

BESTEMMINGSPLAN

Dorpsstraat 58 Middelaar



Identificatiecode: NL.IMRO.0944.DORPSSTRAAT58-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 11 juni 2020

Projectnummer: 56 - 010

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen.....	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Uitvoeringsaspecten	19
4.1	Milieuaspecten.....	19
4.2	Fysieke aspecten	25
4.3	Economische aspecten	33
5	Juridische verantwoording	34
5.1	Flexibiliteit bij realisering woning.....	34
5.2	Algemene opzet planregels.....	34
5.3	Toelichting op de verbeelding.....	35
5.4	Toelichting op de regels	35
5.5	Handhaafbaarheid	35
6	Procedure	36
6.1	Vooroverleg	36
6.2	De te volgen procedure	36
6.3	Ter inzage legging	37

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Quicksan flora en fauna
3. AERIUS berekeningen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In de kern Middelaar is aan de Dorpsstraat, nabij de hoek met de Kopseweg, een nog onbebouwd woonperceel gelegen. Het perceel wordt begrensd door de percelen van de woningen Dorpsstraat 56 en Kopseweg 2. Aan de overzijden van Dorpsstraat en Kopseweg zijn eveneens woningen gelegen. Het betreffende woonperceel is tot op heden onbebouwd gebleven en ligt feitelijk braak.

De eigenaar van het woonperceel heeft het plan opgevat om op het woonperceel een vrijstaande woning te bouwen. Deze woning is gelegen aan en bereikbaar via de Dorpsstraat. De geldende bestemmingsregeling laat echter de bouw van deze woning niet toe. Een bouwvlak voor de bouw van een woning ontbreekt.

Doel

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan kan de bouw van de vrijstaande woning mogelijk gemaakt worden. In de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening moet daartoe onderbouwd worden, dat de nieuwe woning ter plaatse inpasbaar is en niet tot onaanvaardbare beperkingen voor het omliggende woongebied leidt.

Onbebouwd woonperceel op hoek Dorpsstraat-Kopseweg



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Middelaar, aan de Dorpsstraat, op de hoek met de Kopseweg. De Dorpsstraat vormt van oudsher de belangrijkste doorgaande weg door de kern Middelaar. De Kopseweg voerde oorspronkelijk naar de aan de Maas gelegen pannenkokerij “De Kop”, maar is nu een binnen de kern gelegen woonstraat.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Dorpsstraat. Aan de oostzijde betreft de begrenzing de Kopseweg. Aan de zuid- en westzijde vormt de zijdelingse perceelsgrens van de tuinen bij de woningen Kopseweg 2 respectievelijk Dorpsstraat 56 de plangrens.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mook en Middelaar, sectie C, perceel 2038. De grootte van het perceel bedraagt circa 406 m². Op dit perceel is de nieuwe woning voorzien.

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Mookerplas e.o., 1^e herziening” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juli 2018. Op basis van het geldende plan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- ✓ bestemming ‘Wonen’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’

Daarnaast is de volgende gebiedsaanduiding van toepassing:

- ✓ ‘wetgevingszone – ontheffingsgebied 2’

Doordat ter plaatse van het plangebied binnen de bestemming ‘Wonen’ geen bouwvlak is ingetekend, mag hier geen nieuwe woning worden gebouwd.

Luchtfoto omgeving plangebied (bron: PDOK Luchtfoto 2019)



1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

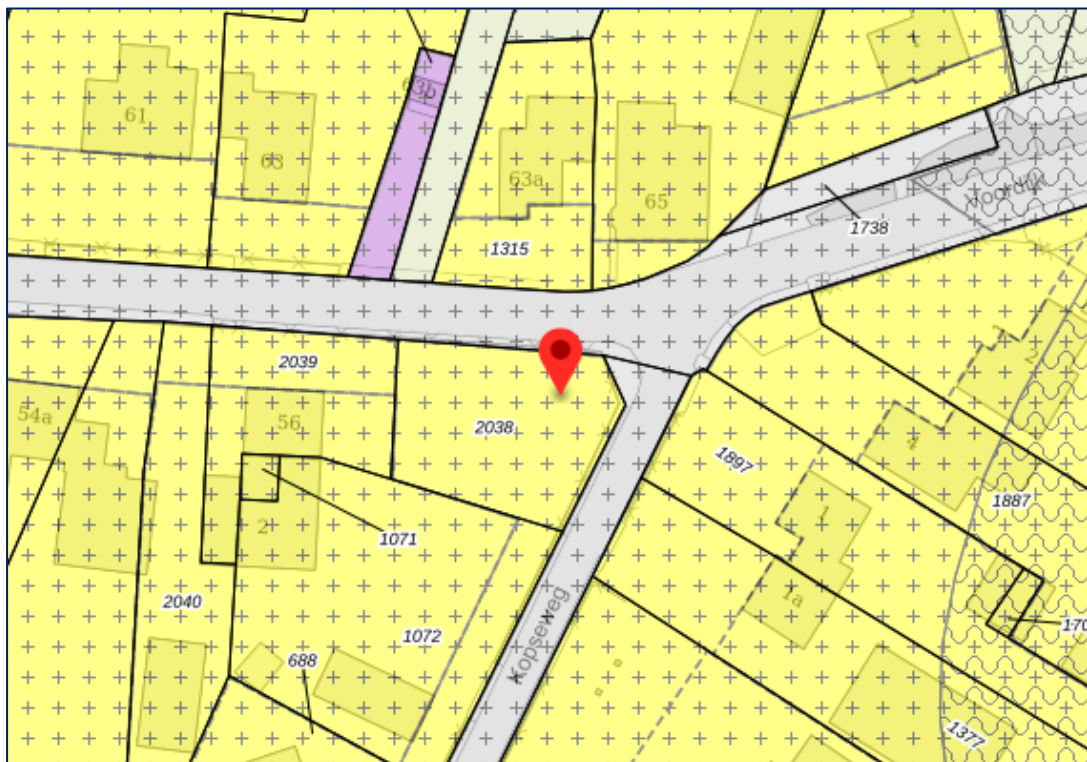
Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal en planschade.

