

# Bestemmingsplan Groesbeekseweg Mook

Gemeente Mook en Middelaar

Vaststelling



# Bestemmingsplan Groesbeekseweg Mook

## Gemeente Mook en Middelaar

### Vaststelling

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:           | 211x08885.090515_6                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Datum:                   | Maart 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Contactpersoon gemeente: | De heer B. Tolkamp                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Projectteam BRO:         | Fabian Tijhof, Roeland Mathijssen                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Concept:                 | december 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Voorontwerp:             | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ontwerp:                 | 20 december 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vaststelling:            | 30 maart 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Trefwoorden:             | Groesbeekseweg Mook, woonzorgvoorziening, grondgebonden woningen                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bron foto kaft:          | Hollandse Hoogte 14                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beknopte inhoud:         | Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een woonzorgvoorziening van 24 eenheden 'beschermde wonen' en 13 eenheden 'beschut wonen' (ook wel 'wonen met een plus' genoemd). Daarnaast ziet de ontwikkeling op 3 patiowoningen en 5 grondgebonden woningen aan de Groesbeekseweg. |

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl

## Toelichting

# INHOUDSOPGAVE

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                             | <b>3</b>      |
| 1.1 Aanleiding                                  | 3             |
| 1.2 Geldende juridisch-planologische regelingen | 4             |
| <br><b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>   | <br><b>6</b>  |
| <br><b>3. PLANBESCHRIJVING</b>                  | <br><b>7</b>  |
| 3.1 Stedenbouwkundig plan                       | 7             |
| 3.2 Het proces                                  | 9             |
| <br><b>4. BELEIDSKADER</b>                      | <br><b>10</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                                 | 10            |
| 4.2 Provinciaal beleid                          | 14            |
| 4.3 Regionaal beleid                            | 18            |
| 4.4 Gemeentelijk beleid                         | 18            |
| <br><b>5. ONDERZOEKEN MILIEU-ASPECTEN</b>       | <br><b>20</b> |
| 5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit               | 20            |
| 5.2 Luchtkwaliteit                              | 23            |
| 5.3 Geluidhinder                                | 25            |
| 5.4 Milieuzonering                              | 27            |
| 5.5 Externe veiligheid                          | 28            |
| 5.6 Archeologie en cultuurhistorie              | 30            |
| 5.7 Flora en fauna                              | 32            |
| 5.8 Leidingen en infrastructuur                 | 33            |
| 5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling                | 34            |
| 5.10 Verkeer en parkeren                        | 35            |
| 5.11 Waterhuishouding                           | 37            |

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| <b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>                       | <b>40</b>     |
| 6.1 Algemeen                                        | 40            |
| 6.2 Toelichting op de verbeelding                   | 40            |
| 6.3 Toelichting op de regels                        | 40            |
| 6.3.1 Inleidende regels                             | 41            |
| 6.3.2 Bestemmingsregels                             | 41            |
| 6.3.3 Algemene regels                               | 42            |
| 6.3.4 Overgangs- en slotregels                      | 43            |
| <br><b>7. UITVOERBAARHEID</b>                       | <br><b>44</b> |
| 7.1 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid | 44            |
| 7.2 Exploitatieplan niet vereist                    | 44            |
| <br><b>8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE</b>        | <br><b>45</b> |
| 8.1 Overleg                                         | 45            |
| 8.2 Procedure                                       | 45            |
| <br><b>BIJLAGEN</b>                                 |               |
| Bijlage 1: Akoestisch onderzoek                     |               |
| Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek                |               |
| Bijlage 3: Ecologisch onderzoek                     |               |
| Bijlage 4: Parkeerbilans Goudappel Coffeng          |               |
| Bijlage 5: Advies Veiligheidsregio Limburg          |               |
| Bijlage 6: Raadsbesluit met bijlagen                |               |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een woonzorgvoorziening van 24 eenheden 'beschermd wonen' en 13 eenheden 'beschut wonen' (ook wel 'wonen met een plus' genoemd). Daarnaast ziet de ontwikkeling op 3 patiowoningen en 5 grondgebonden woningen aan de Groesbeekseweg - Koningin Julianastraat te Mook. In het geldende bestemmingsplan Mook en Molenhoek is de ontwikkeling niet mogelijk.



Afbeelding 1: ligging plangebied



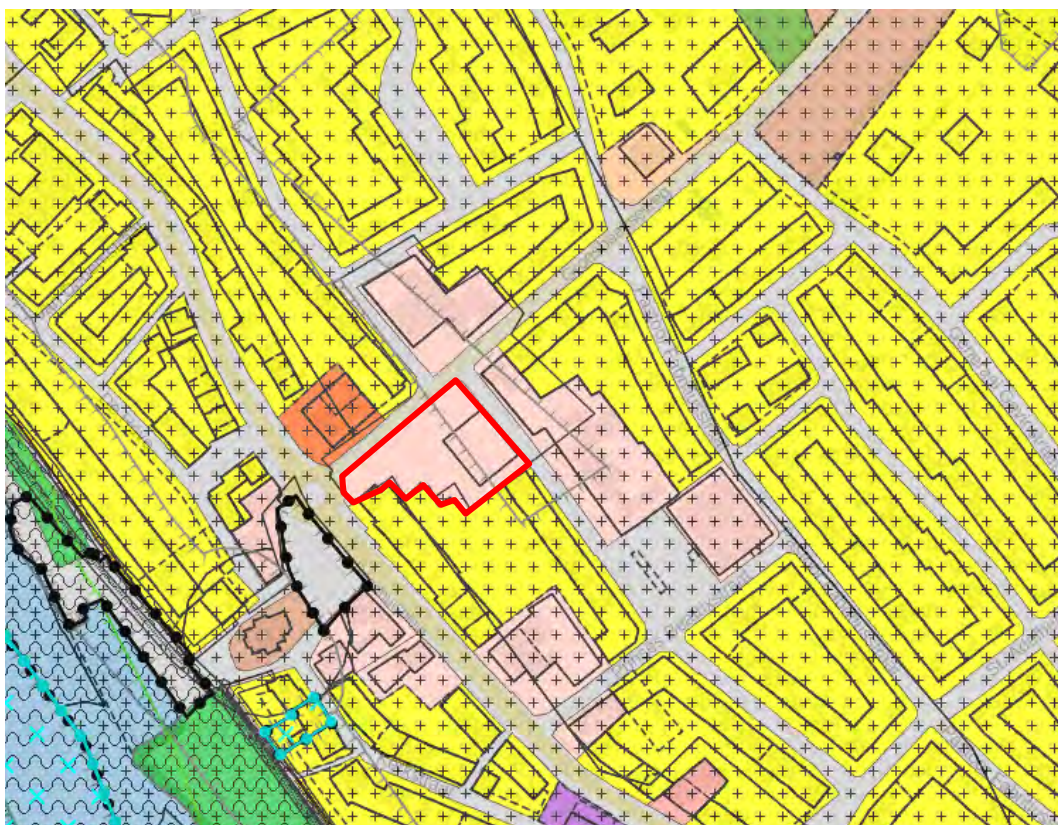
## 1.2 Geldende juridisch-planologische regelingen

### Geldend bestemmingsplan Mook en Molenhoek

Het plangebied waar de nieuwe woningen zijn voorzien, is gelegen in het bestemmingsplan Mook en Molenhoek, op 4 juli 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Mook en Middelaar.

Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Centrum'. Daarnaast is in het zuiden van het plangebied een kleine strook met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en in het westen twee kleine strookjes met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische waarde 2'.

De bestemming Centrum voorziet niet in de bouw van woningen op de eerste bouwlaag. Ook past het bouwplan niet binnen het bouwvlak. Het vigerende bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden voor de bouw van de woningen, zodat een nieuw juridisch-planologisch kader moet worden opgesteld. Onderhavig plan voorziet hierin.



Afbeelding 2: uitsnede uit vigerend bestemmingsplan Mook en Molenhoek, waarbij het plangebied rood omkaderd is.

**Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie in en rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens het stedenbouwkundig plan en bouwplan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locaties. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locaties. In hoofdstuk 6 worden de planregels toegelicht en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven.



## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### Groesbeekseweg, Mook

Het plangebied is gelegen in het centrum van Mook en ten oosten van het gemeentehuis van de gemeente Mook en Middelaar en de Maas. Het gebied is op dit moment braakliggend en ingericht als grasveld met een parkeerterrein voor circa 20 parkeerplaatsen. Aan de randen staan bomen en in het midden van het plangebied staan enkele bomen.

Het plangebied grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Rijksweg en de hoek Groesbeekseweg - Koningin Julianastraat.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een aantal gemengde functies, waaronder horeca, maatschappelijk (gemeentehuis en een school) en wonen.



Afbeelding 3: Situatietekening Groesbeekseweg, Mook

### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Stedenbouwkundig plan

Het initiële programma voor de locatie betreft 24 woningen 'Beschermd Wonen', 13 woningen 'Beschut Wonen'<sup>1</sup>, 3 levensloopbestendige patiowoningen en 5 grondgebonden eengezinswoningen. De beschermde en de beschutte woonvormen betreffen gestapelde bouw.

Het plan is gelegen aan de Groesbeekseweg, hoek Koningin Julianastraat in het centrum van Mook.



Afbeelding 4: stedenbouwkundig plan

<sup>1</sup> Beschermd wonen = een vorm van al dan niet zelfstandig wonen die gekoppeld is aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging. Beschut Wonen (ook wel genoemd Wonen met een plus) = wonen bedoeld voor zelfstandig wonende oudere mensen, functioneel gekoppeld aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging.

Het concept is opgezet vanuit de visie dat kwetsbare ouderen en hun partner en familie onderdeel uit blijven maken van de gemeenschap, betrokken blijven bij de activiteiten die in het dorp plaatsvinden en in staat worden gesteld andere dorpsgenoten te blijven ontmoeten. Daartoe is een woonomgeving ontworpen die zowel beschutting biedt als verbinding legt met het dorp. Dit is ruimtelijk vertaald naar een beschutte gemeenschappelijke binnentuin in de vorm van een, openbaar toegankelijk, hof. Het hof vormt het hart van de ruimtelijke opzet van het plan. Alle gebouwen in het plan hebben een fysieke en/of visuele verbinding met het hof. Het gecombineerde woongebouw met het beschermd wonen en het beschut wonen programma liggen met hun binnenzijde aan de hof, en met hun buitenzijde, en tevens entreezijde, aan de straat. Het binnenhof is toegankelijk vanuit deze woonvormen. Het rijtje eengezinswoningen grenst met de achtertuinten aan het hof en de patiowoningen liggen in het hof.

Deze stedenbouwkundige opzet sluit aan op de bestaande ruimtelijke structuur van de (woon)-bebouwing langs de Groesbeekseweg. De woningen aan de Groesbeekseweg liggen gemiddeld in dezelfde rooilijn waarbij kenmerkend is dat het groene karakter van de achtertuinten zichtbaar is vanaf de openbare weg tussen de woongebouwen die aan de Groesbeekseweg zijn gesitueerd.

Het hof kent twee entrees: één aan de Groesbeekseweg tussen de 13 beschut woningen en het rijtje eengezinswoningen, en één aan de Koningin Julianastraat tussen de 24 woningen beschermd wonen en de belendende woning Koningin Julianastraat 4. Ter plaatse van de entree aan de Groesbeekseweg, dus aan de kant van het centrum, is op de begane grond op de hoek de Tuinkamer opgenomen. Dit is een inlooppunt en ontmoetingsruimte voor bewoners, zowel van onderhavig plan als van het dorp. De entree van de Tuinkamer ligt aan het pleintje in het midden van het hof waar ook ruimte is voor een terras.

De woningen voor beschermd en voor beschut Wonen vormen samen een stedenbouwkundig accent van drie respectievelijk vier bouwlagen op de hoek van de Koningin Julianalaan en de Groesbeekseweg. De appartementen zijn met hun woonkamers georiënteerd op de straatzijde. Op de vierde bouwlaag aan de Groesbeekseweg wordt een woning weggelaten omwille van de volumeopbouw en schaal ten opzichte van de omgeving. De 5 eengezinswoningen maken de straatwand aan de Groesbeekseweg af richting de rotonde. In het hof zelf liggen 3 éénlaagse patiowoningen die met hun voorzijde en entree aan het hof liggen en met hun patio grenzen aan de achtertuinten van de woningen aan de Rijksweg. Gezamenlijk omsluiten deze gebouwen het hof. De binnentuin wordt gedeeltelijk gebruikt als tuin voor de beschermde woonvorm. Daartoe wordt deze afgeschermd met een brede lage haagbeplanting (ongeveer 1 meter hoog).

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn deze volumes als volgt vertaald:

- zorgwoningen aan de Koningin Julianastraat: maximum bouwhoogte 10 meter
- zorgwoningen aan de Groesbeekseweg: maximum bouwhoogte 13 meter
- grondgebonden woningen aan de Groesbeekseweg: maximum bouwhoogte 11 meter
- Patiowoningen: maximum bouwhoogte 3.5 meter.

De beschermde en de beschutte woonvormen betreffen gestapelde bouw.

Om adequaat in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de markt is in het plan uitgegaan van een flexibele bestemming. Mocht de markt veranderen, dan kunnen de wooneenheden, die nu zijn aangemerkt als ‘beschermd wonen’ en ‘beschut wonen’, ook worden gebruikt als reguliere woningen.

## 3.2 Het proces

Het stedenbouwkundig plan is met inspraak van de direct omwonenden tot stand gekomen. Een eerste inspraakavond vond plaats op 14 december 2015. Hierin hebben de gemeente Mook en Klok-Groep een eerste stedenbouwkundig plan voorstel gepresenteerd. Hier stond de beschermde woonvorm haaks op de Koningin Julianastraat, en was er, naast het gecombineerde gebouw met beschermd en beschut wonen, sprake van een tweede appartementen gebouw aan de Groesbeekseweg, in totaal 49 woningen. De reacties van aanwezigen zijn tijdens de inspraakbijeenkomst geïnventariseerd aan de hand van verschillend thema's zoals verkeer en parkeren, stedenbouwkundige opzet, veiligheid, privacy en dergelijke. Met name de inkijk van de appartementen in aangrenzende tuinen was een bezwaar voor omwonenden alsmede de intensiteit van het programma (aantal appartementen) en was er zorg over de parkeerdruk. Tijdens de bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen ter plekke beantwoord. Vervolgens zijn een aantal varianten op het stedenbouwkundig voorstel gepresenteerd en besproken met de aanwezigen. Deze varianten lieten verschillende posities van de gebouwen en woningen zien, en de voor- en nadelen zijn met elkaar afgewogen. Uit deze bijeenkomst kwam met name één variant naar voren die voldoende positieve aspecten bevatte om nader te onderzoeken en uit te werken. Deze variant hield voor aanwezigen een aantal belangrijke planverbeteringen in, waaronder de privacy voor omwonenden (sterk verminderde inkijk), het vervallen van het tweede appartementen gebouw ten gunste van een kleiner aantal grondgebonden woningen. Tijdens deze bijeenkomst is ook het idee ontstaan om het plan meer toegankelijk te maken voor het dorp, bijvoorbeeld door de binnentuin toegankelijk te maken.

In vervolg op de eerste bijeenkomst is op 30 maart 2016 een vervolg bijeenkomst gehouden met dezelfde partijen, waar de nader uitgewerkte en doorgerekende voorkeursvariant is gepresenteerd. Dit betrof in grote lijnen de opzet conform het definitieve stedenbouwkundig plan: een gemeenschappelijk en openbaar toegankelijk hof, het Beschermd Wonen parallel aan de Koningin Julianastraat gepositioneerd waardoor de privacy van de omliggende woningen en tuinen is gewaarborgd, minder woningen, laagbouw aan de Groesbeekseweg in plaats van een tweede appartementengebouw, en een vierde bouwlaag op de woonvorm beschut wonen op de hoek Groesbeekseweg-Koningin Julianastraat. De reacties liepen uiteen, maar over het algemeen kan worden gesteld dat het plan werd gezien als een verbetering ten opzichte van het eerste gepresenteerde plan tijdens de eerste bijeenkomst op 14 december 2015. Met name de opzet met het hof werd enthousiast ontvangen. Vanwege een bezwaar is besloten om in de uitwerking van het definitieve plan de vierde bouwlaag te verkleinen van 4 naar 3 woningen. Hiermee komt het totaal programma in het definitieve stedenbouwkundig plan op 45 woningen.

