



Toelichting

Stationsstraat 122-124 Molenhoek

NL.IMRO.0944.BPSTATIONSSTRAAT122-VA01



Molenhoek, Stationsstraat 122-124

NL.IMRO.0944.BPSTATIONSSTRAAT122-VA01

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

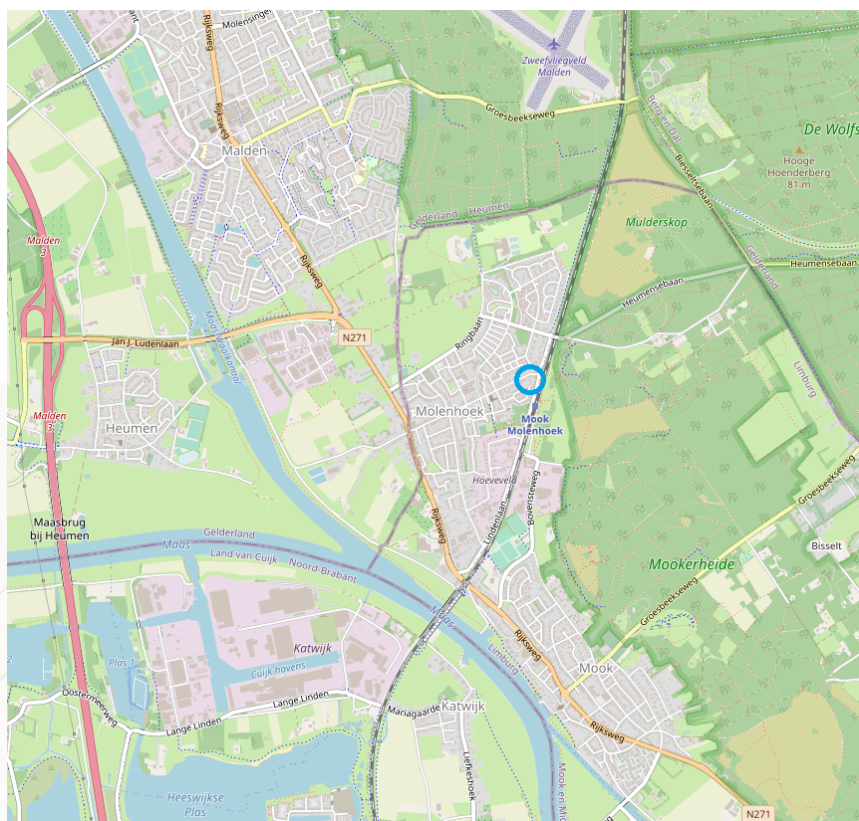
Aan de Stationsstraat 122-124 in Molenhoek stond tot recent (2023) een woning met meerdere bijgebouwen. Op het perceel was een tweede vrijstaande woning toegelaten. Die tweede woning was echter (nog) niet gerealiseerd. De eigenaar van de woning (hierna initiatiefnemer) heeft de wens om het erf opnieuw in te richten. Het plan betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van drie vrijstaande woningen.

Het realiseren van drie vrijstaande woningen op de locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van het plan is het noodzakelijk om de ligging van het bouwvlak en het toegestane aantal woningen binnen dat bouwvlak te herzien.

Omdat het plan passend is op de locatie en in het geldende beleid, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt toegelicht en gemotiveerd waarom dit plan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en past binnen de relevante wet- en regelgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Stationsstraat 122-124 in de bebouwde kom van het dorp Molenhoek, gemeente Mook en Middelaar. De locatie ligt aan de oostzijde van het dorp. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als woongebied. Ten oosten van het plangebied ligt de Lindenlaan en een spoorweg. Op bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek', vastgesteld op 4 juli 2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen met maatvoeringsaanduiding voor de bouw- en goothoogte. Op een deel van het bouwvlak is de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 1' opgenomen. Het overige deel van het perceel (buiten het bouwvlak) heeft de aanduiding 'bijgebouwen'. Op grond van het bestemmingsplan zijn bij recht onder meer twee vrijstaande woningen toegelaten.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'kleinschalige toeristische verblijfseenheden', op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders bevoegd is een kleinschalige toeristische verblijfseenheid toe te laten.

Op bijgevoegde uitsnede van het geldende bestemmingsplan is het plangebied weergegeven middels een blauwe omlijning.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, plangebied blauw omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Om de gewenste situatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan vereist. De herziening van het bestemmingsplan betreft het wijzigen van de vorm en ligging van het bouwvlak en het wijzigen van het toegelaten aantal vrijstaande woningen van twee naar drie.