Hoofdstuk 5 geeft een korte beschrijving van de juridische regeling, zoals vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen, beschreven.

Geldende bestemmingsregeling (bron Ruimtelijkeplannen.nl, 2019)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de oostrand van de kern Middelaar, op korte afstand van het buitengebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn in hoofdzaak burgerwoningen gelegen. Aan de overzijde van de Dorpsstraat is daarnaast een klein gebouw voor een nutsvoorziening aanwezig. Ten noorden en ten oosten van de omliggende woningen gaat de kern over in onbebouwd buitengebied.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Dorpsstraat. In westelijke richting loopt deze verder door de kern Middelaar. In oostelijke richting gaat de Dorpsstraat over in de Voordijk, die naar het buitengebied leidt. Via de Voordijk en Pas-toorsdijk is rechtstreeks de Rijksweg N271 bereikbaar. De Kopseweg is een woonstraat, die in zuidelijke richting doorloopt in het buitengebied en eindigt aan de Maas bij de locatie van de voormalige pannenfabriek “De Kop”.

In de directe omgeving zijn vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig, alsmede enkele woonboerderijen. De bebouwing bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen en is afgedekt met een kap. De woningen aan de Dorpsstraat liggen ter plaatse op wisselende afstand van de straat. Veelal is bij de woningen wel een royale voortuin aanwezig. Aan de Kopseweg liggen de woningen, meer in één lijn, maar ook hier is sprake van veelal royale voortuinen.

Het plangebied zelf betreft het onbebouwde perceel gelegen tussen de woningen Dorpsstraat 45 en Kopseweg 2. Het betreffende perceel ligt nu min of meer braak. Bebouwing is hier niet aanwezig, het perceel is begroeid met gras en beplant met een enkele fruitboom.

Plangebied als braakliggend terrein met gras en fruitboom



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

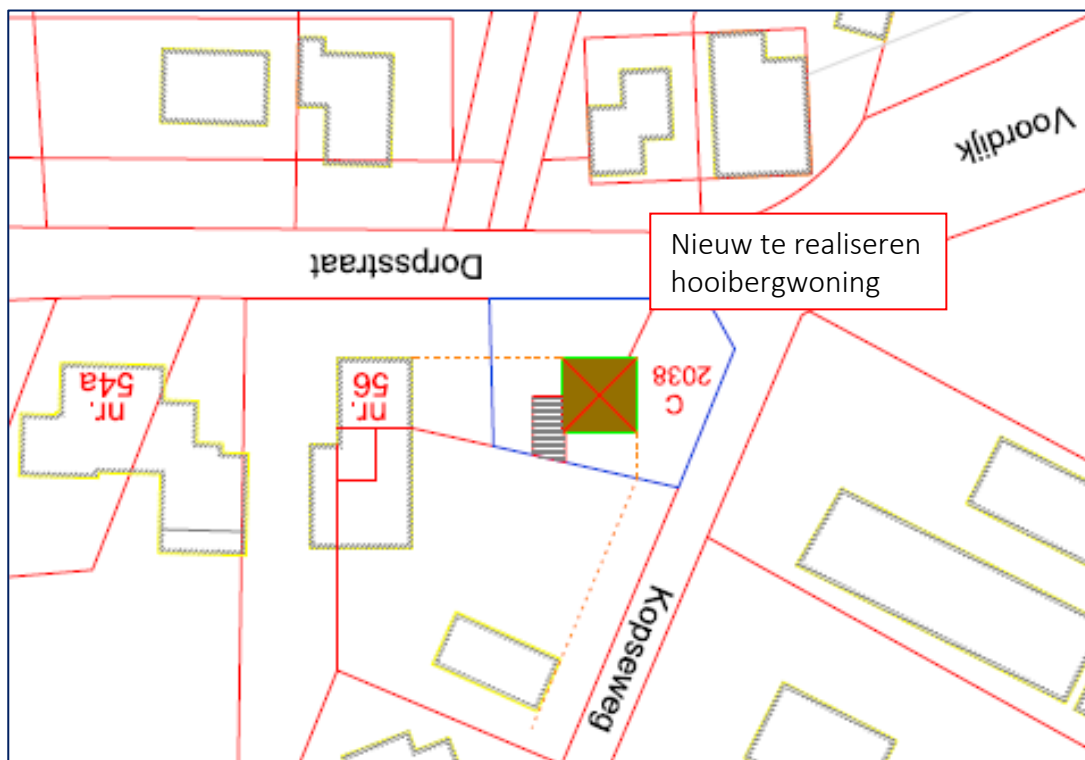
Extra woning aan Dorpsstraat

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuwe woning op het nog onbebouwde perceel aan de Dorpsstraat. Het oppervlak van het nieuwe woonperceel bedraagt circa 406 m². Rekening houdend met de voorgevelrooilijnen op de aangrenzende percelen is daarbinnen de ruimte aanwezig voor de situering van een woning met een frontbreedte van circa 8 m en een diepte van circa 8 m, alsmede een kleine aanbouw. Aan de westzijde van de woning resteert dan een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van circa 4 m (aanbouw) tot 7,5 m (woning). Aan de zuidzijde verloopt deze afstand van circa 4,7 naar 3 m (woning).