Van beide inspraakavonden zijn verslagen gemaakt.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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 plangebied van Groesbeekseweg te Mook geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### *Doorwerking bestemmingsplan*

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimte-vraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 24 woon-zorg eenheden (beschermd wonen), 13 beschut woningen, 5 grondgebonden woningen en 3 patiowoningen. Hierdoor is een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

#### *Trede 1: bepalen actuele regionale behoefte*

De zorgwoningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Mook en Middelaar. Uit jurisprudentie blijkt dat via een (regionale) woonvisie en woningbouwprogramma te motiveren is dat er binnen de planperiode voldoende behoefte bestaat aan de bouw van woningen<sup>2</sup>. Een eis hierbij is wel dat de rapporten actueel moeten zijn.

Belangrijke vraag is vervolgens, of het aantal geplande woningen binnen de in de rapporten berekende behoefte valt.

Het woningbouwprogramma is onderdeel van de afspraken met de subregio Nijmegen en omstreken en geeft aan dat voor het centrum van Mook ruimte is om 50 woningen toe te voegen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 45 woningen mogelijk. 24 wooneenheden zijn bedoeld voor 'beschermd wonen'. Hier wordt 24 uurs-zorg geleverd. Deze woningen tellen niet mee in het woningbouwprogramma, omdat het geen reguliere woningen zijn<sup>3</sup>. Een dergelijke voorziening valt daardoor onder de noemer 'maatschappelijk'. Daarom is gekozen voor een bestemming die daar recht aan

<sup>2</sup> AbRvS 5 februari 2014, nr. 201303143/1/R4; AbRvS 10 januari 2014, nr. 201306043/1/R6; AbRvS 24 december 2013, nr. 201307665/1/R6; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 6 november 2013, nr. 201306573/1/R6 en AbRvS 4 september 2013, nr. 201301966/1/R4).

<sup>3</sup> Ook wanneer de woningen worden ingezet als reguliere woningen, past dit binnen de afspraken die binnen de subregio Nijmegen en omstreken zijn gemaakt.

doet, namelijk 'Gemengd'. Op deze manier zijn zowel het beschermd wonen, het beschut wonen, alle daarmee samenhangende maatschappelijke voorzieningen als ook het wonen als volledig zelfstandige functie mogelijk. Hiermee past de volledige ontwikkeling binnen het woningbouwprogramma.

Binnen Mook en Middelaar is geen voorziening voor ouderen waar 24-uurs zorg (beschermd wonen) wordt geboden. Ouderen die dergelijke zorg nodig hebben moeten nu naar woonzorgvoorzieningen buiten de gemeente. Daarnaast is het de verwachting dat het aantal 75-plussers binnen Mook en Middelaar aanzienlijk zal toenemen. Met deze groei van ouderen stijgt ook de vraag naar beschermd wonen.

#### Regionale afstemming

Binnen de subregio Nijmegen en omstreken zijn afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering op sub-regionaal niveau. De afspraken zijn vastgelegd in het 'Woningbouwprogramma subregio Nijmegen en omstreken, Bestuurlijke verklaring en afspraken' van 7 april 2015. Door de provincie Gelderland is bij de tabel met de kwantitatieve opgave van de subregio Nijmegen en omstreken een aantekening gemaakt bij Mook en Middelaar. Daarmee geeft zij aan dat de gemeente voor de volledigheid is opgenomen, maar dat de provincie Gelderland niets te zeggen heeft over het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. De acht gemeenten uit de regio Noord Limburg hebben in de eerste helft van 2016 de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg vastgesteld. Deze regionale structuurvisie wonen zal verder uitgewerkt worden in een gemeentelijke woonvisie voor Mook en Middelaar, waarin afspraken worden gemaakt over het de woningbouwprogramma. De gemeente Mook en Middelaar hecht veel waarde aan de afspraken die met Nijmegen en omstreken zijn gemaakt. De gemeente wil dat deze afspraken nader geborgd worden in de gemeentelijke woonvisie. Het is in ieder geval duidelijk dat de toevoegingen passen binnen de regionale afspraken en dus voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking.

De gemeente Mook en Middelaar heeft in 2015 woningbouwafspraken gemaakt met de regio Nijmegen en omstreken. Deze afspraken zijn in 2016 geactualiseerd. De afspraken zijn gemaakt op basis van een woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd op basis van de Socratesmethode. De Socratesmethode houdt rekening met huishoudensprognoses (primos), verhuisbewegingen, economische toekomstscenario's, WOON en ontwikkeling van corporaties. Met deze afspraken is de planvorming in lijn gebracht met de regionale behoefte en verdeling. Onderdeel van de woningbouwafspraken is het sub-regionale woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Primosprognose. Op basis van de prognose ligt er in Mook en Middelaar een kwantitatieve opgave van 2014 t/m 2024 van 259 woningen. Hiervan zijn 187 woningen als groen gewaardeerd. Dit zijn harde en zachte plannen waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat deze gerealiseerd worden. Het centrumplan Mook is één van de groene plannen. Buiten dit plan zijn er geen andere concrete bouwplannen in het centrum van Mook. Er is dus sprake van een kwantitatieve actuele regionale behoefte aan de 45 woningen in het centrum van Mook.

Het woningbouwprogramma van het plan is divers en biedt aanbod aan verschillende doelgroepen. Wanneer uitgegaan wordt van een volledige invulling met woningen dan gaat het om 5 grondgebonden woningen in het middel dure segment welke zeer geschikt zijn voor gezinnen, drie levensloopbe-



stendige patiowoningen, 24 kleine appartementen in de sociale huur en 13 huur appartementen in het middensegment. Deze mix van woningen sluit goed aan op de woningbehoefte van Mook en Middelaar. In 2016 heeft de regio Noord Limburg een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Mook en Middelaar een vraag is naar ouderenwoningen / appartementen. Ook in de regio Nijmegen is in 2016 een verkenning uitgevoerd naar de woningmarkt. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Mook en Middelaar een grote vraag is aan meergezinswoningen (appartementen) voor ouderen, zowel in de vrije sector als in de huursector. Ook is er vraag naar gezinskoopwoningen voor starters op de woningmarkt. Op basis van beide onderzoeken naar de kwalitatieve behoefte kan geconcludeerd worden dat het plan, niet alleen voldoet aan de kwantitatieve actuele regionale behoefte, maar ook aan de kwalitatieve regionale behoefte.

Het woningbouwprogramma op basis waarvan afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente, de zorginstelling en de ontwikkelaar gaat uit van 24 eenheden voor 'beschermd wonen' in plaats van 24 kleine appartementen. Het gaat om een intramurale instelling waar 24 uurs zorg geboden wordt. Een dergelijke instelling wordt niet gezien als een woning, maar is een maatschappelijke voorziening. De intramurale instelling is geen onderdeel van het woningbouwprogramma. Op dit moment is er binnen de gemeente Mook en Middelaar geen intramurale voorziening voor ouderen. Dit terwijl er gezien de leeftijdsopbouw van Mook en Middelaar er wel een vraag is aan een dergelijke voorziening. En gezien de sterke groei van de 75 plussers binnen de gemeente is de verwachting dat deze vraag alleen nog maar zal stijgen. Dit blijkt ook uit de gebiedsmonitor die Zorginstelling ZZG voor Mook heeft gemaakt. Hieruit blijkt dat in 2014 er een vraag was van 55 eenheden 'beschermd wonen' (40 eenheden als gevolg van dementie en 15 eenheden somatisch). De vraag stijgt naar 75 eenheden 'beschermd wonen' in 2020. In 2030 zal de vraag verder stijgen naar 105 eenheden. Ook cijfers van Alzheimer Nederland uit 2016 laten zien dat het aantal personen met dementie in de gemeente Mook en Middelaar de aankomende jaren flink stijgt. In 2015 zijn er binnen Mook en Middelaar 150 mensen met dementie. De verwachting is dat in 2030 dit aantal stijgt naar 230 en in 2035 naar 340 mensen. Op dit moment is er binnen de gemeente geen instelling voor dementerende ouderen. Er zijn ook geen nadere concrete plannen hiervoor. Met de ontwikkeling van de 24 eenheden voor 'beschermd wonen' wordt voor een deel de vraag ingevuld.