1.4 Leeswijzer

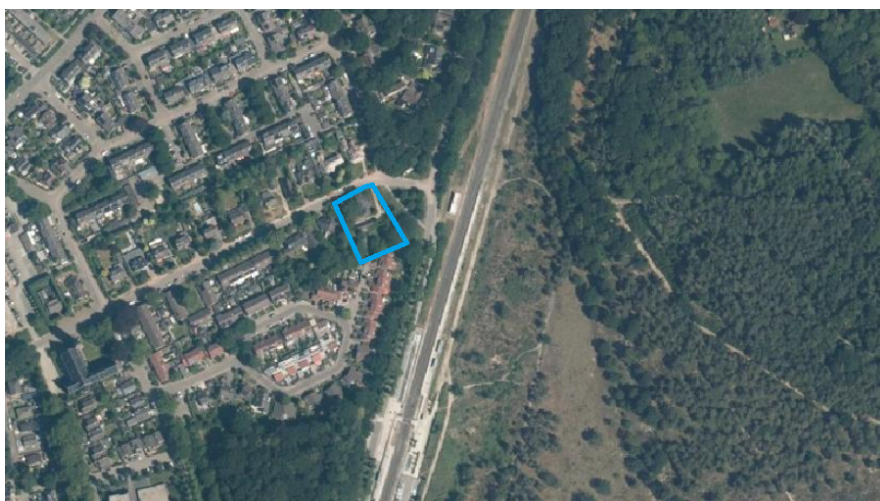
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 de resultaten van de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Stationsstraat 122-124 in Molenhoek. De locatie ligt aan de oostzijde van het dorp Molenhoek. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als woongebied. Ten oosten van het plangebied ligt de Lindenlaan. Op circa 35 m ten oosten van het plangebied is een spoorweg.

Het perceel heeft een agrarisch verleden (champignonkwekerij), maar is sinds jaren bestemd voor woondoeleinden. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.075 m². Op het perceel stonden tot recent een woning en diverse bijgebouwen. Daarnaast is er een grote kelder aanwezig die in het verleden gebruikt is voor het kweken van champignons. In 2023 is de woning die op het perceel aanwezig was gesloopt. Deze woning was sterk vervallen en voor een groot deel door een recente brand verwoest. De kelders zijn nog wel aanwezig. Op bijgevoegde (lucht)foto's is de bestaande situatie van de omgeving en het plangebied weergegeven.



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: gemeente Ruimtelijkeplannen.nl)



Luchtfoto bestaande situatie voor de sloop van de woning plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Situatie in het plangebied voor de sloop van de woning (bron: initiatiefnemer)

2.2 Planbeschrijving

Het plan maakt de bouw van drie nieuwe vrijstaande woningen planologisch mogelijk. Daarvoor worden de bestaande opstallen en de bestaande kelders gesloopt.

Het toelaten van drie vrijstaande woningen sluit goed aan bij de omvang van het perceel en de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving van het plangebied. De twee woningen die nu bij recht zijn toegelaten, zouden door de vorm en ligging van het vigerende bouwvlak erg dicht op elkaar en op een naastgelegen woning komen te staan. Om een stedenbouwkundig optimale indeling van het erf te realiseren is gekozen om de woningen te oriënteren richting het openbare gebied met zicht op de Lindenlaan en het achterliggende bosgebied. Dit in lijn met de bestaande stedenbouwkundige structuur. De woningen kunnen daarbij via de bestaande inrit worden ontsloten. Op deze manier ontstaat een mooie afronding van het hoekperceel die aansluit op de bebouwing aan zowel de Stationsstraat als de Lindenlaan en het Paterserf. Ook de positionering van de woningen ten opzichte van elkaar en de naastgelegen woningen wordt zo verbeterd. Het parkeren voor de drie woningen kan volledig op eigen erf plaatsvinden. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit is gericht op de grenzen van het perceel die gericht zijn naar de openbare ruimte. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 1.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. Deze beleidsstukken vormen het beleidskader waarbinnen dit bestemmingsplan moet passen.

3.2 Rijksbeleid

Met betrekking tot het Rijksbeleid dienen op gemeentelijk niveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) te worden gewaarborgd. Daaronder is sinds kort de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van toepassing.

De SVR heeft betrekking op een aantal aspecten van nationaal belang, zoals waterveiligheid, defensie, verkeersinfrastructuur en ecologie alsmede de ontwikkeling van mainports als Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk hiervoor nadere regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch is vastgelegd richting provincie en gemeenten. Verder ziet de SVIR toe op “duurzame verstedelijking”, een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk en landelijk gebied. Met name moet worden voorkomen dat stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied plaats vinden terwijl er binnenstedelijk nog ruimte voor is. Een en ander wordt afgewogen in de “ladder voor duurzame verstedelijking” die per 1 juli 2017 is herzien en meer flexibel kan worden toegepast. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de nationale belangen betreffende de fysieke leefomgeving.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is de Ladder in werking getreden als motiveringsvereiste onder artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het vormt daarmee een nadere invulling van artikel 3:2 van de Awb. Het Bro bepaalt dat wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, deze moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voordat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast, moet een afweging plaatsvinden of het 'plan' een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er dus sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Raad van State van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:N:RVS:2017:1724) dat bij meer dan 11 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is daarmee gesteld dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