De woning wordt gebouwd als levensloopbestendige woning met een agrarische typologie. De vormgeving van de woning refereert aan de hooiberg, zoals deze in vroeger tijden aanwezig was bij agrarische bedrijven. De woning gaat als 'hooibergwoning' een ruimtelijke relatie aan met de langgevelboerderij op het aangrenzende perceel Dorpsstraat 56. De woning wordt uitgevoerd in één bouwlaag, afgedekt met een kap. De goothoogte van deze woning zal maximaal 3,5 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 8 m.

De hooibergwoning houdt voldoende afstand tot de naastliggende percelen en markeert de hoekligging van de woning. Daarbij van belang is dat de hoek onderdeel is van de dorpsentree vanuit oostelijke richting. Door de woning op voldoende afstand van Dorpsstraat en Kopseweg te situeren, blijft het open karakter van die dorpsentree behouden. De woning komt niet dominant als vrijstaande woning in beeld, maar wordt als het ware onderdeel van het bebouwingscomplex van de achterliggende langgevelboerderij.

Situering bouwvlak voor nieuwe woning aan Dorpsstraat



Bij de uitwerking van de bouwplannen voor de woning is uitgangspunt dat vormgeving en materiaalgebruik aansluiten bij de naastgelegen langgevelboerderij. Omdat de typische kapvorm van de hooibergwoning bepalend is voor de verschijningsvorm, zullen daarin geen dakkapellen worden aangebracht.

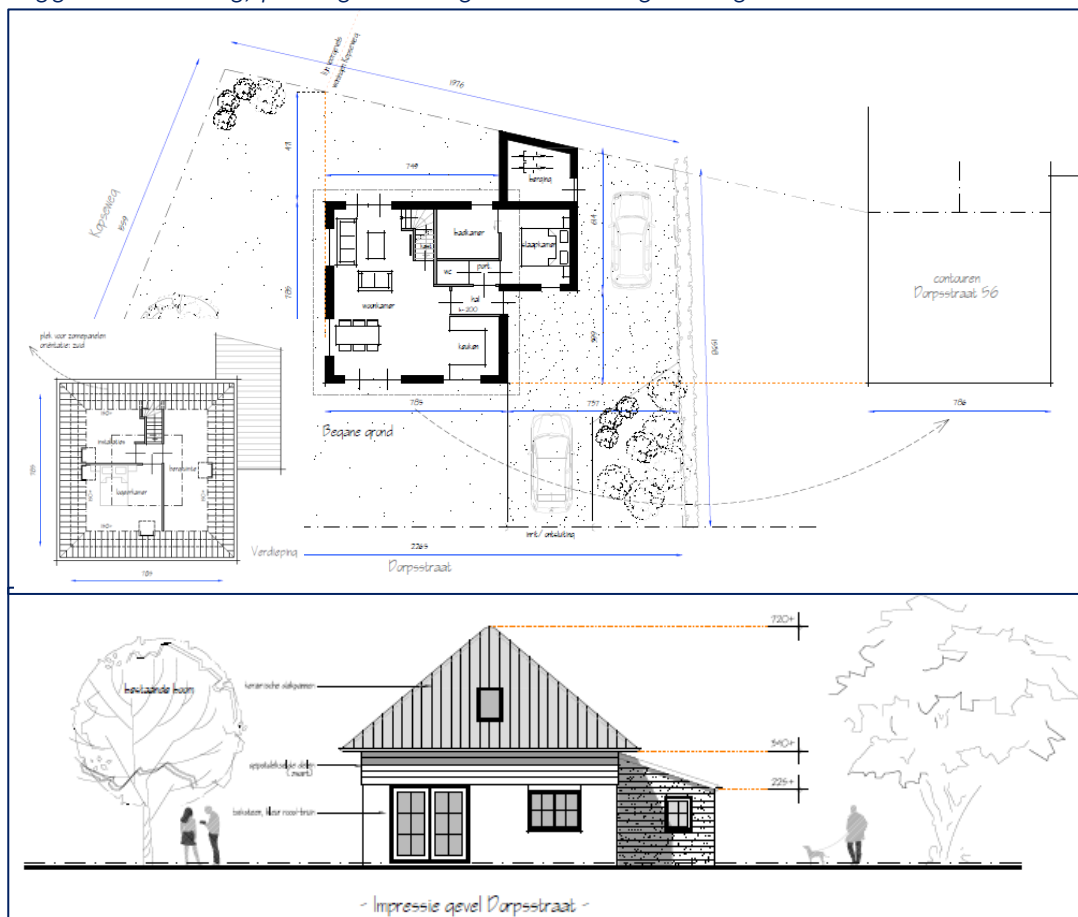
De aanwezige fruitboom blijft in het planvoornemen behouden en wordt onderdeel van de tuininrichting aan de voorzijden van de woning aan Dorpsstraat en Kopseweg.

