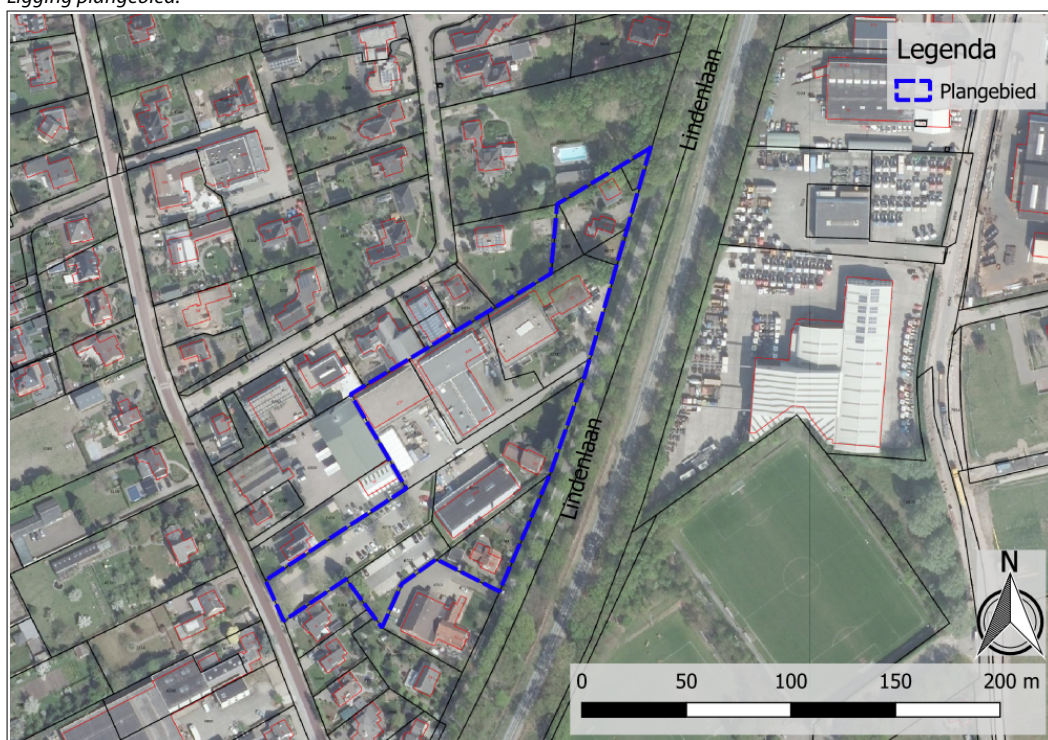
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lindenlaan 33-45 te Molenhoek en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Hoeveveld.

Ten oosten van het plangebied is het spoortraject Nijmegen – Roermond gesitueerd. Aan de overzijde van de Lindenlaan en het spoortraject bevindt zich het bedrijventerrein Korendal. In de omgeving van het plangebied bevinden zich tevens diverse (bedrijfs)woningen.

In figuur f1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied omvat alle gronden van het bedrijf (ruim 1,4 hectare).

f1.1 Ligging plangebied.



1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Mook en Molenhoek”, dat op 4 juli 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar. In figuur f1.2 is een uitsnede weergegeven van de verbeelding van het bestemmingsplan. De gronden ter plaatse van het plangebied kennen grotendeels de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Een klein deel van het plangebied is bestemd als ‘Wonen’.

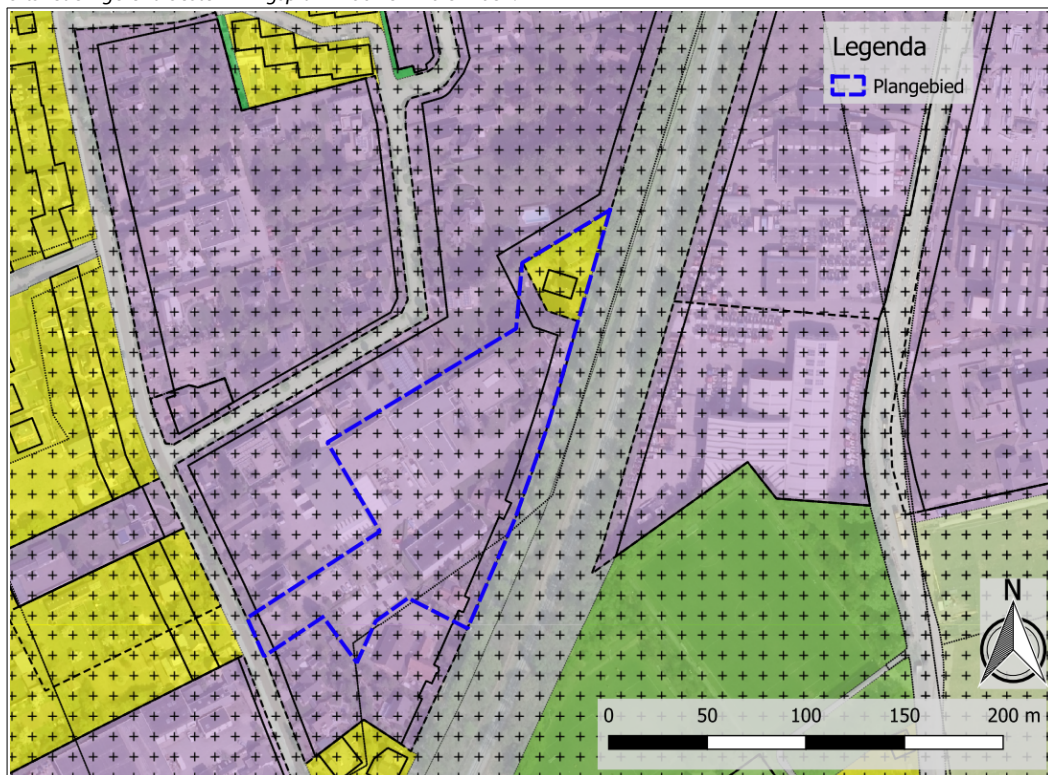
De gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven in categorieën 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn hier ondergeschikte kantoren en detailhandel toegestaan ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijven, alsook opslag ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijven (met dien verstande dat buitenopslag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn is toegestaan). Op de gronden met bedrijfsbestemming is daarnaast één bedrijfswoning toegestaan.

Als bouwhoogte geldt binnen het bouwvlak een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m. De grens van het bouwvlak is in figuur f1.2 aangeduid middels een zwarte lijn binnen het plangebied. Slechts een kleine strook aan de noord- en oostzijde van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ valt buiten het bouwvlak. In de bouwregels zijn tevens maximale bouwhoogten opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor een aantal types bouwwerken, zoals antennes, pergola's, reclameborden e.d. is een specifieke maximale

bouwhoogte opgenomen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt hier een maximale bouwhoogte van 12 meter.

De gronden ter plaatse van de Lindenlaan 43-45 kennen de bestemming “Wonen”. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor woonfuncties. Ter plaatse van het plangebied wordt een vrijstaande woning toegestaan. Tevens zijn hier aan huis verbonden beroepen toegestaan met dien verstande dat maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 70 m², mag worden gebruikt ten behoeve van deze functie. Daarnaast zijn hier bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en ontsluitings- en parkeervoorzieningen toegestaan.

f1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek'.



1.4 Planopzet

Aangezien de beoogde bebouwing de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse van het plangebied overschrijdt past de beoogde ontwikkeling niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is gewenst om het gebruik van de panden aan de Lindenlaan 33, 35, 43 en 45 expliciet te duiden. Dit wordt vastgelegd in een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers en geeft regels over het gebruik van de gronden en de daarop bestaande of nog te bouwen bouwwerken.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels. De verbeelding en planregels vormen samen de juridisch bindende plandocumenten.

In de (voorliggende) toelichting van het bestemmingsplan worden de inhoud, verbeelding en planregels nader toegelicht en gemotiveerd.

De verbeelding (plankaart) legt de bestemming van de gronden vast alsook eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken.

De planregels beschrijven de gebruiksmogelijkheden van de gronden en omvatten onder andere ook voorschriften waaraan bebouwing dient te voldoen. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Mook en Molenhoek".

De verbeelding en de planregels zijn opgesteld conform de richtlijnen van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

2 Planomschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

In figuur f2.1 is de ligging en bestaande bebouwing van het plangebied weergegeven.

f2.1 Ligging en bebouwing plangebied.