In het kader van het Rijksbeleid is geen sprake van direct belang bij of rechtstreekse doorwerking op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVR, Novi of Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Indien meer dan 12 woningen worden toegevoegd is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig plan maakt de realisatie van drie woningen mogelijk. Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan zijn reeds twee woningen toegestaan. Met het plan wordt in planologische zin één extra woning toegevoegd binnen het plangebied. Doordat minder dan 12 woningen worden toegevoegd, betreft het plan geen stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder niet verplicht is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) heeft de provincie Limburg aan de hand van onderwerpen zoals wonen, verkeer, energie en water aangegeven hoe de kwaliteit van de omgeving verbeterd kan worden. Het POL is opgesteld in 2014, met hierbij de blik gericht op de navolgende 10 jaar. In 2019 is het plan geconsolideerd.

Een belangrijk principe binnen het POL is het motto "meer stad, meer land". De gevarieerdheid van Limburg wordt hiermee gekoesterd, terwijl er tevens ruimte wordt geboden aan de verweving van functies. Binnen de regio Noord-Limburg wordt de transformatie van de woningvoorraad gezien als manier om het aantrekkelijke woon- en leefklimaat te versterken. Primair wordt hierbij gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering.

Qua opgave wordt verwacht dat de vraag naar woningen op een gegeven moment afneemt. Echter zal dit in heel Limburg niet op hetzelfde moment zijn. De top in de woningbehoefte wordt in Midden- en Noord-Limburg pas in rond 2028-2030 verwacht. Hiermee wordt verwacht dat de provincie "over de top kijkt", met wederom inbreiding in plaats van uitleglocaties als belangrijk aandachtspunt.

Omgevingsverordening Provincie Limburg

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. 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 naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden. Hierna zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd, waarmee in december 2022 de laatste geconsolideerde versie is vastgesteld.

De POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens artikel 2.2.1 gaat het hier specifiek om de ruimte van een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en/of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Planspecifiek

De provincie Limburg ziet bij de transformatie van de woningvoorraad vooral kansen bij onder andere inbreiding en functieverandering. Met het plan wordt sterk verouderde en vervallen bebouwing gesloopt ten behoeve van woningbouw. Tevens betreft het plangebied een inbreidingslocatie. De ontwikkeling is passend in de omgeving en sluit daarmee aan op het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In de Regionale Structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg staat het regionaal woonbeleid opgeschreven. De regio bestaat uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas. In de visie wordt door de regio samen met de provincie Limburg sturing gegeven aan de regionale woningmarkt. De visie kent vijf inhoudelijke pijlers:

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...;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Een belangrijke ambitie die is voortgekomen uit de visie is het terugbrengen van de plancapaciteit. Op basis van de structuurvisie is afgesproken dat gemeenten die een overschot hebben aan plancapaciteit deze capaciteit terugbrengen. Afgesproken is dat gemeenten 40% van het overschot aan woningbouwplannen ten opzichte van de huishoudensgroei dienen te schrappen. De gemeente Mook en Middelaar heeft hier invulling aangegeven door twee uitleglocaties voorlopig te schrappen. Het gaat om de locatie Cuijkse Steeg in Mook en de locatie Dorpstraat 2/2a in Middelaar. In totaal gaat het om 230 bouwtitels die niet meer op de planningslijst staan. Met het schrappen van deze twee grote plannen heeft Mook en Middelaar ruimschoots voldaan aan de afspraak tot planreductie en is er weer beperkte ruimte om nieuwe woningen toe te staan. De regio wil een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. In de visie is een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Planspecifiek

De gemeente heeft onder meer plannen om een nieuwe woonwijk te ontwikkelen: Molenhoek Zuid. De gemeente constateert een groeiende vraag naar (betaalbare) woningen. In de nieuwe woonwijk wil de gemeente 250 woningen realiseren. De constatering dat er een groeiende vraag naar woningen is en dat de bestaande woningbouwplannen ontoereikend zijn om in die vraag te voorzien, is ook van belang als het gaat om de herontwikkeling van het nu voorliggende perceel. Het plan betreft het realiseren van drie vrijstaande woningen. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn reeds twee vrijstaande woningen toegestaan. Met het plan wordt daarmee planologisch één woning toegevoegd op een inbreidingslocatie. Deze ontwikkeling past daarmee binnen het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025

De Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek in de periode tot 2025. 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 hierin samengebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen Mook en Molenhoek. Het doel van de visie 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 ten aanzien van de beide dorpen aan derden.

Voor het thema wonen geldt dat vanwege de ligging nabij Arnhem/Nijmegen en Venlo, er steeds vaker een beroep wordt gedaan op deze regio. Het aantal forenzen groeit. Daarnaast is er sprake van komende vergrijzing. Deze forenzen en de vergrijzing vereisen een nieuwe kijk op wonen. De behoefte aan woningbouw wordt gerealiseerd door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen. Het bouwen in de compacte dorpskernen moet bijdragen aan het verbeteren van de woonmilieus en de kwaliteit van het wonen de woonomgeving.