#### *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied*

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en de inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de enige locatie in eigendom van de gemeente waar een dergelijke voorziening op gerealiseerd zou kunnen worden. Een andere mogelijke locatie (de Cuijkse Steeg) is een uitleglocatie. Rijks- en Provinciaal beleid verzetten zich tegen ontwik-

keling van uitleglocaties, zolang er inbreidingslocaties beschikbaar zijn, zoals de onderhavige locatie aan de Groesbeekseweg. Er wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking, waardoor trede 3 niet doorlopen hoeft te worden.

#### **Waterbergend rivierbed**

Het plangebied is blijkens de kaartenatlas “Beleidslijn grote Rivieren” niet gelegen binnen het bergend regime van de Maas. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)**

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in ‘Bebouwd gebied’.

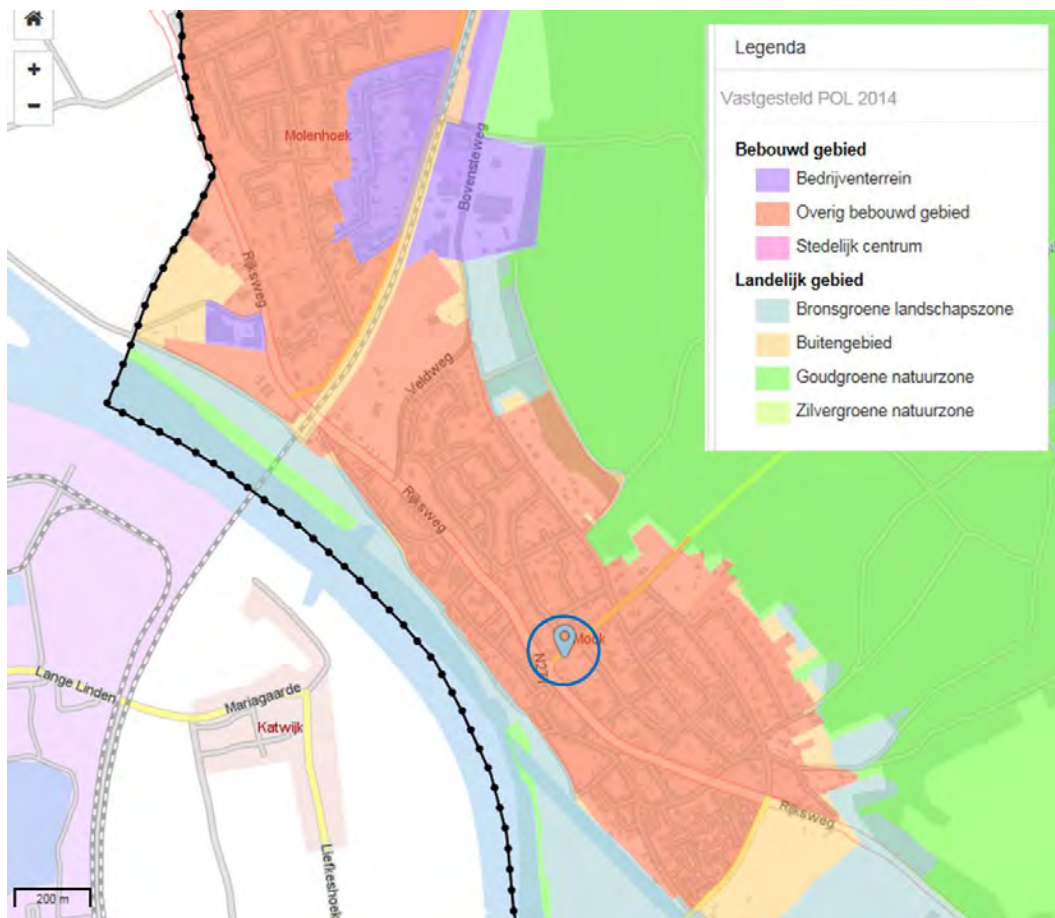
Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

Het plangebied is gelegen in de kern Mook, binnen de zone ‘Overig bebouwd gebied’. Deze zone wordt gekenmerkt door gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Accenten:

- Transformatie regionale woningvoorraad
- Bereikbaarheid
- Balans voorzieningen en detailhandel
- Stedelijk groen en water
- Kwaliteit leefomgeving.



Afbeelding 5: uitsnede kaart 'zonering Limburg' POL2014

### Wonen

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Overal moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

Door middel van het toevoegen van woningbouw ten behoeve van zorgwoningen wordt geen afbreuk gedaan aan de bovenstaande doelstellingen. Het initiatief betreft de toevoeging van zorgwoningen, waarvan er binnen Mook nog geen zijn. Tevens is de toevoeging van de woningen opgenomen in het

woningbouwprogramma van de gemeente Mook en Middelaar en is het een belangrijk punt in de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg<sup>4</sup>.

#### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen ter plaatse passend zijn in het kader van het POL2014.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OVL 2014) vastgesteld en in werking getreden. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Op 11 november 2016 is de wijzigingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is daarbij op verschillende onderdelen gewijzigd, zoals artikel 2.4.2 met betrekking tot wonen in Noord-Limburg.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Deze zijn voor Noord-Limburg vastgelegd in de "Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg (april 2016).

De bestuursafspraken zijn slechts een eerste stap in de regionale samenwerking. Veel van de afspraken gaan over het proces dat gemeenten en provincie in 2016 samen verder gaan doorlopen. In de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 is door alle drie de regio's als één van de afspraken geformuleerd: "De provincie neemt in het Hoofdstuk 2 Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 bepalingen op, om te borgen dat er geen ruimtelijke plannen worden vastgesteld die in strijd zijn met de voorliggende afspraken." Als de afspraken door één of meer gemeenten niet of niet volledig onderschreven worden, zal de provincie de regie nadrukkelijker naar zich toetrekken (zoals aangekondigd in POL2014).

#### **Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)**

De POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', kan voor de toepassing van POL2014 worden aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Bro.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied van steden en plattelandskernen.

---

<sup>4</sup> Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg, Een nieuwe realiteit, februari 2016

### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)**

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke orde-ning) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtege-bruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Zie voor de ladderonderbouwing paragraaf 3.1.

### **Artikel 2.4.2 Wonen**

Artikel 2.4.2 over 'Wonen' is per 11 november 2016 gewijzigd en luidt nu als volgt:

1. 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 beschre-ven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. <.....>
3. <.....>
4. <.....>
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruim-telijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

#### *Toelichting op artikel 2.4.2. Wonen van de omgevingsverordening Limburg 2014.*

In april 2016 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg vastgesteld. Deze regionale structuurvisie geeft voor de gemeenten uit de regio Noord Lim-burg sturing aan de regionale woningmarkt. In de structuurvisie is het woningbouwprogramma voor Mook en Middelaar opgenomen. Het centrumplan van Mook staat met 50 woningen in het woning-bouwprogramma. In de structuurvisie wordt geconstateerd dat veel gemeenten uit de regio meer bouwplannen hebben dan dat er vraag is. Dit betekent dat gemeente plancapaciteit moeten schrapp-en. Afgesproken is dat in de gemeenten waar de plancapaciteit hoger is dan de huishoudensgroei de plancapaciteit in de eerste 5 jaren met 40% van het overschot ten opzichte van de huishoudensgroei gereduceerd wordt. Dit geldt ook voor Mook en Middelaar. Mook en Middelaar ziet mogelijkheden om de plancapaciteit van de gemeente te reduceren. Op 22 februari 2017 is de ontwerp woonvisie voor inspraak ter inzage gelegd. Hierin is opgenomen op welke wijze gemeente Mook en Middelaar de

overcapaciteit aan woningbouwplannen wil reduceren. Dit wordt met name gedaan door het op 'rood' zetten van enkele uitbreidingslocaties. Hiermee voldoet gemeente Mook en Middelaar ruimschoots aan de regionale afspraak om 40% van het overschot aan plancapaciteit te schrappen. Gezien de behoefte is het niet wenselijk om plancapaciteit op inbreidingslocaties, zoals in het centrum van Mook, te schrappen. De keuze om deze inbreidingslocatie een hoge prioriteit te geven ten opzichte van uitbreidingslocaties past in de beleidslijn van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg.