Het plangebied bestaat grofweg uit vier delen, die onderstaand nader toegelicht worden.

Lindenlaan 41

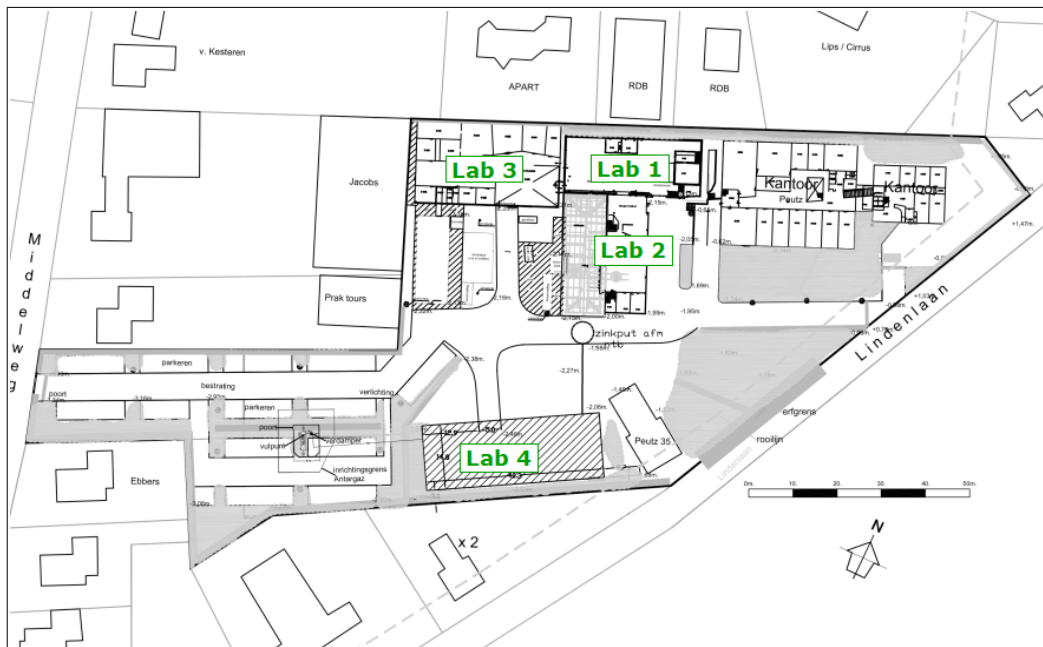
Het hoofdgebouw van Peutz is gesitueerd aan de Lindenlaan 41, zie figuur f2.2. Naast kantoorbebouwing bevinden zich op deze locatie laboratoriumfaciliteiten voor (bouw-)fysisch onderzoek aan materialen, voorwerpen en apparaten.

Er zijn vier laboratoria op deze locatie te onderscheiden (zie voor de ligging van de laboratoria figuur f2.3).

f2.2 Bebouwing aan en toegang van de Lindenlaan 41



f2.3 Terreinindeling huidige situatie



Lindenlaan 33

Het voormalige woonhuis aan de Lindenlaan 33 is sinds 2018 in eigendom van Peutz. Dit gebouw betreft een bedrijfswoning.

f2.4 Zicht vanaf Lindenlaan op de woning aan de Lindenlaan 33.



Lindenlaan 35

Het voormalige woonhuis aan de Lindenlaan 35 is reeds enige jaren in eigendom van Peutz. Dit gebouw wordt gebruikt als personeelsruimte (kantine, personeelsborrel, spelruimte e.d.). Dit gebouw betreft eveneens een bedrijfswoning.

f2.5 Zicht vanaf Lindenlaan op het voormalige woonhuis aan de Lindenlaan 35



Lindenlaan 43/45

Enige jaren geleden heeft Peutz de woning ten noorden van het bedrijfsterrein verworven. Inmiddels zijn deze gronden echter weer verkocht en niet meer in eigendom van Peutz. Dit betreft een vrijstaande woning (Lindenlaan 43) met bijgebouwen (waaronder Lindenlaan 45), die door het bedrijventerrein Hoeveveld en de Lindenlaan wordt omgeven. In figuur f2.6 wordt de woning weergegeven.

f2.6 Zicht vanaf de Lindenlaan op woning aan de Lindenlaan 43 met rechts bijgebouw Lindenlaan 45



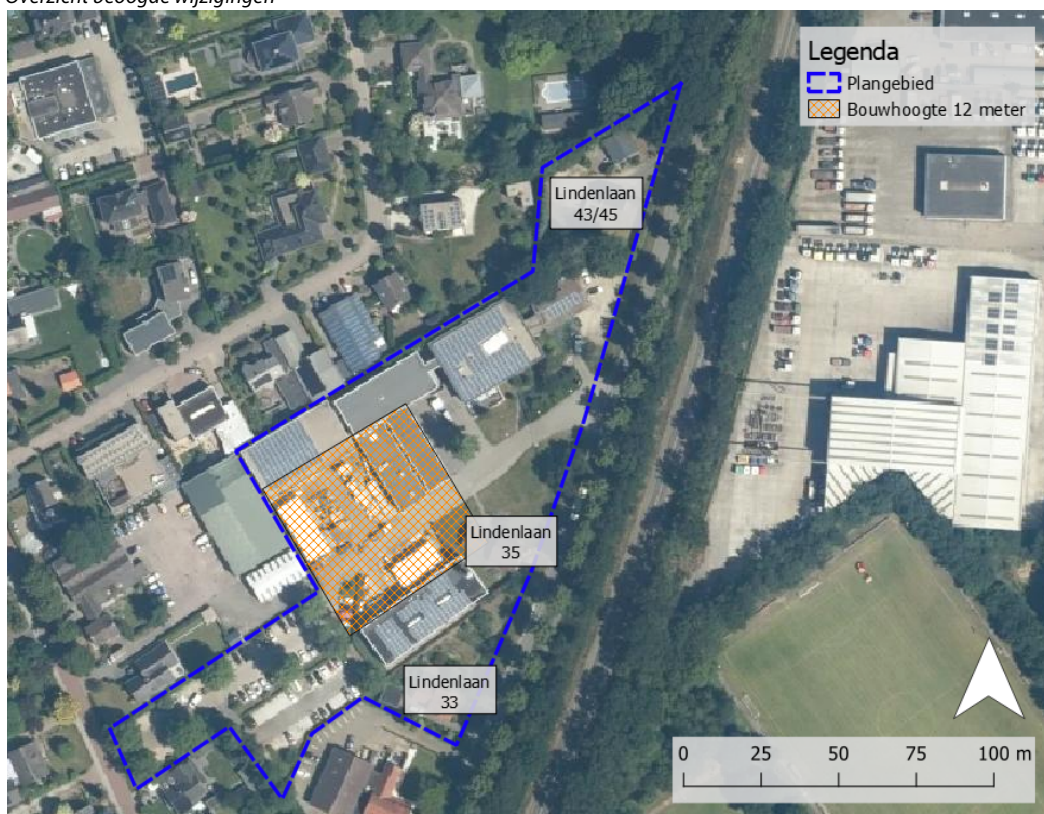
2.2 Toekomstige situatie plangebied

De voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied betreffen:

- 1.) het verhogen van de bouwhoogte ter plaatse van het centrale terreindeel (Lindenlaan 41);
- 2.) het wijzigen van een woonbestemming naar bedrijventerrein met bedrijfswoning (Lindenlaan 43/45);
- 3.) het expliciet toestaan van overnachting en tijdelijk verblijf van personeel, stagiairs, studenten, onderzoekers en andere bij Peutz actieve personen (Lindenlaan 33 en 35).

Onderstaand worden de wijzigingen nader toegelicht. Figuur f2.7 geeft hierbij weer waar de beoogde ontwikkelingen plaats zullen vinden.

f2.7 Overzicht beoogde wijzigingen



Uitbreiding bouw mogelijkheden voor laboratoria/onderzoeksgebouwen

De toegenomen vraag naar de onderzoeksdiensten van Peutz maken dat behoefte is ontstaan aan extra ruimte voor onderzoeksfaciliteiten en opslagfaciliteiten. Dit betreft zowel de eigenlijke onderzoeksruimten waar de daadwerkelijke beproevingen plaatsvinden, als ruimten voor opslag en voorbereiding van onderzoeksobjecten voor en na beproevingen, ruimten voor het samenstellen en instrumenteren van onderzoeksobjecten en ruimten voor apparatuur die voor het onderzoek nodig is.