Planspecifiek

Het plan voorziet in efficiënt ruimtegebruik door drie vrijstaande woningen te realiseren op een inbreidingslocatie. Deze ontwikkeling heeft een positief effect op de leefomgeving, onder meer door de sloop van in onbruik geraakte en ontsierende bebouwing. De nieuwe woningen dragen onder meer bij aan de invulling van de woningbehoefte van forenzen die naar de regio trekken. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Inleiding

Diverse elementen binnen en buiten het plangebied kunnen een eventuele randvoorwaarde vormen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het betreffen voornamelijk milieutechnische aspecten, die in geval van een nieuwe ontwikkeling een onderzoek vergen.

Voor dit project is een aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend door de initiatiefnemer. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat een formele m.e.r.-procedure achterwege kan blijven.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Indien er sprake is van een bodemverontreiniging, dan regelt de Wet Bodembescherming (Wbb) het saneren en beheren van verontreinigde bodems. Op grond van de Wbb is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging als er meer dan 25 m³ grond:

- gemiddeld sterk verontreinigd is met één of meerdere parameters of,
- als het grondwater in een bodemvolume van meer dan 100 m³ sterk verontreinigd is met één of meerdere parameters.

In de Wbb is aangegeven in welke gevallen de bodem gesaneerd moet worden. Dit is zo wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en er actuele risico's aanwezig zijn. Indien er geen actuele risico's zijn – de verontreiniging is dan niet spoedeisend – kan de verontreiniging worden gesaneerd “op een natuurlijk moment”. Dit is het geval bij herinrichting of ontwikkeling van de locatie.

Tussen de Wabo en de Wet bodembescherming is sprake van samenloop als de bouwkaafel deel uitmaakt van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In dergelijke gevallen dient op grond van artikel 39 Wbb ten behoeve van de bouwaanvraag een BUS-melding of saneringsplan ter goedkeuring aan bevoegd gezag Wbb te worden voorgelegd. Een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen kan al wel verleend worden voorafgaand aan de uitvoering van de sanering. Die vergunning zal op grond van artikel 6.2c Wabo echter niet eerder in werking treden dan wanneer de sanering is uitgevoerd, het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan of er een BUS-melding is gedaan.

Verder kan de gemeenteraad op grond van artikel 8 Woningwet bij verordening regels stellen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan.

Planspecifiek

Het plan betreft het realiseren van drie vrijstaande woningen ter plaatse van een voormalige champignonkwekerij. Deze kwekerij is reeds sinds lange tijd beëindigd en het plangebied heeft al een woonbestemming. Bij het toevoegen van een woning dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN5740, zie bijlage 2 bij deze toelichting). Op basis van het uitgevoerde verkennende onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. Wel zijn er twee verontreinigingen aangetroffen die aandacht verdienen:

1. Op één plek binnen het plangebied is een verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Het gaat om een bodemvolume met een beperkte omvang (kleiner dan 25 m³) waardoor geen sprake is van een ernstige verontreiniging in de zin van de Wbb;

2. In de druppelzone van een dakgootloos gebouw is een gewogen asbestgehalte aangetroffen boven de interventiewaarde. Deze druppelzone kan op basis van een BUS-melding gesaneerd worden.

De aangetroffen verontreiniging is niet mobiel en niet spoedeisend. Dit betekent dat op grond van de Wbb het saneren van de verontreiniging kan plaatsvinden op een natuurlijk moment. Dat natuurlijke moment kan in dit geval het slopen van de nog aanwezige kelders zijn of het bouwrijpmaken van het perceel.

De gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar heeft in de 'Bouwverordening gemeente Mook en Middelaar, 14e serie wijzigingen' regels opgenomen ten aanzien van het bouwen op verontreinigde grond. In Artikel 2.4.1 is een verbod opgenomen voor het bouwen op verontreinigde grond. Op grond van artikel 2.4.2 kan een omgevingsvergunning evenwel toch verleend worden indien aan de hand van onderzoek of een goedgekeurd saneringsplan aangetoond is dat de bodem geschikt kan worden gemaakt voor het woongebruik.

In dit geval kan voor de zink-verontreiniging worden volstaan met een beperkt saneringsplan dat ter goedkeuring aan het college van B&W wordt voorgelegd. De feitelijke sanering kan dan gelijktijdig met het bouwrijpmaken dan wel de sloop van de nog aanwezige kelders worden uitgevoerd. Als het gaat om de asbestverontreiniging, dan moet daarvoor een 'BUS-melding immobiel' worden gedaan. Deze melding wordt gedaan aan de hand van een saneringsplan. Ook deze sanering kan ofwel gelijktijdig met het slopen van de nog aanwezige kelders ofwel gelijktijdig met het bouwrijpmaken worden uitgevoerd.