Bestemmingsregeling

Voor de realisering van de nieuwe woning is geen wijziging van de bestemming nodig, de bestemming 'Wonen' blijft behouden. Binnen deze bestemming is wel het toevoegen van een bouwvlak noodzakelijk. Dit bouwvlak is voorzien ter plaatse van de beoogde positie van de woning. Binnen dit bouwvlak wordt door middel van de aanduidingen 'maximum aantal woningen' en 'vrijstaand' vastgelegd dat maximaal één vrijstaande woning mag worden gebouwd.

De reeds geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en aanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 2' blijven onverminderd van kracht.

Suggestie situering, plattegrond en gevel 'hooibergwoning'



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen zijn beperkt de hoofddoelen gericht op een hoogwaardig woonmilieu en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving relevant. Daarbinnen zijn onder meer de volgende belangen benoemd:

- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- ✓ Locaties militaire activiteiten.
- ✓ Radarverstoringsgebied.
- ✓ Hoofdwatersysteem.
- ✓ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Ten behoeve van het planvoornemen is bekeken in hoeverre bij de nieuwe woning sprake is van een voldoende milieukwaliteit en in hoeverre sprake is van externe veiligheidsrisico's. Hieruit is gebleken dat de nieuwe woning over een voldoende goed woon- en leefmilieu beschikt en er geen onaanvaardbare risico's zijn. In hoofdstuk 4 is dit nader toegelicht.

De locaties voor militaire activiteiten ten behoeve van de krijgsmacht vormen een nationale verantwoordelijkheid. Het Rijk wil voldoende ruimte bieden voor deze activiteiten. Deze activiteiten hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies en zij dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast.

Het plangebied is gelegen aan de uiterste rand van de locatie voor militaire activiteiten rond de vliegbasis Volkel. De bouw van een enkele kleine woning binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Middelaar vormt geen verdere belemmering voor het functioneren van de militaire activiteiten.

Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn. Het planvoornemen voorziet niet in de bouw hiervan.

De Maas is onderdeel van het hoofdwatersysteem van Nederland. Het beheer van het watersysteem is gericht op het meebewegen met natuurlijke processen waar het kan en het bieden van weerstand waar het moet. Naast preventie als primaire pijler bij de bescherming tegen overstromingen, is het waterveiligheidsbeleid ook gericht op het beperken van de gevolgen van een overstroming door keuzes in de ruimtelijke planning en het op orde krijgen en houden van de rampenbeheersing (meerlaagse veiligheid). Daarbij borgt het Rijk dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn. Binnen het hoofdwatersysteem wordt, waar verantwoord, ruimte voor andere functies geboden. Het plangebied is blijkens de kaartenatlas “Beleidslijn Grote Rivieren” niet gelegen binnen het bergend regime van de Maas, maar binnen het ‘gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is’ (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Daarmee vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

In paragraaf 3.2.2 wordt verder ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en de toetsing hieraan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 november 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 januari 2017. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

Uitsnede uit kaartenatlas “Beleidslijn Grote Rivieren”



bestemmingsplan Dorpsstraat 58 Middelaar - toelichting

In totaal gaat het om dertien nationale belangen. Eén daarvan heeft concreet betrekking heeft op het plangebied, te weten 'rivierbed'. Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:

- ✓ een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- ✓ geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- ✓ een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- ✓ een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied van de kern Middelaar en is binnendijs gelegen, op circa 120 meter afstand van het stroomvoerende deel van de rivier. Doordat bovendien het bebouwd gebied van de kern Middelaar is aangeduid als 'gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is', vormt de nieuwe bestemming in het plan geenszins een belemmering voor de afvoercapaciteit, dan wel het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam. In de waterparagraaf zal nader in worden gegaan op het waterbergend vermogen. Het Barro vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door de ligging van het plangebied, binnen de aanduiding 'gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is', legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie POL2014

De in 2014 vastgestelde Omgevingsvisie POL2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Overig bebouwd gebied

Het plangebied maakt deel uit van het 'overig bebouwd gebied'. Binnen dit gebied vallen gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Binnen dit 'overig bebouwd gebied' kan worden voorzien in de woningbouwopgave. Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand (monumentaal of beeldbepalend) vastgoed consequent gehanteerd. De nog voorziene beperkte groei moet vooral worden ingezet voor het versterken van het wonen in steden en kernen en het kwalitatief verantwoord afronden daarvan. Daarnaast vereist goed woonbeleid speciale aandacht voor diegenen die moeite hebben met het vinden van geschikte huisvesting.

Zorgvuldig omgaan met onze voorraden

Kwaliteit centraal betekent dat zorgvuldig moet worden omgaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond. Dit wordt vertaald in een aantal principes, die als uitgangspunt gelden bij te maken keuzes, waaronder:

- ✓ Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied.
- ✓ Goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen (benutten bestaande voorraad, optimaal benutten wegen door verkeer- en vervoersmanagement, meervoudig ruimtegebruik e.d.).
- ✓ Gebruik maken van de kansen die het watersysteem biedt en rekening houden met en zich aanpassen aan het watersysteem (klimaatadaptatie).
- ✓ Bij nieuwe ontwikkelingen leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen zoveel mogelijk benutten. Er moet gekeken worden of er een leegstaand rijksmonument, gemeentelijk monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of ander leegstaand gebouw (in die volgorde) geschikt (te maken) is om deze functie te huisvesten.
- ✓ Principes voor het zorgvuldig gebruik van de ondergrond.
- ✓ Inzet op energiebesparing en op een zo groot mogelijk aandeel vernieuwbare energiebronnen. Beter benutten van grondstoffen door er efficiënter mee om te springen en het benutten van afval- en reststromen en uiteindelijk realiseren van gesloten kringlopen.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in de realisering van een levensloopbestendige woning voor ouderen op een onbebouwd, braakliggend perceel binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Middelaar. Daarmee past het planvoornemen binnen de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie. Er is geen sprake van een node-loze uitbreiding van het bebouwd gebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. De meeste hoofdstukken in de Omgevingsverordening bevatten regels die voor iedereen gelden. Alleen het hoofdstuk Ruimte is anders; het bevat alleen instructiebepalingen voor gemeentebesturen. Navolgend zijn de regels die voor het plangebied relevant en van belang zijn weergegeven.

2.2 Duurzame verstedelijking

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

- 1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
- 2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.*
- 3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

- 1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.*
- 2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.*

Ladder voor duurzame verstedelijking

In casu is sprake van de bouw van één extra woning op een perceel van circa 406 m². Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

Het planvoornemen betreft de realisering van een levensloopbestendige woning. Binnen de kern Middelaar zijn geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig, waarbinnen een dergelijk woning redelijkerwijs gerealiseerd kan worden. Derhalve is de realisering van de woning op een onbenut perceel binnen het bestaand bebouwd gebied van Middelaar aanvaardbaar.

Artikel 2.4.2 Wonen

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is de koers bepaald op het gebied van wonen voor de komende jaren. De stip voor 2030 is op de horizon gezet. Belangrijke kanttekening daarbij is het gegeven dat Mook en Middelaar als onderdeel van de Stadsregio Arnhem Nijmegen in april 2015 woningbouwafspraken heeft gemaakt met de subregio Nijmegen en omstreken. Het is uit de woningmarktanalyse van de stadsregio gebleken dat de subregio Nijmegen en omstreken gezien kan worden als één woonregio. De gemaakte woningafspraken gaan ervan uit dat er niet meer wordt gebouwd dan de geprognoseerde huishoudensgroei.

Met behulp van het stoplichtenmodel hebben de gemeenten afzonderlijk van elkaar hun woningbouwprogramma onder de loep genomen en gewaardeerd. Alle gemeenten hebben verschillende woningbouwplannen op oranje of rood gezet. De totstandkoming van deze afspraken is een lastige exercitie gebleken. De gemeente Mook en Middelaar hecht dan ook veel waarde aan deze gemaakte afspraken met de subregio Nijmegen en omstreken. Ondertussen heeft ook de provincie Gelderland ingestemd met de afspraken. De gemeente Mook en Middelaar ziet graag dat deze afspraken terugkomen in de woningbouwafspraken die op termijn met de regio Noord-Limburg moeten worden gemaakt.

Op basis van de gemaakte woningafspraken is een gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld. Binnen dit woningbouwprogramma is er voldoende ruimte voor de bouw van de woning van het planvoornemen.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie POL 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie en Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de “Structuurvisie Mookerplas e.o.” vastgesteld. De visie voorziet in een duurzame ontwikkeling van het gebied, door ruimte te geven voor ‘economische’ vooruitgang en tegelijkertijd investeringsvoorstellen te doen voor landschap, natuur, water en recreatieve voorzieningen. De gemeente wil ruimte bieden aan de dynamiek die het gebied kent en daarmee de ruimtelijke en functionele kwaliteit ervan vergroten.

In aanvulling daarop is op 8 maart 2012 het “Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving” vastgesteld. Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan (waaronder ook wijzigingsbevoegdheden). Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het Kwaliteitsmenu doorgang vinden. Op het moment dat een initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan dient deze ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente.

Het planvoornemen heeft betrekking op de bouw van een woning binnen de bestaande lintbebouwing aan de Dorpsstraat. Het planvoornemen voldoet aan het uitgangspunt dat in Middelaar wordt gestreefd naar een compacte lintbebouwing met behoud van het agrarisch cultuurlandschap. De Dorpsstraat is daarbij benoemd als één van de bebouwingslinten. Betreffende de woningbouw, is het planvoornemen gericht op de juiste doelgroep en sluit aan bij het streven naar betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen voor starters of ouderen.

Omdat het planvoornemen is gelegen binnen de ‘rode contour’ om Middelaar, is het kwaliteitsmenu niet van toepassing. Een extra investering gericht op kwaliteitsverbetering is niet aan de orde.

3.3.2 Kwaliteit van Wonen en Leven Woonvisie 2017-2021

Met de Woonvisie 2017-2021 heeft de gemeente het woonbeleid voor de komende jaren vastgesteld. De Woonvisie vormt onder meer de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren en de afstemming met de buurgemeenten. De visie is een nadere uitwerking voor de gemeente Mook en Middelaar van de in 2016 vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

In de woonvisie 2017-2021 zijn onder meer de volgende doelstellingen opgenomen:

- ✓ mensen worden zo lang mogelijk in staat gesteld zelfstandig te blijven wonen in eigen woning en woonomgeving
- ✓ duurzaam bouwen wordt gestimuleerd bij nieuwe bouwaanvragen, door dit aspect te betrekken in de planfase
- ✓ als uitgangspunt wordt gehanteerd om bij nieuwbouw alternatieven te gaan gebruiken voor het fossiele gas, zoals bodemwarmtesystemen en warmtenet
- ✓ als uitgangspunt bij nieuwbouw wordt gehanteerd ‘0-op-de-meter’
- ✓ bewoners worden geïnformeerd en gestimuleerd tot energiebesparing

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een levensloopbestendige woning. Beoogd wordt de bewoners hiervan zo lang mogelijk in deze woning te kunnen laten wonen. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen wordend e uitgangspunten voor duurzaam bouwen en energiebesparing in acht genomen.