Vanwege efficiënt gebruik van ruimte op het terrein van Peutz en om logistieke redenen (korte en uitsluitend in pandige transportroutes van onderzoeksobjecten) is het gewenst die ruimten tegen/nabij de bestaande laboratoriumruimten te realiseren. Het centrale terreindeel waarop dat mogelijk is, is echter reeds geheel in gebruik voor uitpandige opslag en opslag in semipermanente bebouwing, alsmede voor ontsluiting van de bestaande gebouwen. Er is aldus een behoefte aan extra laboratoriumruimten en in pandige ruimten voor opslag van te onderzoeken en onderzochte materialen. De huidige faciliteiten zijn echter niet toereikend om de gewenste wijzigingen te accommoderen. Dat kan worden opgelost door de bebouwingsmogelijkheden te verruimen, en het terrein dubbel te gebruiken middels gebouwen met een verdiepingsvloer. Zo kan de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk worden gebruikt en blijven de interne transportafstanden zo gering mogelijk. Vanwege de benodigde hoogte van laboratoriumruimten is daarvoor echter een enigszins hogere bouwhoogte nodig dan het geldende bestemmingsplan toestaat (12 meter

in plaats van 10 meter). In figuur f2.7 wordt de ligging van het vlak met die bouwhoogte weergegeven. Dit vlak zal naar verwachting overigens niet geheel volgebouwd worden.

Bedrijfsdoeleinden Lindenlaan 43/45

In de toekomstige situatie zal het volledige terrein Lindenlaan 43/45 (zie figuur f2.7) als deel van het bedrijventerrein (Hoeveveld) gebruikt kunnen worden voor bedrijfsdoeleinden. Dat is nu al deels het geval voor het betreffende terrein. Daarbij zal tevens de grens van het bouwvlak op het bedrijventerrein in lijn worden gebracht met de grenzen van het bestaande bouwvlak gelegen langs de Lindenlaan (op het bedrijfsterrein van Peutz).

Ter plaatse van het terrein Lindenlaan 43/45 is één bedrijfswoning toegestaan.

Logiesfunctie Lindenlaan 33 en 35

De gebouwen aan de Lindenlaan 33 en 35 (zie figuur f2.7) kunnen als bedrijfswoning en voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt met logiesfunctie, te weten overnachting en verblijf van personeel, stagiairs, studenten, externe onderzoekers en andere bij Peutz actieve personen. Het is overigens ook mogelijk dat de gebouwen “gewoon” voor bedrijfsactiviteiten aangewend (blijven) worden, dus zonder logies.

Toelichting overnachtings- en verblijfsmogelijkheden Lindenlaan 33 en 35

Peutz heeft naast de vestiging in Molenhoek diverse andere vestigingen in binnen- en buitenland. Voor personeel dat in de vestiging te Molenhoek op bezoek komt, bijvoorbeeld in het kader van opleiding, maakt de reistijd het gewenst of noodzakelijk om nabij de vestiging van Peutz te kunnen overnachten en te verblijven.

Tevens is het gewenst om overnachtingsruimte en verblijfsmogelijkheid gedurende één of enkele maanden aan te kunnen bieden aan personeel van Peutz of aan scholieren en studenten die als deel van hun opleiding een stage, afstudeeronderzoek of promotieonderzoek uitvoeren bij Peutz, of daarvoor de onderzoeksfaciliteiten van Peutz gebruiken. Bij Peutz wordt regelmatig stage gelopen door scholieren of studenten. Zo'n stage duurt een week tot enkele maanden. Een afstudeeronderzoek duurt enkele maanden tot ongeveer een half jaar. Ook komt het voor dat voor een afstudeer- of promotieonderzoek de onderzoeksfaciliteiten van Peutz worden gebruikt. Dan kan behoefte aan een verblijf tot één jaar ontstaan.

Daarnaast is het voor nieuwe medewerkers soms moeilijk om op korte termijn een geschikte woonruimte op aanvaardbare reisafstand van Peutz te vinden. Door het aanbieden van een overnachtingsmogelijkheid kan een overbruggingsperiode worden aangeboden.

Advies Gelders Genootschap

Door het Gelders Genootschap is in 2018 een stedenbouwkundig advies uitgebracht inzake de gewenste wijzigingen. Het Gelders Genootschap geeft hierin aan dat de voorgenomen verhoging van de bouwhoogte ter plaatse van het plangebied niet bezwaarlijk is en als passend in de omgeving beschouwd kan worden. Voorts wordt een bedrijfsbestemming ter



plaatse van de Lindenlaan 43-45 passend geacht, en wordt gesteld dat de beoogde logiesfuncties goed passen op deze locatie. Het advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3 Beleidskader

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur omschreven. Gezien de schaal en het perceelgebonden karakter van de beoogde ontwikkeling wordt volstaan met een bescheiden weergave van het beleidskader.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de definitieve Nationale Omgevingsvisie (NOVI) aan de Tweede Kamer aangeboden. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal grote opgaven. De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte. Meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Er moeten daarom keuzes gemaakt worden zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI wordt daarbij een viertal prioriteiten aangegeven:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is erop gericht om voor deze vier prioriteiten de nationale beleidskeuzes (op strategisch niveau) zo scherp mogelijk te formuleren. Waar keuzes op nationaal niveau in de NOVI zelf niet of nog niet scherp gemaakt kunnen worden of waar dit niet verstandig is, wordt richting gegeven aan decentrale keuzes.

In de NOVI worden in totaal 21 nationale belangen benoemd. De planologische wijzigingen door het nieuwe plan betreffen een binnen gemeente Mook en Middelaar gelegen (kleinschalige) ontwikkeling. Aangezien hierbij geen sprake is van grote nationale belangen valt deze ontwikkeling niet onder de primaire verantwoordelijkheid van het Rijk. De beoogde ontwikkeling sluit daarbij wel aan op meerdere in de NOVI aangekaarte prioriteiten, opgaven en nationale belangen. Zo sluit de beoogde ontwikkeling bijvoorbeeld aan op het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch

vestigingsklimaat. Hiermee wordt bijgedragen aan de prioriteit om te voorzien in sterke en gezonde steden en regio's. Door middel van de beoogde ontwikkeling wordt bedrijvigheid gefaciliteerd, en wordt een aantrekkelijke omgeving om in te werken gewaarborgd. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de toekomstvisie uit de NOVI.

3.1.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De (per 1 juli 2017 herziene) ladder voor duurzame verstedelijking (vanaf heden 'Ladder') werkt volgens twee stappen:

- beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt;
- indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat wordt getoetst aan de Ladder dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een uitgebreide toetsing namelijk achterwege blijven.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als een nieuw ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in voorliggende situatie echter geen sprake, nu sprake is van een zeer beperkte functiewijziging (van wonen naar bedrijventerrein op het perceel Lindenlaan 43/45) en er slechts op kleine schaal nieuwe bouw mogelijkheden geïntroduceerd worden. Hiermee is dan ook geen sprake van een groter ruimtebeslag dan thans reeds mogelijk is. Een laddertoets is derhalve formeel niet aan de orde.

Het initiatief voldoet overigens wel aan de principes van de Ladder. De ontwikkeling vindt immers plaats in bestaand stedelijk gebied en er is sprake van een toenemende behoefte aan onderzoeksfaciliteiten en opslagruimte voor de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid. De

functiewijziging van woonbestemming naar bedrijfsbestemming met woonfunctie voor de Lindenlaan 43-45 sluit naadloos aan op de omgeving die deze bestemming al heeft.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Uitdagingen op het gebied van gezondheid en veiligheid, veranderingen in de samenleving als gevolg van demografische ontwikkelingen en individualisering, de relatie tussen overheid en samenleving, ontwikkelingen met betrekking tot het klimaat, de aanstaande energietransitie, een landbouwtransitie, digitalisering en de circulaire economie. Dat zijn de vraagstukken waar Limburg voor staat. Het zijn fysieke, economische en sociale opgaven én kansen die allemaal hun weerslag op de (fysieke) leefomgeving hebben. Ze vragen dus om een integrale aanpak. Want die is noodzakelijk om goed met de schaarse ruimte om te gaan. Een integrale Omgevingsvisie is niet voor niets een verplicht instrument van de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijn visie waarin voor de periode tot 2030-2050 aangegeven wordt hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en daarbij steeds de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt een drietal hoofdopgaven aangegeven:

- 1) Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
- 2) Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie)
- 3) Klimaatadaptie en energietransitie

Het toekomstbeeld tot aan 2050 wordt geschetst in de Omgevingsvisie. In Limburg is het goed leven, leren, wonen en werken. Hierbij moet gezocht worden naar een balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving.