Een deel van de bebouwing op het perceel is inmiddels gesloopt. Op het perceel zijn nog kelders aanwezig die nog gesloopt moeten worden voordat het perceel bouwrijp kan worden gemaakt. Daarbij zal een gat ontstaan dat weer opgevuld zal moeten worden. Er zal een saneringsplan worden opgesteld en waar nodig zal daarvoor het bodem- en asbestonderzoek worden geactualiseerd doormiddel van een beperkt onderzoek bovengrond ter plaatse van de voormalige bebouwing.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen.

Planspecifiek

In de zin van de Wgh voorziet dit plan in een geluidgevoelig object (burgerwoning). Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

De nieuwe woningen komen in de geluidzone van de Stationsstraat en de Lindenlaan te liggen. Verder liggen een aantal wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/u in de buurt van het plan. In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor wegverkeer een voorkeurswaarde van 48 dB en voor een binnenstedelijke situatie geldt een maximale grenswaarde van 63 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/u dienen in het

kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd te worden.

Tevens ligt het plan in de geluidzone van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Voor railverkeerslawaai dient getoetst te worden aan de voorkeurswaarde van 55 dB(A).

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de Stationsstraat de gevelbelasting 42 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. Gecumuleerd bedraagt de gevelbelasting exclusief aftrek conform ex art 110g Wgh maximaal 48 dB. Ter plaatse van geen van de woningen wordt de grenswaarde overschreden.

Uit de berekening blijkt tevens dat de gevelbelasting als gevolg van de spoorlijn Nijmegen-Venlo voldoet aan de 55 dB grenswaarde.

Het beschouwen van maatregelen is niet nodig. Tevens kan een onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen of het vaststellen van een hogere grenswaarde in de zin van artikel 110a Wgh achterwege blijven.

Het plan is hiermee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

De Regeling niet in betekende mate bijdragen (nibm) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op de toevoeging van één woning en de uiteindelijke realisatie van drie woningen. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De ontwikkeling blijft daar ruimschoots onder. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool die is ingevuld voor dit project. Hierbij is op grond van de CROW-publicatie 381 uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van 8,6 voertuigbewegingen per woning. Omdat het woningen betreft, is het aandeel vrachtverkeer op 1,0% gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		26
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De ruimtelijke procedure heeft bovendien geen betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen in de zin van het voornoemde Besluit.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.2.4 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. In bijgevoegde tabel zijn de afstanden uit de publicatie van de VNG weergegeven.

Afstand	Code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Tabel met afstanden uit de VNG publicatie

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Gemengd gebied

In bepaalde gevallen kan worden gemotiveerd dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is het geval wanneer in een gebied meerdere functies bij elkaar in de buurt zijn gevestigd, bijvoorbeeld langs een dorpslint of nabij een grote ontsluitingsweg. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het

Planspecifiek

Aan de oostzijde van de spoorlijn ligt een bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen die strook zijn bedrijven toegelaten tot en met milieucategorie 5.1. Dit terrein wordt momenteel niet gebruikt als bedrijventerrein, maar is ingericht als natuurgebied. Op basis van de luchtfoto's op www.topotijdreis.nl blijkt dat het betreffende terrein al minimaal sinds 2006 is ingericht als natuurgebied. Er zijn dus geen bestaande activiteiten op het terrein die tot hinder kunnen leiden voor de te realiseren woningen in het nu voorliggende plangebied.



Uitsnede verbeelding vigerend plan



Situatie 2006 (topotijdreis.nl)



Situatie 2022 (topotijdreis.nl)

Op grond van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor bedrijven in die milieucategorie een richtafstand van 500 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 70 m. Tussen het plangebied en de bedrijvenbestemming staan meerdere burgerwoningen. Deze bestaande woningen hebben rechtstreeks invloed op de mogelijkheden om de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt te benutten (ook wel de omgekeerde werking genoemd). De in het nu voorliggende plangebied te realiseren woningen staan verder weg dan die bestaande woningen en hebben daarmee geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bedrijven- en milieuzonering.

4.2.5 Geur

Voor de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet de geuruitstoot (emissie) van omliggende (agrarische) bedrijven worden onderzocht. Bij geurbelasting (of immissie) gaat het om de hoeveelheid geur (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht), die op een geurgevoelig object terecht komt. Bij de afweging welke afstand voldoende is tussen geurbronnen en geurgevoelige objecten moet rekening worden gehouden met de ligging van de geurcontour behorend bij het aanvaardbare hinderniveau.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die raakvlakken hebben met mogelijke geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactor.

• Dieren met geuremissiefactoren (niet-vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), wordt de geurhinder beoordeeld aan hand van artikel 3 van de Wgv. In dat geval mag de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' een bepaalde waarde niet overschrijden en gelden minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen. In bijgevoegde tabel zijn de normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor weergegeven.