3.3.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Mookerplas en omgeving en de Woonvisie 2017-2021.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het planvoornemen betreft het bouwen van een nieuwe woning op een tot op heden onbebouwd woonperceel. Dit woonperceel is reeds van de bestemming 'wonen' voorzien en daarmee geschikt voor de woonfunctie. Echter heeft het plangebied jaren achter elkaar braak gelegen. Daarmee is het plangebied niet zonder meer als 'onverdacht' aan te merken.

Voor de locatie is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit "Verkennend Bodemonderzoek Dorpsstraat-Kopseweg te Middelaar" (Econsultancy, 2019) luiden als volgt:

- ✓ Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.
- ✓ De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig grof tot uiterst grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk grindig en sterk gleyhoudend. Tevens bevat de ondergrond plaatselijk laagjes leem en is matig kei houdend.
- ✓ In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.
- ✓ Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.
- ✓ De bovengrond is licht verontreinigd met barium, lood en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en minerale olie.
- ✓ Uit een brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (nummer 95/36199V, d.d. 12 september 1995) blijkt dat, indien er geen lokale verontreinigingsbron voor een grondwaterverontreiniging aanwezig is en de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 1 m -mv bevindt, er geen bezwaar bestaat voor een bouwaanvraag van deze aard. Het wordt echter afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie.
- ✓ De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat

er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

- ✓ Indien afvoer van grond is voorzien wordt tevens geadviseerd om de af te voeren bodemlagen te onderzoeken op de aanwezigheid van PFAS en GenX. De aanleiding hiervoor is het recent vrijgegeven handelingskader (Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie, I&W, d.d. 29 november 2019).
- ✓ Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een nieuw geluidsgevoelig object binnen de onderzoekszone van een geluidsbron of een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is van belang dat het plan niet is gelegen binnen geluidzones van wegen. Ter plaatse is sprake van een 30 km-gebied. Rond de wegen binnen dit gebied geldt geen geluidzone. Onderzoek in het kader van de Wgh is niet aan de orde. Echter, indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat. Daarbij van belang zijn de geringe verkeersintensiteit ter plaatse, op zowel de Dorpsstraat-Voordijk als de Kopseweg, en de lage snelheid van het autoverkeer. Deze lage snelheid wordt afgedwongen door:

- ✓ de aanwezigheid van een drempel op korte afstand bij de entree tot de kern Middelaar
- ✓ de aanwezigheid van het kruispunt van Dorpsstraat-Voordijk-Kopseweg
- ✓ de ligging van de woning Dorpsstraat 65 direct aan de weg in de bocht van Dorpsstraat-Voordijk, waardoor passerende auto's genoodzaakt zijn hun snelheid verder te minderen

Op basis van voorgaande is de verwachting gerechtvaardigd dat ter plaatse van het plangebied qua geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop één nieuwe woning wordt toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal deze zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit richt zich op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), vooral kinderen, ouderen en zieken. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden woningen dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het Besluit gevoelige bestemmingen waarborgt dat mensen met een verhoogde gevoeligheid in specifieke (nieuwe) situaties kunnen verblijven in een luchtkwaliteit, die voldoet aan de grenswaarden. Daarnaast moeten ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Daarom moet er niet alleen gekeken worden naar de bestemmingen en bronnen uit het besluit, maar moet breder gekeken worden.

De locatie van het planvoornemen is gelegen binnen een bestaand woongebied. Daarbinnen zijn in de directe omgeving, behalve de woonfunctie, geen andere functies aanwezig. Bedrijfsactiviteiten zijn enkel op grotere afstand toegestaan. Omdat deze bedrijfsactiviteiten omringd zijn door reeds bestaande burgerwoningen, mag aangenomen worden dat deze niet of nauwelijks luchtverontreiniging tot gevolg hebben. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

In de omgeving van de Dorpsstraat zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen zijn op 800 m of meer van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar.

Verder wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor deze op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de nieuwe woning aan de Dorpsstraat sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” zijn na te streven richtafstanden opgenomen tussen bedrijven/inrichtingen en burgerwoningen.

Het plangebied is gelegen nabij de rand van de kern Middelaar. Slechts in een enkel geval is in de directe omgeving, naast de woonfunctie ook een andere functie toegestaan en aanwezig. In navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de aanwezige niet-woonfuncties, alsmede de daadwerkelijke afstanden tot het plangebied.

Locatie	Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Minimaal aanwezige daadwerkelijke afstand
Kopseweg 15a-d: isolatiebedrijf	2	30 m	110 m
Dorpsstraat 63b: nutsvoorziening	1	10 m	20 m

Uit de tabel mag geconcludeerd worden dat bij de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Aan de richtafstanden wordt in beide gevallen voldaan.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is geen bron in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig. De dichtstbij gelegen inrichting betreft een propaan opslagtank bij Jachthaven De Driesen met een risicoafstand voor het plaatsgebonden risico van 20 m. De afstand tot de nieuw te bouwen woning bedraagt circa 680 m.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

Transport van gevaarlijke stoffen over één van de wegen in de omgeving van het plangebied vindt niet plaats.