Per thema is in de Omgevingsvisie aangegeven welke opgave er ligt, wat de ambitie is en voor welke richting wordt gekozen. Voor de beoogde ontwikkeling is met name het thema 'werklocaties' relevant. Het is de ambitie van Limburg om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Er wordt toegewerkt naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. In eerste aanleg verdient het hergebruik van ruimte op bestaande terreinen de voorkeur. Indien uitbreiding gewenst is dan vindt dit bij voorkeur plaats aansluitend aan bestaande werklocaties. De beoogde ontwikkeling betreft het faciliteren van bestaande bedrijvigheid,

en het bestemmen van één locatie voor bedrijvigheid. Deze locatie wordt reeds omsloten door bedrijvigheid, en is derhalve een logische keuze om de aanwezige vraag naar bedrijfsruimte op te vangen.

Dit neemt uiteraard niet weg dat ook de overige thema's van belang zijn. Zo zal er natuurlijk sprake moeten zijn van een goede en gezonde leefomgeving waar het goed wonen, werken en verblijven is.

Bovendien is in de Omgevingsvisie een regiovisie voor Noord- en Midden-Limburg opgenomen. Hierin worden de gezamenlijke opgaven aangegeven. Ook wordt het toekomstbeeld voor Noord-Limburg voor de periode 2030-2050 geschetst. Hierin wordt aangegeven dat de steden en dorpen zich verder ontwikkelen tot veilige, gezonde en vitale gemeenschappen, met een sterke sociale structuur en identiteit, een aantrekkelijk cultureel klimaat en voldoende voorzieningen. Het is ook een veilige regio: de economische- en wooncentra in de regio zijn afdoende beveiligd tegen de toenemende hoogwaterrisico's. Hierbij zijn de landschappelijke kwaliteiten alleen daar waar dat absoluut noodzakelijk is aangetast. Het zorgt ervoor dat mensen in de regio willen blijven wonen of zich er willen vestigen. In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op de visie voor Noord-Limburg. Wel kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkelingen geen afbreuk doen aan een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

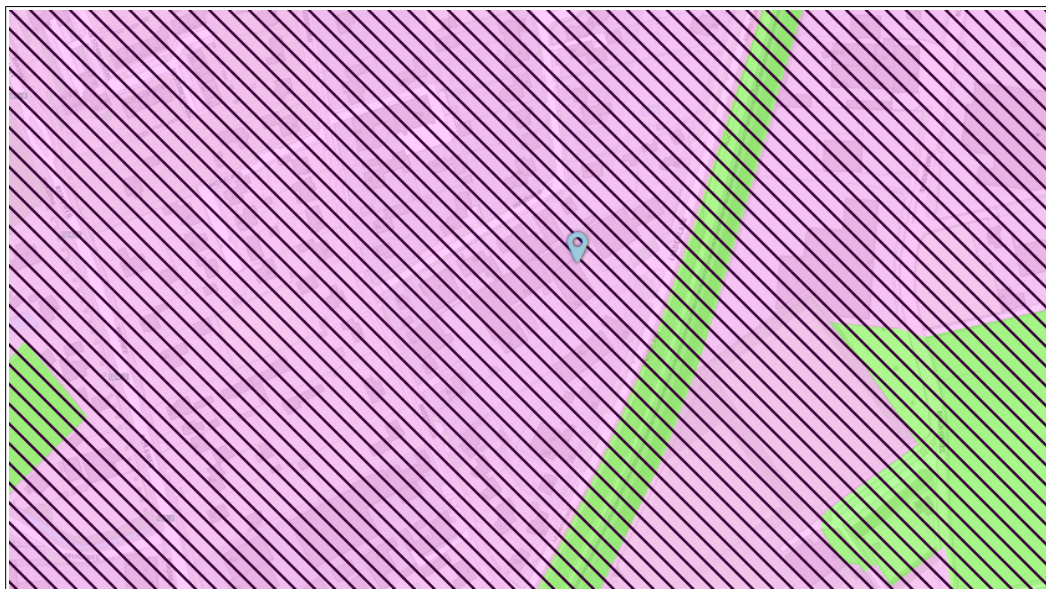
Omgevingsverordening

Bij de Omgevingsvisie behoort ook een Omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Limburg (2021) in december 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is echter gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht.

De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels voor gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

Conform de Omgevingsverordening is het plangebied in het bebouwd gebied gelegen, zie figuur f3.1. De Omgevingsverordening schrijft voor dat bij ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken rekening gehouden dient te worden met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit aspect is reeds in paragraaf 3.1 toegelicht.

f3.1 Uitsnede Omgevingsverordening-kaart 'Duurzame verstedelijking'



Voor het voorliggende initiatief zijn – in relatie tot de afwijking van het bestemmingsplan – verder geen specifieke aandachtspunten aan de orde. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Noord-Limburg (2019)

In de Regiovisie Noord-Limburg wordt de visie voor Noord-Limburg in 2040 opgenomen. Dit is een regionale samenwerking tussen de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray. In deze visie worden de belangrijkste uitdagingen en opgaven uitgewerkt. De gemeenten bundelen hun krachten om een impuls te geven aan de verdere ontwikkeling van de regio.

Als centrale ambitie geldt dat Noord-Limburg de gezondste regio van Nederland wil worden. Gezondheid is de verbindende schakel tussen de economische activiteiten in en het sociaal maatschappelijke ecosysteem van de regio. In de gezondste regio gaat groei van welvaart hand in hand met de ontwikkeling van welzijn, van vitaliteit en veerkracht.

De gezondheid van de regio wordt gedragen door zes pijlers:

- 1 Ondernemen en innoveren: Gezond ondernemen
- 2 Vitaal en gezond: Gezond zijn en gezond blij ven
- 3 Toerisme en Leisure: Gezond leven
- 4 Landelijk gebied: Gezonde leefomgeving
- 5 Mobiliteit en logistiek: Gezond verbinden
- 6 Energie en klimaat: Gezond leefklimaat

Met name het thema 'Ondernemen & Innoveren' is relevant voor de beoogde ontwikkelingen. In de regiovisie wordt echter in hoofdzaak ingezoomd op de voedselindustrie en de Brightlands campus. Dit neemt niet weg dat de beoogde ontwikkeling tevens bijdraagt aan een gezond vestigingsklimaat. Door de bestaande bedrijvigheid te faciliteren, en alsmede de bedrijfsbestemming uit te breiden, wordt bijgedragen aan een kennisintensieve en innoverende economie. Tevens wordt voorzien in werkgelegenheid. Voorts zal de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving niet worden aangetast door de beoogde ontwikkeling. Hiermee kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de regionale visie voor Noord-Limburg.

3.3.2 Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016)

De regionale structuurvisie is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie:

- 1) Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
- 2) De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
- 3) Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor speciale groepen;
- 4) Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
- 5) Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

De centrale ambitie is een woon- en leefklimaat dat aansluit bij de (veranderende) vraag van de consument, nu en in de toekomst. Er zal gebouwd moeten worden rekening houdend met de behoefte. Dit betekent dat het woningbouwprogramma van de gemeente niet méér nieuwbouwplannen mag omvatten dan de voorspelde groei in huishoudens. De meeste Noord-Limburgse gemeenten kennen een overschot aan woningbouwplannen. Ook de gemeente Mook en Middelaar kent een plancapaciteit die de huishoudensgroei overstijgt. In de gemeente Mook en Middelaar worden 507 nieuwe woningen gerealiseerd, terwijl er tot 2030 slechts voorzien is in een toename van 130 huishoudens. Aangezien het onverantwoord is om een bouwprogramma te realiseren dat uitgaat van meer dan voorspelde groei wordt gestreefd om de plancapaciteit tot 2020 met 40% te reduceren.

De in dit kader relevante wijziging betreft het omzetten van een woning (Lindenlaan 43/45) naar een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Er wordt geen woning onttrokken aan het woningaanbod. Ter plaatse van deze woning zal sprake zijn van een combinatie van wonen en werken. Gezien voorgaande vormt de regionale structuurvisie geen belemmering voor die wijziging.