De woningbouwplannen in het centrum van Mook zit al jaren in de pijpleiding en vormt al jaren onderdeel van het woningbouwprogramma van Mook en Middelaar. In het verleden is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht die 100 woningen mogelijk maakte. Het plan dat er nu ligt heeft een plancapaciteit van minder dan de helft van deze 100 woningen.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de Regionale Structuurvisie en hoe zich dit verhoudt tot het woningbouwprogramma dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg**

In de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt veel aandacht geschonken aan het passend maken van de woningbehoefte in de regio. Zo wordt het ouder worden van de bevolking als een van de uitdagingen benoemd. Het aantal 75-plussers in de regio zal tot en met 2030 toenemen met 77% tot circa 27.000 huishoudens 75 plus. De groep huishoudens van 65 tot 75 jaar groeit met 35%. Dit verschijnsel doet zich bovengemiddeld voor in Mook en Middelaar, Bergen, Gennep en Beesel. Er is een groeiende behoefte levensloopbestendige woning (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen. Met de groeiende groep senioren neemt ook het belang van een goede kwaliteit van de bestaande woningvoorraad toe. Onderhavige ontwikkeling voorziet in deze behoefte en op ziet op deze doelgroep. Momenteel is er geen voorziening voor ouderen die langdurige permanente zorg nodig hebben. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het regionale beleid uit deze structuurvisie.

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Mook en Middelaar**

In de structuurvisie Mook en Middelaar is in het aspect zorg omschreven dat er steeds meer behoefte is aan 'zorg op een menselijke maat'. De regio wil hierin een bovenregionale functie bekleden. De gemeente Mook en Middelaar wil hieraan bijdragen door in Mook het Hart van Mook te realiseren. Belangrijke onderdelen zijn "De Huiskamer" waarin een voorzieningencluster is opgenomen, het Raadhuisplein, waar een horecaontwikkeling wordt beoogd, en de Maaskade, waar een gezicht aan de Maas moet worden gecreëerd. Dit alles met als doel van de ruimtelijke kwaliteit en de etalagefunctie van het centrum te verbeteren. Onderhavig initiatief is onderdeel van 'De Huiskamer' en is een invulling van deze visie. Voor ouderen en zorgbehoevenden is het belangrijk dat er voldoende en

goed bereikbare zorgvoorzieningen aanwezig zijn, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De bereikbaarheid van zorgvoorzieningen kan worden gestimuleerd door een goede infrastructuur aan te leggen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer, maar ook door de zorggeschikte woningen juist in de nabijheid van de voorzieningen te realiseren. In Mook en Molenhoek zijn nog geen woonzorgzones aanwezig. Ook is er geen sprake van concentratie van eerstelijnszorg met zorgwoningen. In de kernen zijn op verschillende inbreidingslocaties wel senioren en zorgwoningen gepland. Het plan Brede School Molenhoek is inmiddels gerealiseerd. Het initiatief is onderdeel van het centrumontwikkelingsplan in Mook.

#### *Woningbouwopgave:*

De gemeente zet met haar woningbouwopgave in Mook en Molenhoek primair in op de realisatie van inbreidingslocaties. De kwantitatieve woningvraag kan mogelijk niet geheel worden ingevuld op de beschikbare inbreidingslocaties. Om die reden is uitbreiding van Mook een reële optie. De uitbreidingsruimte van Mook is beperkt vanwege de Maas en de stuwwal. In de kern Mook worden circa 100 woningen gerealiseerd in het centrum. Het initiatief valt binnen deze woningbouwopgave en voorziet tegelijkertijd in de vraag om zorgwoningen in de gemeente.

#### **Woningbehoefte Mook en Middelaar**

Er zijn bestuurlijke afspraken gemaakt met de subregio Nijmegen en omstreken over woningbouw in de regio. Deze afspraken vormen de basis voor het gemeentelijk woonbeleid.

In de afspraken met de subregio Nijmegen en omstreken staat, dat om aan de woonwensen en demografische ontwikkelingen te voldoen, er in de gemeente tot 2025, 259 woningen moeten worden bijgebouwd.

De plannen voor woningbouw in het centrum van Mook zijn op basis van het stoplichtenmodel gewaardeerd. Het centrumplan Mook is als een groen project gewaardeerd. Dit betekent dat het project een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren en aansluit op de regionale behoefte. Tevens is samen met de regio Noord Limburg de regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg opgesteld. Samen met de afspraken met de subregio Nijmegen en omstreken vormt dit de basis voor het vast te stellen gemeentelijk woonbeleid.

Onderhavig plan is in lijn met de woningbehoefte in de gemeente Mook en Middelaar.



## 5. ONDERZOEKEN MILIEU-ASPECTEN

### 5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

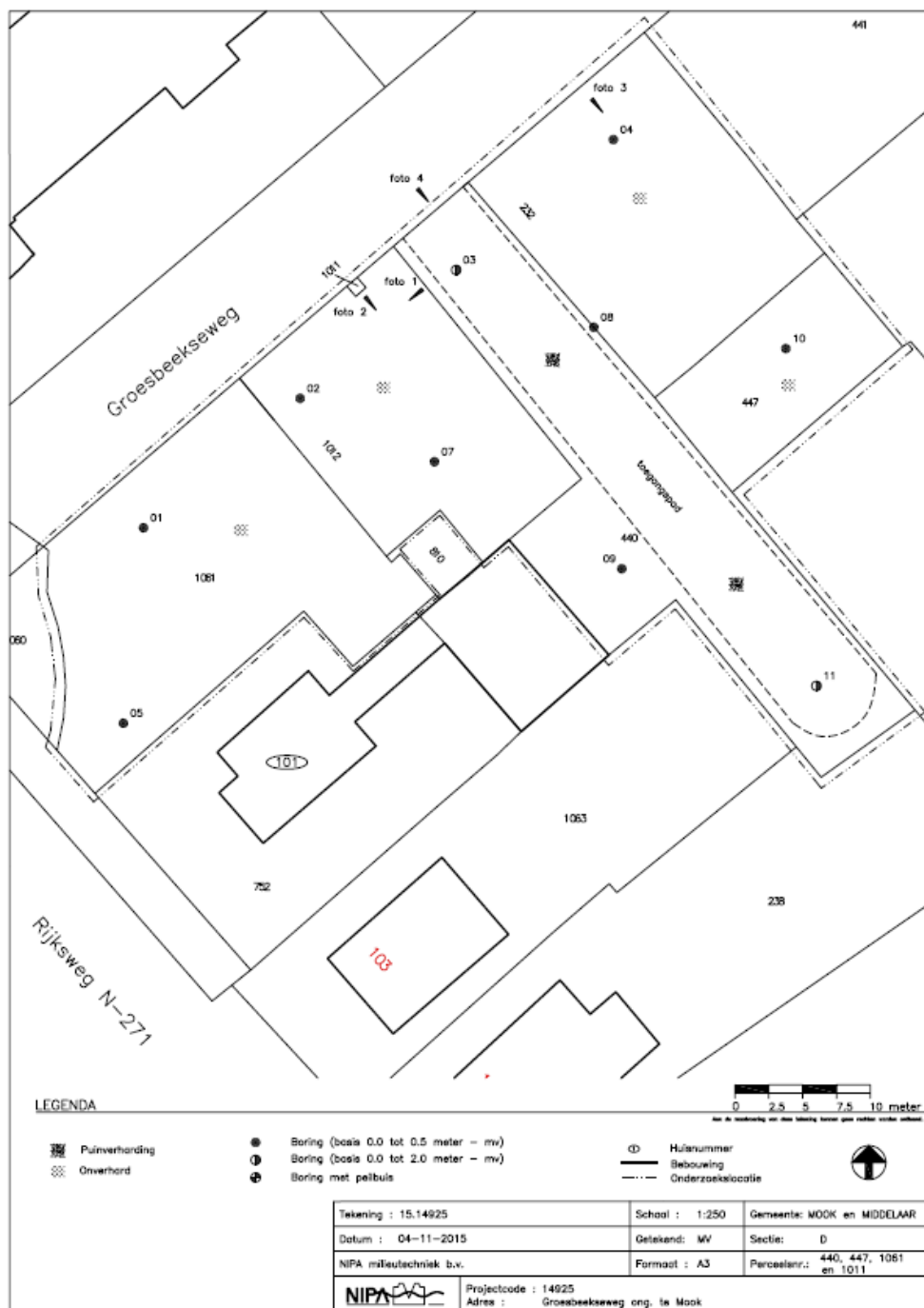
In november 2015 is door Nipa milieutechniek een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd (bijlage 2 bij de toelichting).<sup>5</sup>