Locatie geurgevoelig object:	Maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m3 lucht):
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m3

Tabel met normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor (bron: Wgv)

Dieren waarvoor geen geuremissie is vastgelegd vallen onder de vaste afstandsdieren.

• Dieren zonder geuremissiefactoren (vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen in de Rgv, wordt de geurhinder beoordeeld op grond van artikel 4, van de Wgv. In dat geval dient tenminste een minimale afstand tussen veehouderij en 'geurgevoelig object' te worden aangehouden. Het gaat hierom de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object. De afstanden betreffen binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken. Het betreft een inbreidingslocatie waarbij agrarische geurhinder gezien de afstand tot veehouderijen niet speelt. Industriële geurbronnen en horecabedrijven liggen eveneens op zodanige afstand dat ieder risico op het ontstaan van geuroverlast afwezig is. Verder onderzoek is daarom niet nodig.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.2.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

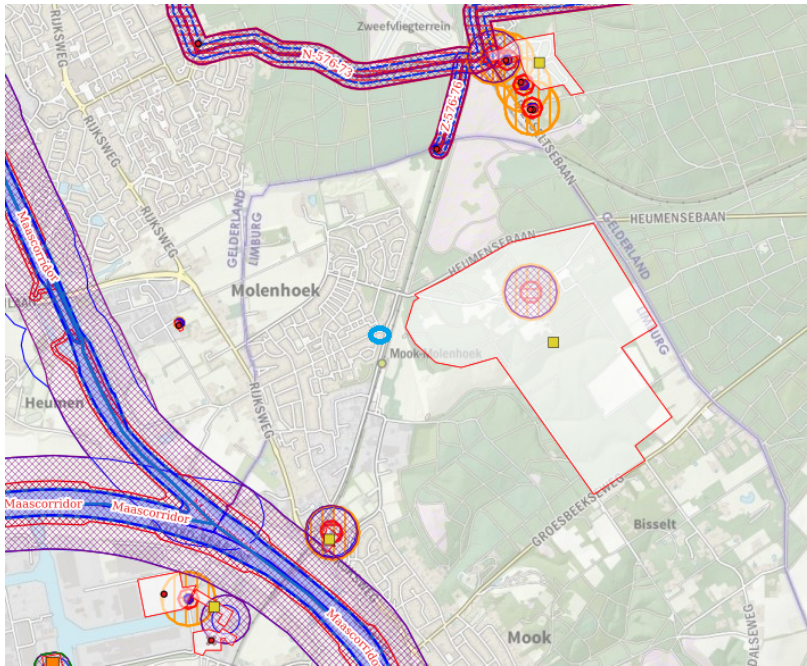
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Planspecifiek

Het realiseren van een woning wordt gezien als het realiseren van een nieuw beperkt kwetsbaar object. Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op bijgevoegde uitsnede van de risicokaart is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Uitsnede risicokaart, plangebied blauw aangeduid (bron: signaleringskaart)

Zoals uit bijgevoegde afbeelding blijkt, ligt het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risico van een risicobron. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden. Advies van de veiligheidsregio is voor dit plan niet wettelijk verplicht en ook overigens niet nodig.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2.7 Trilling

Met ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen dienen aanvaardbaar te zijn.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit moet aan deze instructieregel worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft een handreiking opgesteld voor het opnemen van het thema trilling in bestemmingsplannen als het gaat om spoorwegen.

Planspecifiek

Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt meestal binnen een afstand van ongeveer 100 m vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op. Het plangebied ligt in dit geval binnen 100 meter van een spoorlijn. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd voor dit thema (zie bijlage 6). Uit dit onderzoek volgt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wel is als aandachtspunt genoemd dat wanneer wordt gekozen voor een woning met een lichte constructie (b.v. CLT of houtskeletbouw) de fundering verzaamd moet worden uitgevoerd om trillingshinder te voorkomen. Op basis van dit advies is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels die het voorkomen van trillingshinder waarborgt.

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Onderhavig plan betreft het realiseren van drie woningen ter plaatse van de locatie van een voormalige champignonkwekerij. Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden of een gebouwd monument.