3.3.3 POL-uitwerking Regionale visie Werklocaties bedrijventerreinen Noord-Limburg (2017)

Het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL2014) is thans niet meer van kracht. Hiermee zijn de uitwerkingen van deze visie naar verwachting ook komen te vervallen. Desondanks wordt volledigheidshalve onderstaand kort ingegaan op de uitgewerkte visie voor werklocaties en bedrijventerreinen.

In de regionale visie Werklocaties bedrijventerreinen Noord-Limburg wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van bedrijventerreinen in de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg vastgelegd. In deze visie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes nagestreefd worden rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraadbeheer. Hiermee wil de regio Noord-Limburg adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt. Ook worden de werkwijze en spelregels beschreven die worden gehanteerd. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige bedrijventerreinvoorraad (vertrekpunt) en hoe er omgegaan dient te worden met de bestaande bedrijventerreinen (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

Er lijkt voldoende voorraad aan werklocaties te zijn en in sommige gevallen zelfs een overaanbod. Heel helder is de mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde maar juist behoefte aan een andere kwaliteit. Dynamiek in de voorraad werklocaties blijft van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Bij toekomstige nieuwe plannen zal steeds bekeken worden of deze voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven. Indien positief dan wordt het plan als een goede toevoeging gezien en kan deze tot ontwikkeling komen.

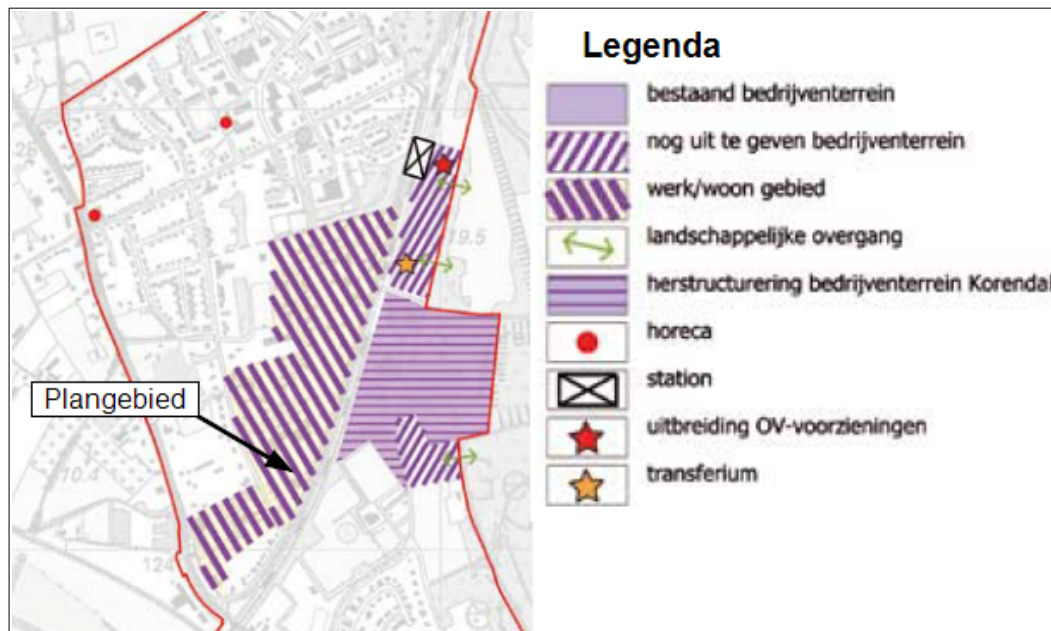
In de visie wordt opgemerkt dat wordt gestreefd om de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid te kunnen faciliteren. In eerste aanleg is het gewenst om deze ruimtevraag op te vangen op bestaande bedrijventerreinen. De ruimtevraag vanuit bestaande bedrijven kunnen op hun huidige kavel (intensiveren) worden opgevangen door bestemmingsplannen aan te passen en mogelijkheden te verruimen. Gezien voorgaande sluit de beoogde ontwikkeling goed aan op de regionale visie ten aanzien van bedrijventerreinen. De ruimtevraag van Peutz wordt immers op de huidige bedrijfskavel opgevangen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 (2013)

De structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 is vastgesteld op 24 januari 2013. Het plangebied is aangeduid als “werk/woon gebied”, zie figuur f3.2.

f3.2 Uitsnede structuurvisiekaart 'Economie'



In de Structuurvisie wordt Bedrijventerrein Hoeveveld omschreven als een gemengd bedrijventerrein. Het is een gemengd terrein, in die zin dat wonen en bedrijvigheid hier op een goede manier samengaan. In het werk/woongebied wordt ruimte geboden aan woningen, bedrijven en kantoren aan huis. Wonen is echter alleen toegestaan in combinatie met bedrijvigheid. Er is nagenoeg geen restcapaciteit op dit terrein, bijna alle bedrijfspercelen zijn uitgegeven. Verdere inbreiding en verdichting wordt conform de structuurvisie als niet wenselijk geacht. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat er op Hoeveveld nauwelijks goede mogelijkheden voor verdichting zijn. Verder beleid voor de ontwikkeling van Hoeveveld is er (daarom) niet.

De bestemmingswijziging van wonen naar bedrijventerrein voor het perceel Lindenlaan 43/45 maakt een beter gebruik van het bedrijventerrein Hoeveveld mogelijk. De zuivere woonbestemming legt beperkingen op aan de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende percelen van het bedrijventerrein, onder andere op het gebied van geluid, wat minder het geval is met een bedrijfsbestemming met woonfunctie.

Bovendien maakt de verhoging van de bouwhoogte op het centrale terreindeel van Peutz niet meer bebouwing mogelijk dan reeds conform het geldende bestemmingsplan is toegestaan, omdat het maximale bebouwingspercentage onder de 80 % blijft. Verdere inbreiding en verdichting treedt derhalve niet op. De overnachtingsmogelijkheden voor personeel en andere bij Peutz actieve personen (stagiairs, studenten, onderzoekers) zijn in lijn met de constatering in de structuurvisie dat bedrijventerrein Hoeveveld een gemengd terrein is. Wonen en bedrijvigheid gaan hier op een goede manier samen. Doel is overnachtingsmogelijkheden expliciet te maken en dat sluit aan op het punt dat wonen

alleen in combinatie met bedrijvigheid is toegestaan. Resumerend kan gesteld worden dat de wijzigingen door het nieuwe plan binnen de gemeentelijke structuurvisie passen.

3.4.2 Welstandsnota Mook en Middelaar (2013)

In de Welstandsnota Mook en Middelaar wordt het welstandsbeleid van gemeente Mook en Middelaar opgenomen. De Welstandsnota bevat de toetsingscriteria waaraan de bebouwing in de gemeente moet voldoen. Op deze wijze ondersteunt de Welstandsnota het behoud van de omgevingskwaliteit.

Naast de gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria zijn er algemeen geldende criteria opgenomen waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst voor situaties waar wordt gekozen voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving. In de voorliggende situatie is geen sprake van een hoog ambitieniveau en zal de beoogde ontwikkeling alleen op de gebiedsgerichte toetsingscriteria getoetst worden.

Het gemeentelijk grondgebied is in de welstandsnota opgedeeld in verschillende welstandsgebieden. Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Bedrijventerrein', waarvoor een regulier welstandsregime geldt. Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen topprioriteit hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object moeten gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt worden. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden hierbij op hoofdlijnen bekeken. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten.

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein 'Hoeveveld'. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. De beoogde hoogte-uitbreiding is in het midden van het huidige bedrijfsterrein van Peutz gelegen en zal aansluiten op de huidige bedrijfsbebouwing. Hierdoor zal sprake zijn van samenhang ten aanzien van reeds bestaande bebouwing. Aan de randen van het bedrijfsperceel wordt niet verder bijgebouwd. Ook het advies van het Gelders Genootschap (zie bijlage 1) bevestigt dat de beoogde (hoogte-)invulling van het plan niet stuit op bezwaren vanuit Ruimtelijk perspectief. Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling naar verwachting voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Omgevingsvergunningaanvragen met betrekking tot de activiteit bouwen worden te zijner tijd aan een welstandstoets onderworpen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de verkeerssituatie ter plaatse van het plangebied en de omgeving. Beoordeeld dient te worden of de parkeer- en verkeerssituatie door de beoogde ontwikkeling niet negatief wordt beïnvloed.