In het rapport wordt geconcludeerd dat de puin, baksteen en verbrandingsresten houdende toplaag licht verontreinigd is met kwik, zink, lood, PAK en PCB. In de baksteen en verbrandingsresten houdende ondergrond zijn lichte verontreinigingen met lood en PAK aangetoond. De zintuiglijk als schoon beoordeelde toplaag is licht verontreinigd met lood. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Het grondwater is niet onderzocht. Op 3,2 meter -mv zijn de boringen gestaakt in verband met de aanwezigheid van een ondoordringbare grindlaag. In eerder uitgevoerde onderzoeken is aangenomen dat het grondwater ter plaatse op meer dan 5 meter -mv bevindt. Hierbij konden de boringen echter ook niet dieper worden doorgezet dan 3,6 meter -mv om de grondwaterstand te verifiëren. Niet verwacht wordt dat voor de nieuwbouw een bouwputbemaling noodzakelijk zal zijn. Indien toch een bouwputbemaling noodzakelijk is, dient de grondwaterkwaliteit alsnog onderzocht te worden. Op basis van deze resultaten kan de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe worden aanvaard.

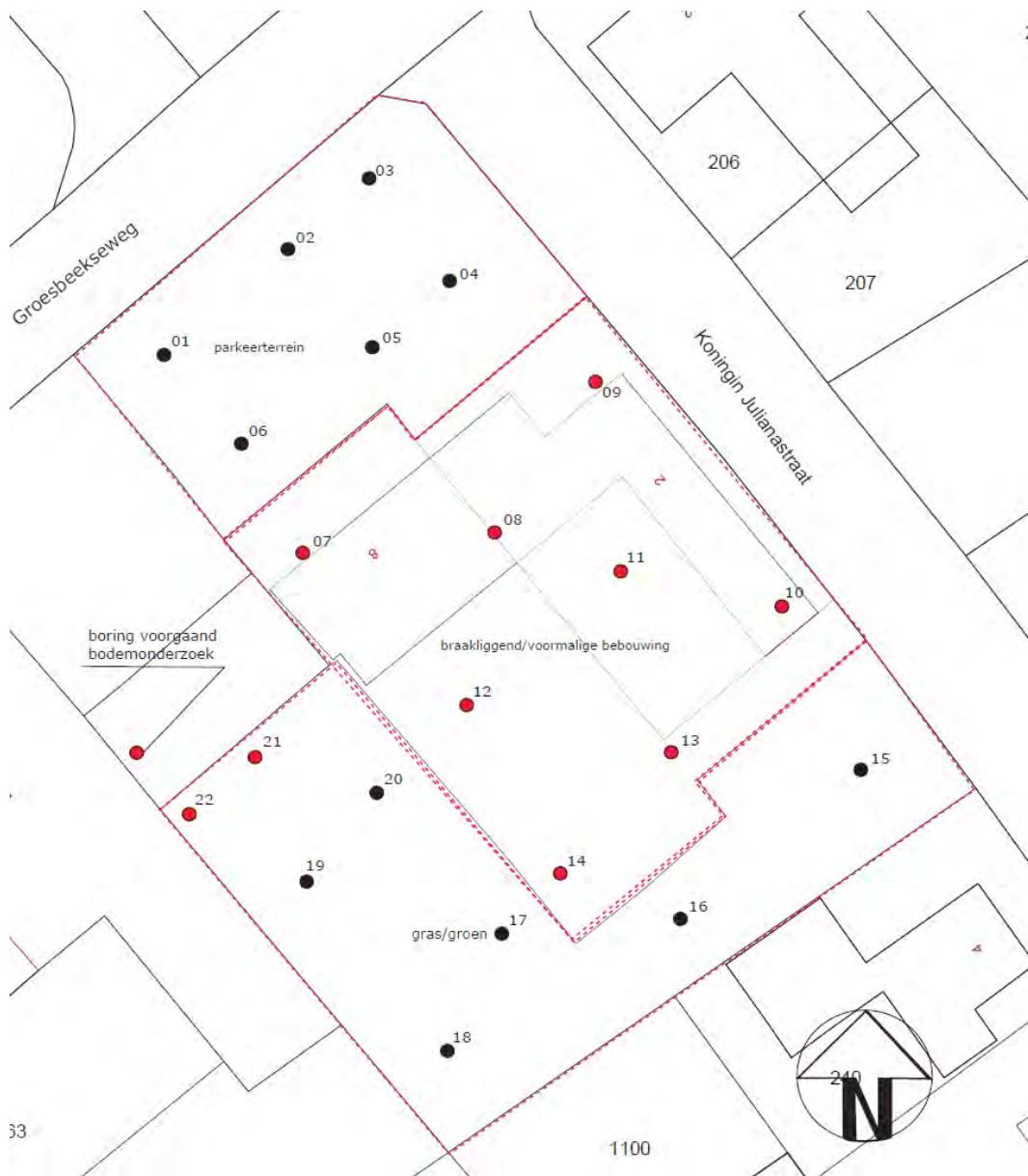
De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond kan binnen de bodemkwaliteitskaart Regio Maasduinen, op basis van dit rapport hergebruikt worden, mits de kwaliteit van de vrijkomende grond aansluit op de bodemfunctie en bodemkwaliteit van de ontvangende bodem. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

---

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek Groesbeekseweg te Mook, d.d. 24 november 2015 rapportnummer: 14925



Afbeelding 6: overzicht van boorpunten in plangebied (1)



Afbeelding 7: overzicht van boorpunten in plangebied (2)

### Hergebruik van grond

Op basis van diverse bodemonderzoeken en bodemsaneringen kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Grond kan worden hergebruikt binnen de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar, als voldaan wordt aan het bodembeleid van deze gemeenten (Nota bodembeleid Regio Noord-Limburg, 2011). Hergebruik van grond moet worden getoetst door de gemeente.

## 5.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) wordt tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Met inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), op 1 augustus 2009, is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel fijn stof en  $NO_2$ . Als de 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

### Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

|                     | minimaal 1 ontsluitingsweg | minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | 3%-norm                    | 3%-norm                      |
| Woningen (maximaal) | 1500                       | 3000                         |

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid 46 nieuwe woningen op te richten. Dit aantal is ruim beneden het aantal van 1.500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen.

### NIBM tool

Voor het onderhavige initiatief is een NIBM-tool ingevuld. Uitgaande van de toename van verkeer van 190 voertuigbewegingen per etmaal door de realisatie van reguliere woningen:

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                              |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Jaar van planrealisatie                                                                      | 2017                                       |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                        |                                            |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                 | 190                                        |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                        | 5,0%                                       |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                              | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup> 0,26  |
|                                                                                              | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> 0,04 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   | 1,2                                        |
| Conclusie                                                                                    |                                            |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                            |

Uitgaande van de toename van verkeer van 300 voertuigbewegingen per etmaal door de realisatie van zorgwoningen:

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                              |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Jaar van planrealisatie                                                                      | 2017                                       |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                        |                                            |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                 | 300                                        |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                        | 0,0%                                       |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                              | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup> 0,26  |
|                                                                                              | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> 0,05 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   | 1,2                                        |
| Conclusie                                                                                    |                                            |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                            |

#### Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' moet er onderbouwd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling ziet op woningbouw voor een (mogelijk) gevoeligere toekomstige bewonersgroep.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Deze AMvB benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening', maar is geen volledige invulling daarvan. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken<sup>6</sup>. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De zones worden gemeten vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. De afstand van de provinciale weg tot de 'beschermde wonen' en 'beschut wonen' projectlocatie bedraagt ruim 60 meter. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' binnen de onderzoekszone neemt in dit geval dus niet toe.