Buisleiding

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen vindt in de wijde omgeving van het plangebied niet plaats.

4.1.7 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Beleid Waterschap Limburg en Gemeente Mook en Middelaar

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van het waterschap en de gemeente Mook en Middelaar moet binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd worden. Daarbij moet sprake moet zijn van gescheiden schoon-en vuilwaterstromen, die afzonderlijk worden verwerkt. Het Waterschap Limburg hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

- ✓ afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is
- ✓ de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik of infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft
- ✓ verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden
- ✓ grondwateroverlast dient voorkomen te worden
- ✓ een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met een grote hoeveelheid te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het planvoornemen is in ieder geval te kleinschalig om dergelijke voorzieningen toe te passen. Derhalve moet voor het planvoornemen gekeken worden naar de mogelijkheden voor infiltratie, buffering en afvoer.

Belangen waterschap

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed, waarbinnen paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Het gebied is daarmee vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken (voorheen artikel 2a Wbr-gebieden).

De ligging in het rivierbed kan wel hoogwater met zich meebrengen. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. Initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Het plangebied is eveneens gelegen binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering om Middelaar. Op deze zone is de keur van het waterschap van toepassing. De ligging binnen de buitenbeschermingszone vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied ligt momenteel braak. De gronden zijn begroeid met gras.

Grootte plangebied: ca. 406 m²

Onverhard oppervlak: ca. 406 m²

Verhard oppervlak: ca. 0 m²

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert ter plekke in de bodem.

Afvalwater

Van afvalwater is in de huidige situatie geen sprake.

Grondwater

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grondwaterstand is gelegen op 4,80 m onder maaiveld. De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig grof tot uiterst grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk grindig en sterk gleyhoudend. Tevens bevat de ondergrond plaatselijk laagjes leem en is matig kei houdend. De ondergrond betreft het eerste watervoerende pakket, dit pakket heeft een goede waterdoorlatendheid.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van één woning met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen. Gerekend is met een oppervlak van de woning van circa 62 m², van het bijgebouw van circa 18 m² en van de erfverharding (oprit, terras) van circa 80 m².

Grootte plangebied: ca. 406 m²

Onverhard oppervlak: ca. 246 m²

Verhard oppervlak: ca. 160 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 160 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van een ondergronds infiltratiesysteem op het eigen perceel worden geïnfilteerd.

Dit systeem zal bestaan uit een zandvangput met daarachter een betonnen of kunststof infiltratieput. Rondom de woning is voldoende ruimte aanwezig om een dergelijke systeem een plaats te geven.

Afvalwater

De te bouwen woning zal worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel en ook als zodanig worden aangesloten op het reguliere rioleringsstelsel gelegen in de Dorpsstraat of Kopseweg. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om het afvalwater van één extra woning te verwerken.

Grondwater

Het planvoornemen heeft geen invloed op de grondwaterstand en de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De gemeente Mook en Middelaar heeft eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Dit is vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid Mook en Middelaar en op de bijbehorende Archeologische beleidskaart.

Archeologische waarden

Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 3 (hoge archeologische waarde). Binnen deze zone geldt een onderzoeksplicht bij een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² of meer en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. Daarvan is in het kader van het planvoornemen geen sprake. Het planvoornemen voorziet in de bouw van een kleine vrijstaande woning. De oppervlakte van de bodemingreep ligt met circa 160 m² onder de vrijstellingsdrempel. Archeologisch onderzoek kan in het kader van het planvoornemen dan ook achterwege blijven.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de archeologische categorieën vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', met een verwijzing naar de categorieën, zoals vastgelegd op de archeologische beleidskaart. Deze dubbelbestemming wordt in voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie Limburg heeft het ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

De gemeente heeft de bescherming van monumenten en de instandhouding van archeologische terreinen geregeld door middel van de Erfgoedverordening 2012 gemeente Mook en Middelaar.

Cultuurhistorische waarden

De in de omgeving van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beperken zich tot de historische geografie. Van bouwkundige en/of archeologische monumenten is geen sprake. De tracés van de Dorpsstraat en de Kopseweg betreffen wegtracés met cultuurhistorische waarde, want dateren uit de periode van voor 1806. Het planvoornemen laat de tracés van deze straten ongemoeid. De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Quickscan flora en fauna

In het kader van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, met als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Samenvatting

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soort-groepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	nee	nee	nee	verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van de egel en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van de bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		1.2 km	mogelijk	ja	nee	stikstofdepositieonderzoek uitvoeren
Natuurnetwerk Nederland		200 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Conclusie

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen voor algemene zoogdieren en amfibieën.

Depositie van stikstof als effect van de voorgenomen plannen valt, gezien de korte afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden ($\pm 1,2$ km), niet uit te sluiten. Er dient daarom een vervolgonderzoek in het kader van stikstofdepositie te worden uitgevoerd.

De quickscan flora en fauna is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Berekening stikstofeffecten

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Door het realiseren van een woning neemt de stikstofemissie toe. Een omgevingsvergunning voor een woning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jr uitkomen. Een AERIUS berekening kan hierover uitsluitsel geven.