In voorliggende situatie is sprake van beperkte wijzigingen aan bouwvolumes op het terrein van Peutz, die niet tot nauwelijks zullen leiden tot wijzigingen in de verkeersstromen. Een deel van de bebouwing zal immers ingezet worden voor opslagdoeleinden.

Het bedrijfsterrein van Peutz wordt ontsloten door een brede inrit aan de Lindenlaan. De capaciteit van deze weg is ruim voldoende om de verkeersintensiteit van en naar het bedrijfsterrein op te vangen. Daarnaast is een achteruitgang beschikbaar aan de Middelweg.

Peutz beschikt over een ruime parkeergelegenheid, met name aan de achterzijde van het terrein. De volledige parkeervraag wordt zowel in de huidige als toekomstige situatie binnen de grenzen van het plangebied opgevangen.

De functiewijziging van de Lindenlaan 43-45 zal niet leiden tot een grote toename aan verkeer. Het omzetten van een burgerwoning naar bedrijfswoning zal niet leiden tot meer verkeer. De bedrijvigheid die hier gesitueerd kan worden kan tot enige toename leiden van het verkeer. Dit zal echter zeer beperkt zijn. Voor de Lindenlaan 43-45 geldt daarbij eveneens dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen kan worden.

Resumerend gesteld heeft de ontwikkeling derhalve geen negatieve effecten op de parkeer- en verkeerssituatie in de omgeving.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Inleiding

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe milieubelastende bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, en anderzijds nieuwe milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

4.2.2 Beoordeling

De wijzigingen betreffen het plaatselijk verhogen van de toegestane bouwhoogte, het expliciet toestaan van logiesfuncties (overnachting en tijdelijk verblijf van personeel, stagiairs, studenten, onderzoekers en andere bij Peutz actieve personen) en het wijzigen van een woonbestemming voor 1 woning met bijgebouwen naar bedrijventerrein met woonfunctie.

Voor het terrein van Peutz (Lindenlaan 33 t/m 41) is de regeling volgens het huidige bestemmingsplan overgenomen in het voorliggende plan: dezelfde toegestane milieucategorieën (1 en 2) volgens dezelfde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van Peutz vallen overigens conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 2 ("natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk (laboratoria e.d.)").

Ter plaatse van de Lindenlaan 43-45 gaat dezelfde regeling gelden: tot maximaal milieucategorie 2. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Binnen 10 meter van het terrein Lindenlaan 43/45 bevinden zich geen woningen. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden.

Logiesmogelijkheden in de Lindenlaan 33 en 35 zijn niet beperkend voor omliggende bedrijfswoning ten opzichte van de functie bedrijfswoning.

4.2.3 Conclusie

Uit de milieuzonering-benadering volgt dat de afstand tussen mogelijke nieuwe milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige bestemmingen anderzijds groter is dan de aan te houden indicatieve richtafstand op basis van de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering. Er worden derhalve geen onderlinge belemmeringen verwacht tussen bedrijfsactiviteiten en woon- en/of logiesfuncties. In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de diverse milieuaspecten.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

Geluid kan evident van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Bezien moet daarom worden of het woon- en leefklimaat voldoende is met voorliggend bestemmingsplan.

4.3.2 Beoordeling

De beperkte toename van de toegestane hoogte van de bedrijfsbebouwing op het centrale terreindeel van Peutz leidt niet tot relevante wijzigingen van de geluidbelasting van omliggende bebouwing. Het bedrijf dient te (blijven) voldoen aan de geluidgrenswaarden voor (burger)woningen en/of voor woningen op een bedrijventerrein zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De mogelijk te verwachten geluidbelasting vanwege de bedrijfsbestemming (met woonfunctie) van Lindenlaan 43/45 is beperkt door de toelaatbare categorieën van inrichtingen volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de afstand tot omliggende woningen (tenminste 25 m) en moet (blijven) voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dat is voldoende.

Het beschermingsniveau van de woonfunctie van deze bedrijfsbestemming is gelijk aan de woonfuncties elders op het bedrijventerrein. Dat volstaat.

4.3.3 Conclusie

De wijzigingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben geen relevante gevolgen voor de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied en de omgeving. Het woon- en leefklimaat blijft (ruimschoots) voldoende.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn.

Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit (zoals hiervoor genoemd) en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een dergelijke “activiteit”.

Maatgevend voor de mate van veiligheid zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd aanwezig) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

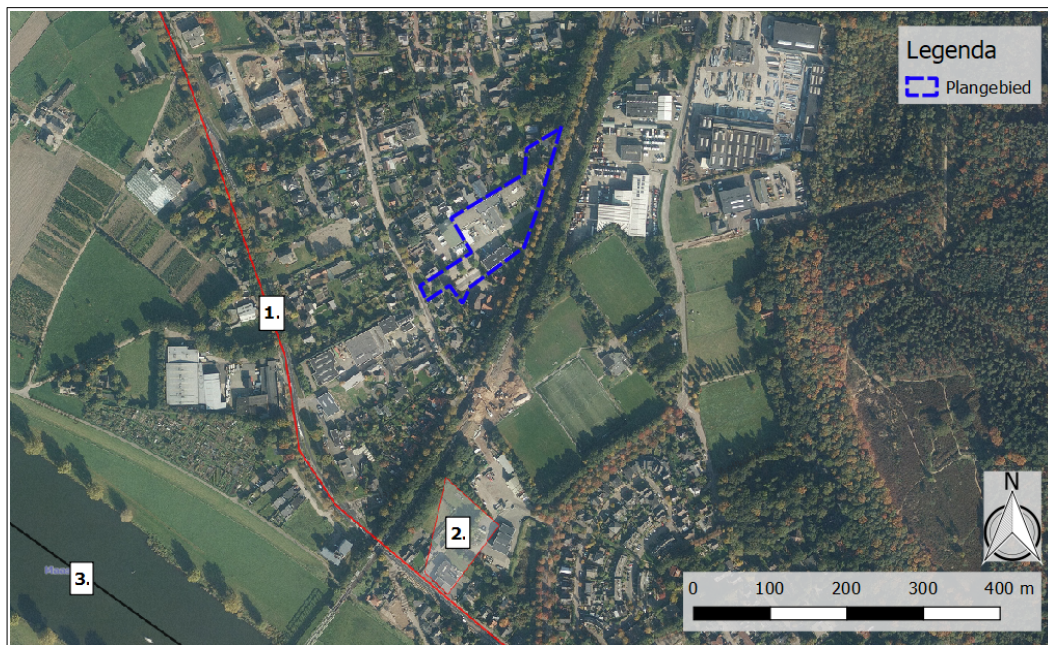
Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Uit de risicokaart van de provincie Limburg (zie figuur f4.1) blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied de volgende drie risicobronnen bevinden:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over de N271
2. LPG-tankstation aan de Rijksweg 41
3. Transport van gevaarlijke stoffen over de Maascorridor

f4.1 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)



Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is thans opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In dit Besluit is opgenomen dat buiten een afstand van 200 meter van de transportroute in het kader van ruimtelijke procedures het aspect externe veiligheid niet om nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vraagt. Het plangebied is op circa 185 meter afstand van de N271 gelegen. Over deze weg vindt het transport van LPG naar tankstations plaats. De beoogde nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zijn echter circa 270 meter afstand van de N271 gelegen, waarmee dit niet om nader onderzoek vraagt.

De Maas, waarover tevens transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is op een afstand van circa 470 meter van het plangebied gelegen. Deze waterweg valt onder de werkingssfeer van het Basisnet en wordt benoemd in bijlage III van de Regeling Basisnet. Aangezien sprake is van een afstand groter dan 200 meter behoeft er geen nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Het feit dat de beoogde ontwikkelingen op meer dan 200 meter afstand zijn gelegen van de voornoemde transportroutes neemt echter niet weg dat mogelijk sprake is van de ligging binnen een invloedsgebied. Het gehele plangebied ligt, vanwege het transport van toxische gassen, daarbij binnen het invloedsgebied van de Maas. Ondanks dat een verantwoording conform artikel 8 van het Bevt niet aan de orde is dient conform artikel 7 Bevt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. In voorliggende situatie is echter geen

sprake van relevante wijzigingen in relatie tot externe veiligheid. Er is geen sprake van de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten, of van een toename van de hoeveelheid personen ter plaatse van het plangebied. Het aspect externe veiligheid behoeft derhalve niet nader beschouwd te worden.