### **Doorwerking plangebied**

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en bij de uitwerking zal rekening gehouden worden met het besluit gevoelige bestemmingen. Daardoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **5.3 Geluidhinder**

Door onderzoeksbureau M-tech is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de projectlocatie op de hoek Groesbeekseweg - Kon. Julianastraat te Mook<sup>7</sup>. In de toelichting zijn de conclusies van het rapport opgenomen. Het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een bestemmingsprocedure. In dit rapport is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai berekend voor het prognosejaar 2026.

De projectlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de N271. Voor deze weg wordt het volgende geconcludeerd:

### *N271 Rijksweg*

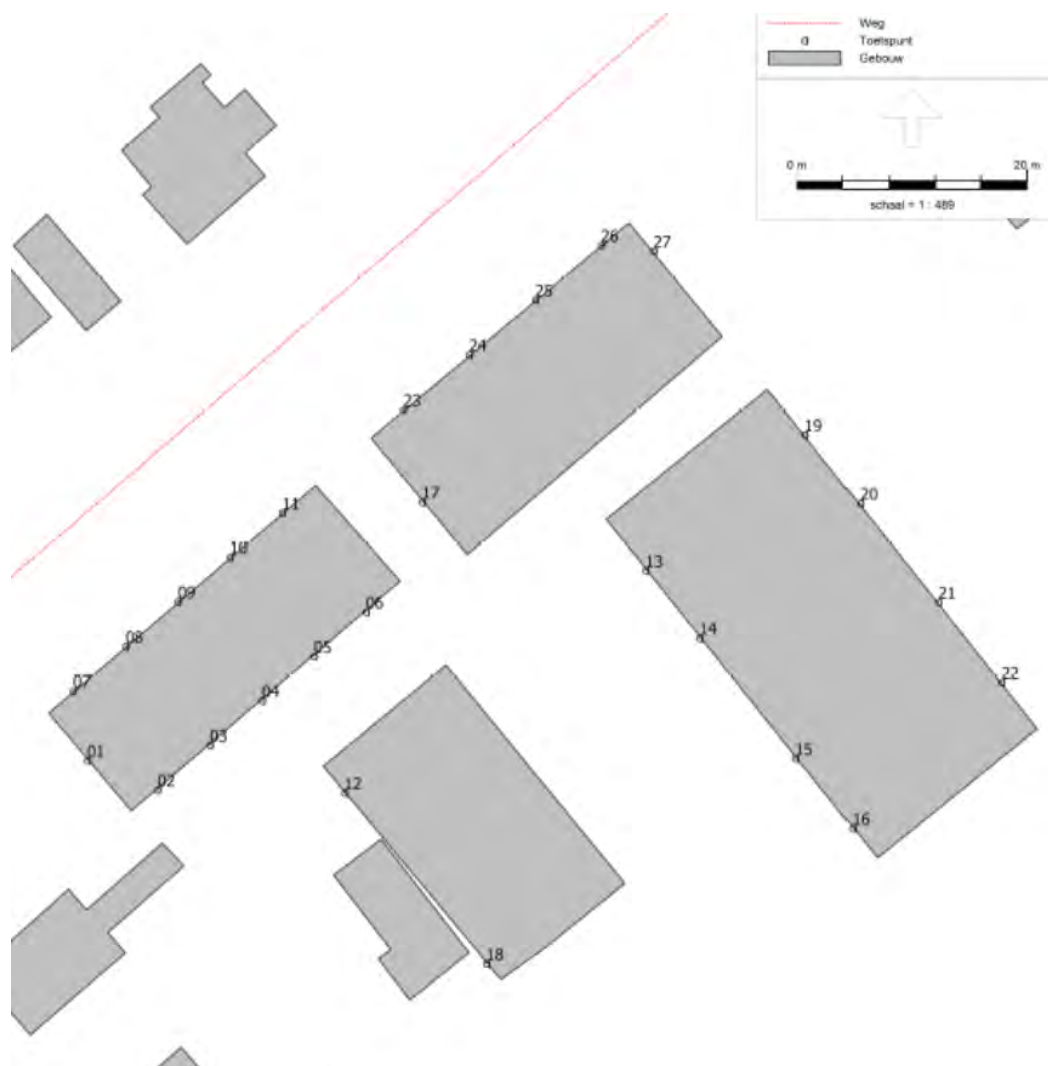
Voor de immissiepunten aan de voor- zijgevel van de eengezinswoning aan de kop van projectlocatie 3 (toetspunt 1 en 7) wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Aan de gevels van alle overige voorziene woningen/appartementen wordt hier wel aan

---

<sup>6</sup> De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen

<sup>7</sup> M-tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor de projectlocatie op de hoek Groesbeekseweg - Kon. Julianastraat te Mook, d.d. 22 november 2016, rapportnummer: Gro.Moo.16.AO BP-01

voldaan. De maximaal toegestane hogere waarde voor binnenstedelijk gebied (63 dB) wordt op alle immissiepunten gerespecteerd.



Afbeelding 8: toetspunten akoestisch onderzoek

| Adres/locatie                  | Aantal wonin-<br>gen | Wnp**                                       | Geluids-<br>belas-<br>ting<br>(dB)* | Toegepaste<br>aftrek in dB<br>(art 110g Wgh) | Geluidsbron         |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|
| Groesbeekse-<br>weg ong., Mook | 1                    | Nr. 1 (1,5 m)<br>Nr. 1 (5 m)<br>Nr. 7 (5 m) | 50<br>52<br>50                      | 5                                            | Weg (Rijksweg N271) |

Afbeelding 9: Waarden van de toetspunten 1 t/m 7

#### *Mogelijke maatregelen*

Reductie van de berekende geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, door vervanging van het wegdek van de N271 Rijksweg door een akoestisch beter wegdek of door verlaging van de maximumsnelheid. Het plaatsen van een geluidscherm zal uit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk zijn.

Het van toepassing zijnde wegdek is akoestisch heel gunstig. Aanvullende geluidreductie wordt niet bewerkstelligd door vervanging van het wegdek door bijvoorbeeld W12: "dunne deklagen B". Dit zorgt namelijk voor circa 1 tot 2 dB toename. Vervanging van het wegdek door een akoestisch beter wegdek is niet mogelijk, omdat ter plaatse reeds geluidsarm asfalt aanwezig is. Het verlagen van de rij-snelheid is niet mogelijk, omdat de Rijksweg een doorgaande provinciale weg is.

#### *Hogere grenswaarde procedure*

Indien maatregelen om de berekende gevelbelasting terug te dringen stuiten op praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren zullen hogere grenswaarden, als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, aangevraagd moeten worden. Er is een besluit hogere grenswaarden aangevraagd voor de locatie.

#### *Gecumuleerde geluidbelasting*

De gecumuleerde geluidbelasting LCUM is bepaald volgens het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en bedraagt ten hoogste 61 dB.

Aanvullend zal een onderzoek naar de gevelgeluidwering moeten worden uitgevoerd teneinde de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te waarborgen.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de geluidsbelasting en cumulatie van de onderzochte woningen.

| immissiepunt |                                 | berekende geluidbelasting $L_{den}$ [dB] |               | L <sub>cum</sub> |
|--------------|---------------------------------|------------------------------------------|---------------|------------------|
|              |                                 | Groesbeekseweg                           | N271 Rijksweg |                  |
| 01_A         | zijgevel project 1-gezinswoning | 54                                       | 55            | 58               |
| 01_B         | zijgevel project 1-gezinswoning | 55                                       | 57            | 59               |
| 07_B         | voorgevel 1-gezinswoningen      | 60                                       | 55            | 61               |

Afbeelding 10: Overzicht van geluidsbelasting en cumulatie

## 5.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het



algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Op circa 180 meter van het plangebied bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG. In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor pompstations zonder LPG (milieucategorie 2) een in acht te nemen afstand van 30 meter. Andere bedrijven zijn gelegen op ruim 200 meter. Om deze reden hebben deze bedrijven geen invloed op het plangebied en worden hierdoor niet beschreven in deze toelichting.