Archeologie

Het plan betreft het realiseren van drie vrijstaande woningen ter plaatse van de locatie van een voormalige champignonkwekerij. Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Volgens deze bestemming is bij bouwplannen kleiner dan 2.500 m² geen archeologisch onderzoek nodig. Het gehele plangebied heeft oppervlakte van 2.075 m², zodat ieder bouwplan altijd onder de genoemde uitzondering valt. Tevens ligt binnen het plangebied een kelder, waardoor de grond reeds is verstoord. De geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' is overgenomen in de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Voorts is in de Wet natuurbescherming de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

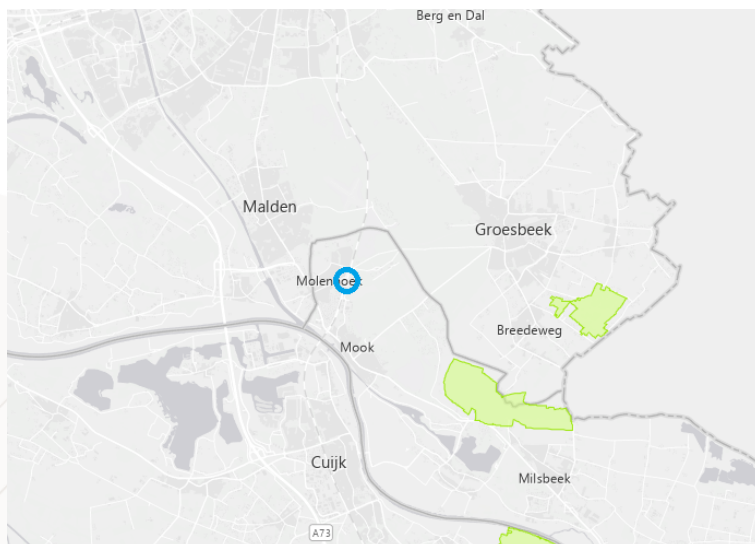
Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website <https://www.natura2000.nl/gebieden> geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website zijn de eventuele aanwezige Natura-2000 gebieden rondom het plangebied weergegeven. Natura 2000 gebieden hebben een externe werking.



Uitsnede natuurkaart Nederland (bron: <https://www.natura2000.nl/gebieden>)

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Sint Jansberg, bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Voor de uitvoerbaarheid van het

plan is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 4.

De stikstofdepositie is bepaald voor aanlegfase rekenjaar 2023 en de beoogde gebruiksfase voor het rekenjaar 2024.

Uit de berekeningen voor de aanlegfase is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft.

Uit de berekeningen voor de beoogde gebruiksfase is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft.

Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt geen vergunningplicht voor het onderdeel stikstof voor de wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

Het plan betreft het realiseren van drie woningen ter plaatse van de locatie van een voormalige champignonkwekerij. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 5.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de toegankelijke bijgebouwen gesloopt worden en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels en vleermuizen neemt mogelijk af, maar is voor de voorkomende soorten niet beschermd. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect flora en fauna.

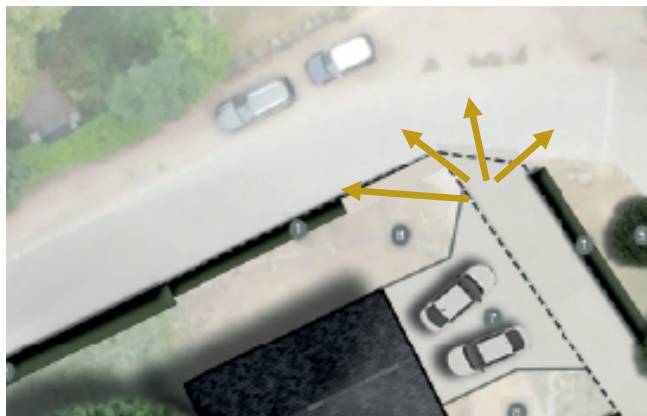
4.5 Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt. Het plan betreft het realiseren van drie vrijstaande woningen.

Verkeersontsluiting

Het verkeer ten behoeve van de woningen kan zonder verkeerskundige maatregelen via de bestaande inrit worden afgewikkeld op de Stationsstraat. Het toevoegen van één woning aan de twee die reeds bij recht zijn toegelaten heeft geen significant effect op de verkeersafwikkeling rondom het plangebied.

Een onderdeel van het plan is de aanplant van een heg langs de openbare weg. Bij de lengte en positie van die heg is rekening gehouden met een vrij zicht voor inrit van de drie woningen.



Parkeren

In het mobiliteitsplan Mook en Middelaar 2021 staat dat de gemeente de CROW-normen volgt als het gaat om parkeren. Voor dit project is uitgegaan van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (nr.381). Het gaat in dit project om de bouw van vrijstaande woningen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Molenhoek heeft een gemiddelde woningdichtheid van 572 adressen per vierkante kilometer. Dit betekent dat Molenhoek in CROW-termen kwalificeert als 'weinig stedelijk'. Dit betekent dat de parkeernorm valt binnen een range van 1,9 tot 2,7 parkeerplekken per woning en een gemiddelde parkeernorm van 2,3. Kenmerkend voor dit plangebied is de ligging op loopafstand van de treinstation. Het plangebied heeft daarmee uitstekende OV-verbindingen met onder meer Nijmegen. Om die reden kan in dit geval uitgegaan worden van een parkeernorm van 2 parkeerplekken per woning. Op de erven van de nieuwe woningen is voldoende ruimte voor het aanleggen van twee parkeerplaatsen per woning. In de regels van voorliggend plan is in een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Voetgangers

Op dit moment ligt langs slechts een deel van de Stationsstraat een trottoir. De wens is om dit trottoir door te trekken tot aan het voetpad op de kruising met de Lindenlaan. Dit zodat er een voetgangersverbinding ontstaat met het treinstation. Dit betekent dat onder meer ter hoogte van het nu voorliggende plangebied een trottoir aangelegd moet worden.