LPG-tankstation

Aan de Rijksweg 41 bevindt zich een LPG-tankstation. Dit tankstation bevindt zich op een afstand van circa 230 meter afstand tot het plangebied. Een LPG-tankstation is een inrichting die ressorteert onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Een LPG-tankstation kent een invloedsgebied van 150 meter (zowel vanaf het vulpunt als vanaf het reservoir). Het plangebied is gelegen buiten de genoemde afstanden.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied mogelijk.

4.4.3 Conclusie

Er bestaan voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Een aantal stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties fijn stof, stikstofdioxide, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood in de buitenlucht.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Gegeven de zeer beperkte wijzigingen in het plangebied is geen sprake van relevante effecten die in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

4.5.2 Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de heersende achtergrondconcentraties van PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied was in 2020 sprake van een achtergrondconcentratie van 14 µg/m³ voor NO₂, 16 µg/m³ voor PM₁₀ en 9 µg/m³ voor PM_{2,5} en (bron: NSL Monitoringstool), derhalve ruimschoots lager dan de van toepassing zijnde grenswaarden van respectievelijk 40 µg/m³, 40 µg/m³ en 25 µg/m³. In de toekomst zullen deze concentraties zelfs nog verder afnemen. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

De wijzigingen binnen het plangebied dragen niet in betekenende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Voorts is in het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Bodem

4.6.1 Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

4.6.2 Beoordeling

Bij functiewijzigingen dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Indien dit niet het geval is, zal de grond (functiegericht) gesaneerd dienen te worden.

Het plan voorziet in het hoger bouwen van bedrijfsbebouwing ter plaatsen van reeds voor bedrijvigheid bestemde gronden. Er is hierbij geen sprake van een functiewijziging, waardoor de bodemkwaliteit passend is voor het toekomstige gebruik. Tevens voorziet de beoogde ontwikkeling in het omzetten van een woonbestemming naar bedrijfsbestemming met woonfunctie. Aangezien hiermee geen sprake is van gevoeliger gebruik wordt de bodemkwaliteit passend geacht voor het beoogde gebruik.

4.6.3 Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Water

4.7.1 Inleiding

Het Nationaal Water Programma (NWP) is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. In het NWP, vastgesteld in maart 2022, zijn de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027 opgenomen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Het Waterschap Limburg heeft invulling gegeven aan het waterbeheer middels het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Daarnaast is voor de periode 2022-2027 een waterbeheerprogramma van kracht. Hierin legt het waterschap vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren.

Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer. Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

4.7.2 Beoordeling

In het plangebied is het Waterschap Limburg de waterbeheerder. Elk waterschap hanteert haar eigen regionale regels. Deze regels zijn opgenomen in de Keur. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een impact hebben op het lokale watersysteem.

Op grond van de Keur van het Waterschap Limburg (Keur Noord-Limburg) moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Deze regel geldt zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Doel van dit beleid is het beperken van de versnelde lozing van hemelwater als gevolg van uitbreiding van verhard oppervlak. Indien het grotere verhardingen betreft, kan dit tot gevolg hebben dat de capaciteit van de ontvangende oppervlaktewaterlichamen overbenut wordt, hetgeen wateroverlast tot gevolg kan hebben. Om te voorkomen dat individuen bij de realisatie van iedere kleine voorziening

maatregelen moeten treffen is er een ondergrens ingesteld. De minimale oppervlakte waarvoor deze beleidsregel geldt, bedraagt in stedelijk gebied 2.000 m² nieuw verhard oppervlak.

De beoogde ontwikkeling heeft geen tot een geringe toename aan verhard oppervlak tot gevolg. De ontwikkeling betreft het hoger bouwen van een bouwwerk op een locatie waar conform het bestemmingsplan reeds bebouwing mag worden gerealiseerd. Bovendien is vrijwel het gehele oppervlak waar de uitbreiding gesitueerd wordt reeds verhard. De overige ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied, zoals het omzetten van een woonbestemming naar bedrijfsbestemming met woonfunctie, gaat vooralsnog niet gepaard met fysieke wijzigingen, en zullen derhalve geen impact hebben op het watersysteem. De geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Derhalve is geen sprake van een relevante impact op het watersysteem.

Nabij het plangebied zijn geen watergangen of waterkeringen gesitueerd, waardoor dit tevens geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling heeft in zijn geheel een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beoogde ontwikkeling heeft aldus geen verslechtering van het watersysteem als gevolg. Een verdere watertoetsprocedure is in voorliggende situatie dan ook niet aan de orde.

4.7.3 Conclusie

De wijzigingen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. De waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid in de omgeving blijft gewaarborgd. Het aspect water vormt derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie

4.8.1 Inleiding

In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is thans geregeld via de Erfgoedwet. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient op grond van deze wet rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

In de Nota archeologiebeleid Mook en Middelaar heeft de gemeente Mook en Middelaar haar archeologiebeleid in 2011 vastgelegd. In deze nota worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. De beleidsnota en de archeologische verwachtingskaart vormen de basis van het archeologiebeleid van de gemeente.

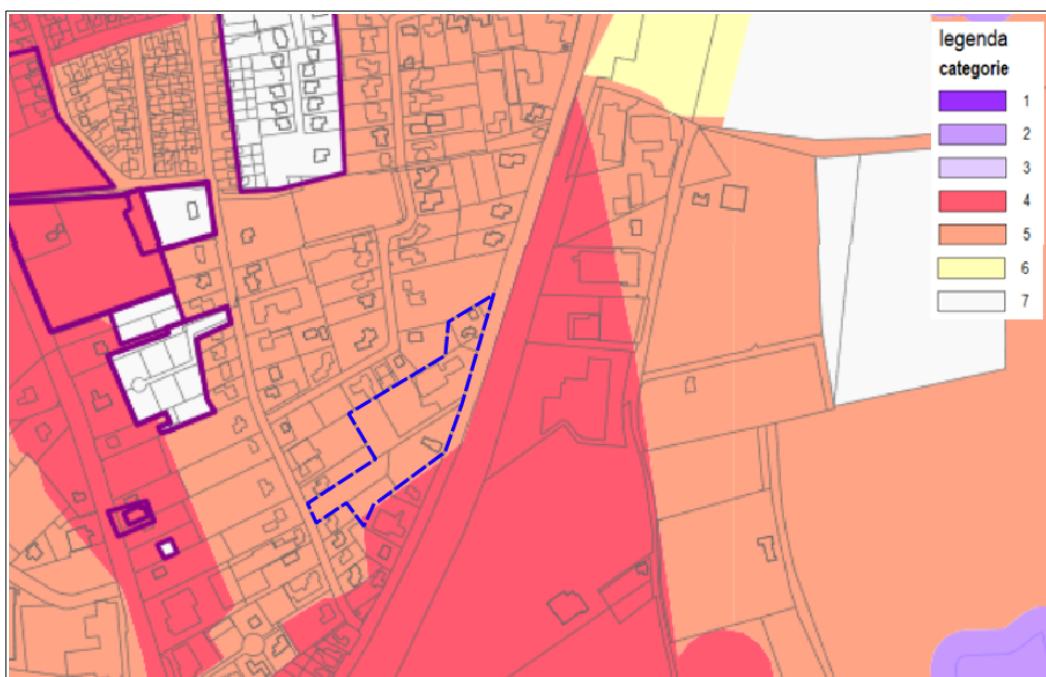
4.8.2 Beoordeling

Conform het vigerende bestemmingsplan kennen de gronden ter plaatse van het plangebied grotendeels de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en plaatselijk de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Ter plaatse van deze

gronden zijn nieuwe bouwwerken in eerste aanleg niet toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er met zorg worden omgegaan met de mogelijke archeologische waarden.

Aan de hand van het archeologiebeleid van gemeente Mook en Middelaar worden de regels ter plaatse van het plangebied met betrekking tot archeologie nader toegelicht. Op de Archeologische beleidskaart gemeente Mook en Middelaar uit 2011 (zie figuur f4.2) is de archeologische verwachtingswaarde weergegeven.

f4.2 Uitsnede Archeologische beleidskaart Mook en Middelaar, waarop het plangebied met een blauwe lijn is aangegeven



Het plangebied is grotendeels gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Voor gronden met een middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte vanaf 2.500 m².