Uitgangspunten

Volgens AERIUS Calculator leidt realisatie van een vrijstaande nieuwbouwwoning tot een NOx emissie van 3,03 kg/jaar. In de berekening is dit afgerond op 3kg/jaar. Als uitstoothoogte is 10 m aangehouden, er vanuit gaande dat de cv-installatie op de bovenste verdieping van de woning (in de kap) geplaatst wordt. Dit betreft een worstcase benadering, aangezien een hoger emissiepunt over het algemeen op grotere afstand voor depositie zorgt dan een lager emissiepunt.

Uitgaande van een verkeersgeneratie van 9 mvt/etmaal per woning bedraagt de extra verkeersgeneratie in totaal 9 mvt/etmaal (werkdag). In de berekening is deze maximale verkeerstoename van 9 mvt/etmaal berekend over de Dorpsstraat richting de Voordijk, als oostelijke uitvalsweg van de kern Middelaar.

Voor de bouw van de vrijstaande woning is uitgegaan van een worst-case benadering. Daarin wordt uitgegaan van het gebruik gedurende 30 dagen van een bouwkraan, een laadschop en een minigraver. Het totale brandstofverbruik van deze mobiele werktuigen is gesteld op 600 liter/jaar.

Daarnaast is bij de bouw rekening gehouden met een dagelijkse aanvoer van bouwmaterialen met een zware vrachtwagen, dagelijks 2 transporten van bouwvakkers met bestelauto's en dagelijks 2 transporten met personenauto's. Deze extra verkeersbewegingen vinden ook over de Dorpsstraat plaats vanaf de Voordijk.

Resultaten

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat op geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. Zowel tijdens de bouw van de woning als na het gereedkomen van de bewoning is geen sprake van een overschrijding. Het planvoornemen heeft derhalve geen gevolgen voor Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie.

Conclusie

Het planvoornemen voor de realisatie van 1 vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 58 in Middelaar leidt niet tot een toename aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol N/ha/jr. Eventuele stikstofeffecten vormen geen belemmering voor de te verlenen omgevingsvergunning.

De AERIUS berekeningen zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.2.5 Verkeer

Ontsluiting

De ontsluiting van de woning vindt plaats vanaf de Dorpsstraat. De realisering van één extra vrijstaande woning brengt op basis van de kencijfers, zoals opgenomen in “Toekomstbestendig parkeren” (CROW, 2018), een verkeersgeneratie van gemiddeld circa 8 verkeersbewegingen per dag (autoverkeer). De capaciteit van de Dorpsstraat is voldoende groot om dit geringe aantal extra verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Conform de regels uit het geldende bestemmingsplan wordt voor de benodigde parkeerplaatsen aangesloten bij de parkeernormen uit de geldende ASVV. Voor de te realiseren kleine, levensloopbestendige woning betekent dit dat 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Deze beide parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Door een verbrede oprit zal hierin worden voorzien.

4.2.6 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Mook en Middelaar heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt binnen de bestaande woonbestemming op een tot op heden onbebouwd woonperceel gerealiseerd.

Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwe woning en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de woning zal hier verder invulling aan gegeven worden.

4.2.7 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Door de uitvoering van de voorgestelde maatregelen voor de afkoppeling van het hemelwater en de inachtneming van de zorgplicht met betrekking tot flora en fauna heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de voorziene bouw van een woning sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is bij de bouw van de woning aan de Dorpsstraat aan de orde. Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Mook en Middelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Mook en Middelaar zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Mook en Middelaar.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flexibiliteit bij realisering woning

Voor de te realiseren woning is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. Wel is uitgangspunt dat het zal gaan om een woning met een agrarische typologie, meer in het bijzonder om een 'hooibergwoning'. Deze woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd, waarbij in principe alle noodzakelijke ruimten op de begane grond worden gesitueerd. In de kap (in de 'punt van de hooiberg') is wel de realisering van een kleine extra verdieping mogelijk met een extra slaapkamer en/of berging.

In dit bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd, waaraan het ontwerp voor de woning moet voldoen. Concreet moet de woning voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- ✓ de nieuwe woning is gelegen binnen de voorgevelrooilijnen, zoals die worden bepaald door de ligging van de aangrenzende woningen aan Dorpsstraat en Kopseweg
- ✓ de nieuwe woning wordt gebouwd in één bouwlaag en afgedekt met een tentdak/puntdak, waarbij de goot- bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 8 m bedragen

Binnen deze uitgangspunten is nog de nodige flexibiliteit aanwezig voor de daadwerkelijke uitwerking van een ontwerp voor de woning.

5.2 Algemene opzet planregels

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

Dorpsstraat in westelijke richting



De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 2';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximum aantal wooneenheden'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken opgericht mogen worden.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemming en dubbelbestemming;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de algemene procedureregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.5 Handhaafbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de bestemmingsregeling voor de kern Middelaar en de omgeving daarvan van de gemeente Mook en Middelaar. Bij het opstellen van die regeling is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

6.1.1 Provincie Limburg

In dit kader wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente voorgelegd aan de provincie Limburg.

6.1.2 Waterschap Limburg

Het planvoornemen wordt in het kader van de watertoets aangeboden aan het waterschap Limburg.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Kopseweg richting Dorpsstraat



Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- ✓ na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure met ingang van 2 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