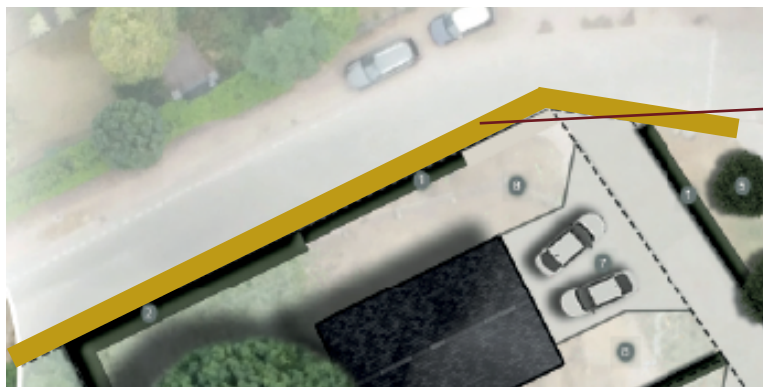
In dit plan is daar rekening mee gehouden. Tussen het nu voorliggende plangebied en de openbare weg ligt in de huidige situatie een informele strook die met gras is begroeid. Deze strook is in eigendom bij de gemeente Mook en Middelaar. De groene inrichtingsmaatregelen zoals vereist voor het onderhavige woningbouwplan worden volledig binnen het kadastrale perceel van de initiatiefnemer aangeplant. Hierdoor blijft de strook tussen het plangebied en de bestaande rijbaan beschikbaar voor het aanleggen van het gewenste trottoir. De precieze ligging een maatvoering van het nieuwe trottoir en de ligging van de rijbaan zullen op een later moment worden bepaald door de gemeente.



Tussen de rijbaan en het plangebied ligt een strook die benut kan worden voor het realiseren van een trottoir. Het gaat om een strook grond die in eigendom is bij de gemeente Mook en Middelaar.



De strook voor het beoogde trottoir heeft nu een informele inrichting.



De oranje lijn geeft indicatief aan waar het trottoir aangelegd kan worden.

Samenvattend

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.6 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes

(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning. In het werkgebied van het waterschap Limburg geldt in stedelijk gebied een vrijstelling van compensatie van de toename van verhard oppervlak als het verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m². Het plan omvat minder dan 2.000 m² aan verharding en bebouwing. Hiermee is er sprake van een vrijstelling van compensatie van een toename van verharding.

Voor het afvoeren van afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem binnen het plangebied.

4.7 Aanmeldnotitie MER-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is in dit geval de bestemmingsplanprocedure. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft het realiseren van drie woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van een project met 2.000 woningen (Besluit m.e.r. bijlage D11.2). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het onderhavige bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van die aanmeldnotitie besloten dat er geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

3. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

4. het bebouwen van de gronden;
5. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van toepassing voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan is conform de daaraan te stellen wettelijke eisen zoals vastgelegd in de Standaard voor Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. De regels hebben een vaste opbouw en de hoofdstukken zijn als volgt verdeeld:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de toelichting is beschreven. In deze paragraaf is als bedoeld in artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving opgenomen van de bestemmingen die in het bestemmingsplan voorkomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een burgerwoning. Het aantal en type wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Gebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Ten aanzien van de geldende parkeernormen is artikel 3.4.3 opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft voor de gemeente Mook en Middelaar geen financiële consequenties, aangezien de plannen voor rekening en risico van een ontwikkelaar komen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Eenieder kan dan een zienswijze indienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de tervisielegging, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geldt dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat dan tenminste om de betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Dit bestemmingsplan is vanwege de geringe omvang niet voorgelegd aan de provincie Limburg.

Dit bestemmingsplan is in eerste instantie niet voorgelegd aan het waterschap Limburg. Zie voor een nadere onderbouwing de watertoets in paragraaf 4.6.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 november 2023 gepubliceerd en heeft voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er vier zienswijzen ingediend, waarvan één buiten de inzagetermijn. Alle vier zienswijzen zijn beantwoord (zie bijlage 7). Op basis van de zienswijzen zijn er aanpassingen gedaan aan het plan als het gaat om het thema 'spoortrilling'. Er is een onderzoek toegevoegd aan de toelichting (zie paragraaf 4.2.7) en er is een aanpassing gedaan in de planregels (zie art. 1 en art. 3.4.4.). Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld t.o.v. het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.



Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Groenplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Trillingsonderzoek

Bijlage 7 Nota zienswijzen