Voor een klein deel van het plangebied (Lindenlaan 33) is sprake van een hoge archeologische verwachting. Voor gronden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte vanaf 250 m².

De beoogde wijzigingen maken niet meer bebouwing mogelijk dan reeds is toegestaan conform het bestemmingsplan. Er zal geen sprake zijn van bebouwing die een groter oppervlak in beslag neemt dan de van toepassing zijnde grenzen voor de verstoringsoppervlakte van 2.500 m². Derhalve is in voorliggende situatie geen nader archeologisch onderzoek benodigd.

4.8.3 Conclusie

Er bestaan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming.

Overigens blijft de kans aanwezig dat in het plangebied archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij bouwwerkzaamheden aan het licht komen. In dit geval dient men de archeologische vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag.

4.9 Natuur

4.9.1 Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen, die via de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld zijn: gebiedsbescherming en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet nabij een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Sint Jansberg en ligt op circa 2,9 km afstand. Het plangebied bevindt zich ook niet in een gebied dat is aangemerkt als NNN.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Wnb. De Wnb beschermt soorten, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

De Wnb bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden, de verbodsbepalingen van de Wnb niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

4.9.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming

De voorgenomen verruiming van de bebouwingshoogte ter plaatse van het plangebied, en de functiewijziging van de Lindenlaan 43-45, leidt niet tot een significante toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de Sint Jansberg. Er worden namelijk geen nieuwe activiteiten ontplooid die gepaard gaan met een relevante emissie aan stikstofhoudende verbindingen. Alsmede is naar alle verwachting, en dan zeker ten opzichte van hetgeen wat reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, geen sprake van significant omvangrijkere bouwwerkzaamheden. Significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn dan ook uitgesloten.

Gegeven de afstanden tot de beschermde gebieden en de beperkte ingrepen in het plangebied kunnen ook andere effecten op deze gebieden (bijvoorbeeld geluid, trillingen, licht) worden uitgesloten.

Soortenbescherming

De wijzigingen betreffen onder andere het hoger bouwen van een bouwwerk op een locatie waar conform het bestemmingsplan reeds bebouwing mag worden gerealiseerd. Deze gronden zijn thans reeds verhard, waardoor er geen sprake is van een toename aan verhard oppervlak. Deze gronden worden bovendien reeds gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. De overige ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied betreffen hoofdzakelijk het wijzigingen van de gebruiksmogelijkheden van de huidige bebouwing, waarmee geen fysieke wijzigingen aan de huidige bebouwing plaatsvinden. Gezien voorgaande zal de beoogde ontwikkeling daarom niet tot een verstoring van planten- en diersoorten leiden. De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als opgenomen in de bijlage van de Wet natuurbescherming zullen bovendien niet opzettelijk beschadigd of vernield worden. De beoogde wijzigingen hebben derhalve geen relevante invloed op de natuur ter plaatse van de omgeving van het plangebied.

4.9.3 Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft natuur geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Milieueffectrapportage

Op grond van de Wet milieubeheer is het voor projecten die mogelijk grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu verplicht om een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) te doorlopen. De m.e.r.-procedure is bedoeld om ten aanzien van bepaalde plannen en besluiten de milieubelangen expliciet mee te wegen bij besluitvorming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij in de vorm van een m.e.r.-beoordeling moet worden afgewogen of significante negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

In voorliggende situatie is sprake van een bedrijventerrein, niet van een industrieterrein. Derhalve is in het Besluit milieueffectrapportage in de D-lijst categorie D 11.3 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein." niet van toepassing. Mogelijk vallen de

wijzigingen wel onder categorie D 11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.". Opgemerkt wordt dat, zoals tevens uit jurisprudentie blijkt, niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, moet worden aangemerkt als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden, de aard en de omvang van de ontwikkelingen, alsmede het karakter van de omgeving.

Het plaatselijk in het plangebied verhogen van de toegestane bouwhoogte leidt niet tot een toename van het bebouwd oppervlak. De uitbreiding van het bedrijventerrein betreft slechts 1.215 m², waarbij de woonfunctie behouden blijft. Hiervan zijn gezien het karakter van de nabije omgeving, te weten bedrijventerrein (Hoeveveld) en verkeersfuncties (Lindenlaan en spoorweg) op voorhand geen nadelige gevolgen te verwachten. Hiermee kan gesteld worden dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Een m.e.r.-beoordeling is hiermee niet aan de orde. Desalniettemin kan op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project (zoals inzichtelijk gemaakt in voorliggend document) worden geconcludeerd dat nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand uitgesloten kunnen worden.

5 Juridische planaspecten

5.1 Leeswijzer juridische regeling

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Lindenlaan 33-45 te Molenhoek'. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding (de 'plankaart') en een set regels. De verbeelding en regels zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd in samenhang geraadpleegd en gelezen te worden. Deze zijn onder andere gebaseerd op het bestemmingsplan "Mook en Molenhoek". Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Lindenlaan 33-45 te Molenhoek' voorziet in de noodzakelijke planologisch-juridische regeling om de aangegeven wijzigingen mogelijk te maken. Dit plan zal verder zo veel mogelijk identiek zijn aan, dan wel aansluiten bij het bestaande bestemmingsplan. Dat vergemakkelijkt een toekomstige integratie van het nieuwe bestemmingsplan en het bestaande bestemmingsplan in het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld met voorliggende toelichting. Deze toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. De toelichting beschrijft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan de herziening ten grondslag liggen.

Bij het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan is geconformeerd aan de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening, welke van kracht zijn per 1 juli 2008. Voor de bestemmingen en regels is gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2012. De RO Standaarden 2012 zijn onder andere verankerd in de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De SVBP2012 regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels.

5.2 Leeswijzer regels

Bij het opstellen van de planregels is, waar mogelijk, ten behoeve van het borgen van de consistentie in wijze van bestemmen binnen de gemeente Mook en Middelaar aansluiting gezocht bij het onder paragraaf 1.3 genoemde bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk I: Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat inleidende regels zoals begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Dit is in feite de kern van de juridische regeling.

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3) aan de orde. Binnen deze bestemming zijn onder andere bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan, alsook ondergeschikte kantoren en ondergeschikte detailhandel en opslag. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'logies voor werknemers/bedrijfswoning' is ook tijdelijke huisvesting van werknemers, stagiaires en andere aan het op het perceel gevestigde bedrijf verbonden personen gedurende een periode van maximaal 12 aaneengesloten maanden expliciet toegestaan.

In artikel 4 en 5 is de dubbelbestemming Archeologie opgenomen (voor gronden met een hoge respectievelijk middelhoge verwachtingswaarde). Deze dubbelbestemmingen borgen de bescherming van mogelijke archeologische waarden in het plangebied.

Hoofdstuk III: Algemene regels

Hoofdstuk III bevat algemene bepalingen (artikelen 6 t/m 10) die op het gehele plangebied van toepassing zijn:

- Antidubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels.

Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen.

Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk IV zijn de overgangs- en slotbepalingen ondergebracht. In de overgangsbepalingen (artikel 11) wordt onder andere vastgelegd hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. In de slotbepaling (artikel 12) is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van de plannen alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Ten behoeve van het initiatief wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden. Het gemeentelijke kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro is derhalve volledig verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van belang is dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Lindenlaan 33-45 Molenhoek is gepubliceerd op 25 mei 2023 in Het Gemeenteblad en op 9 juni 2023 in Ter Sprake. Tevens is de directe omgeving schriftelijk op de hoogte gesteld van deze planversie met mogelijkheid tot reageren.

Het ontwerpbestemmingsplan is tussen 26 mei 2023 en 6 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Er zijn diverse zienswijzen op het plan binnengekomen. Middels een zienswijzennota (bijlage 2) wordt een reactie gegeven op deze zienswijzen. In het kader van de beantwoording van de zienswijzen is daarbij o.a. een nadere toelichting gegeven op de noodzaak voor het hanteren van een maximale bouwhoogte van 12 meter, alsmede is nader ingegaan op het effect van de beoogde bebouwing op de bezonning in de omgeving. Uiteindelijk hebben de zienswijzen niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Mook,

Deze toelichting bevat:
38 pagina's en 2 bijlagen.