### **Doorwerking plangebied**

Voor de nieuw te bouwen woningen is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Omliggende bedrijvigheid zal niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

In de nabije omgeving van de initiatieflocatie is een horecagelegenheid gelegen, genaamd Schans. Tevens is er een gemeenschapshuis met reguliere horeca en een basisschool. Het café-restaurant, gemeenschapshuis en de basisschool vallen allemaal onder milieucategorie 2 met een in acht te nemen afstand van minimaal 30 meter<sup>8</sup>. De basisschool is gelegen op circa 28 meter van het plangebied. Het gemeenschapshuis ligt op meer dan 30 meter afstand. De horecagelegenheid ligt op minder dan 30 meter afstand.

De genoemde afstand uit 'Bedrijven en milieuzonering' is een richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk. In deze situatie is echter sprake van een 'gemengd gebied'<sup>9</sup>. De richtafstand uit 'Bedrijven en milieuzonering' kan in dit geval worden verlaagd met één afstandsstap naar 10 meter in plaats van 30 meter, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De mogelijke effecten vanwege de horeca worden voorkomen vanuit de milieuregelgeving. Het betreft met name de geluidhinder als gevolg van de geluidsproductie binnen de inrichting. Hieraan worden vanuit de milieuregelgeving eisen gesteld. In het Activiteitenbesluit wordt een maximaal geluidsniveau op de dichtstbijzijnde gevoelige objecten gesteld. Geluidsmeting wijst vervolgens uit of aan de norm wordt voldaan. Bij nieuwe inrichtingen is dit mede afhankelijk van de geluidbelasting die verband houden met de verkeersbewegingen verbonden aan de inrichting. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **5.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit de Wet

---

<sup>8</sup> VNG brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009

<sup>9</sup> Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten bepalend.

Basisnet, de Regeling Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen en vervoer met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Volgens de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes gelden verschillende voorwaarden voor de verantwoording van het groepsrisico op een afstand korter dan 200 meter en meer dan 200 meter van een risicovolle transportas. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder onder andere de hoogte van het groepsrisico, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi en het Bevt wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning betreft een kwetsbaar object.

### **Risicovolle activiteiten**

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### *Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens de provinciale risicokaart geen risicovolle bedrijvigheid.

#### *Risicovol transport over de weg, water, spoor en buisleiding*

De dichtstbijzijnde risicovolle transportas voor risicovol transport is de voorgelegen Rijksweg N271. De bouw van de woningen vindt plaats binnen 80 meter van de wegas. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriënterende waarde. Het initiatief voorziet in de bouw van in totaal 45 woningen, waardoor het plan voorziet daarmee in een verhoging van de personendichtheid in het gebied.

### **Advies Veiligheidsregio 7 december 2016**

Op 7 december heeft de veiligheidsregio Limburg haar advies uitgebracht over het project. Het advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen (bijlage 5).

Het advies luidt als volgt: De bewoners van woningen worden in het algemeen als zelfredzaam beschouwd. In dit plan is echter sprake van wonen in meerdere bouwlagen met zorg, waarbij er derhalve sprake is van verminderd zelfredzame personen. In de ruimtelijke onderbouwing is een voorkeursmodel van het stedenbouwkundig bouwplan (concept) gegeven.

Advies:

- Ontvluchting: in het definitief ontwerp voor de nieuw te bouwen woonzorgvoorzieningen rekening te houden met ontvluchtingsmogelijkheden van de risicobron af;
- Organisatorisch: voor de ontvluchting van verminderd zelfredzame personen bij een calamiteit organisatorische maatregelen te nemen;
- Bouwkundig: in het definitief ontwerp rekening te houden met een brandveilig materiaalgebruik van de gevels aan de risicozijde (voorzijde Groesbeekseweg);
- Ontvluchting plangebied: het plangebied is gelegen aan de Groesbeekseweg - Koningin Julianastraat, welke van 2 zijden bereikbaar is. In geval van een calamiteit kan voldoende van het incident weg gevlucht worden.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart met de nabijgelegen weg, geschikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

## 5.6 Archeologie en cultuurhistorie

### ***Archeologie (bron: bestemmingsplan Mook en Molenhoek, 4 juli 2013)***

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”. De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uit-

gangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren. De gemeenteraad heeft daarnaast eigen gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit is gebeurd aan de hand van de archeologische verwachtings- en beleidskaart.

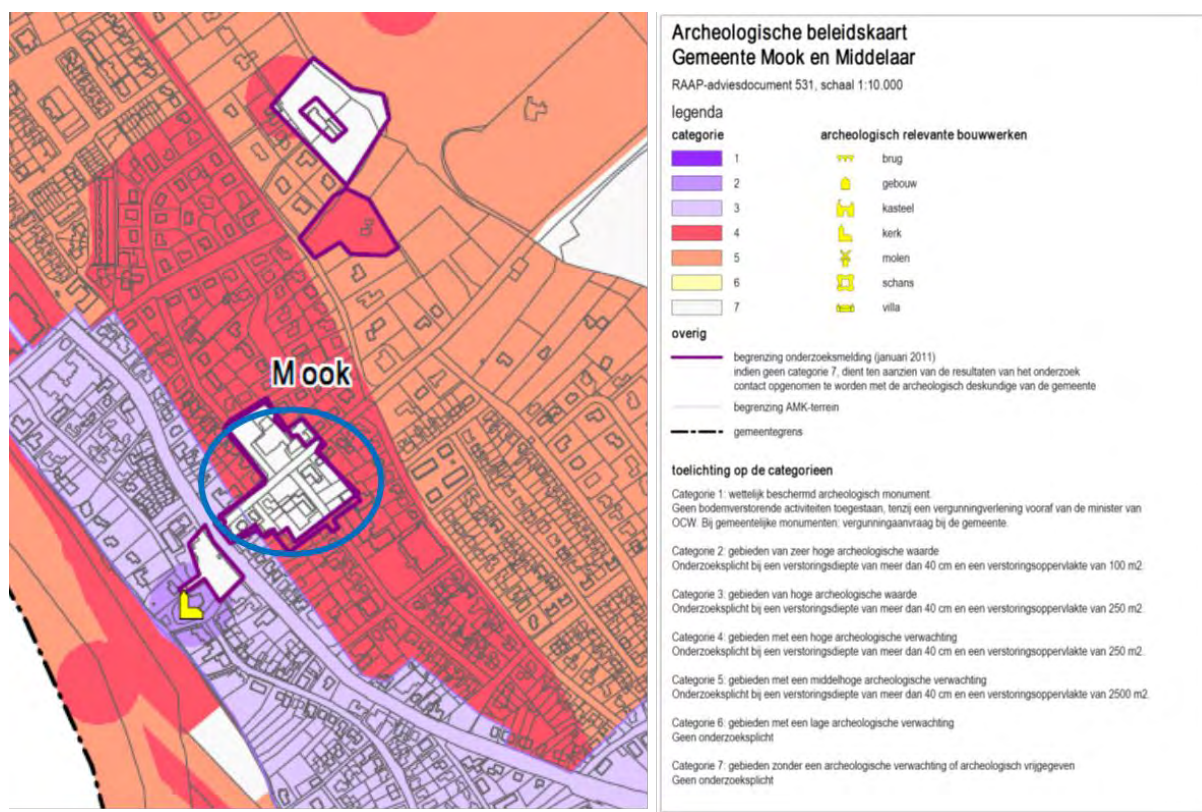
Teneinde archeologiebeleid te formuleren is voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische inventarisatie uitgevoerd en vervolgens een archeologische beleidskaart opgesteld. Voor de verschillende archeologische (verwachtings)waarden is archeologiebeleid opgesteld. De archeologische beleidskaart is afgeleid van de archeologische bronnen- en landschapskaart, waarbij de beleidsadviezen in de legenda zijn opgenomen.

De archeologische beleidskaart wordt door de gemeente Mook en Middelaar als instrument gebruikt om bij de keuze van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten, natuurontwikkelingen etc.) de archeologie zoveel mogelijk te ontzien. In één oogopslag is zichtbaar waar de kans het hoogst is om archeologische resten in de bodem aan te treffen. Hierdoor kan worden bepaald welke gebieden archeologisch dienen te worden onderzocht bij de aanvraag van vergunningen voor werkzaamheden. De gemeente haakt hierbij aan bij het beleid van de omliggende gemeenten, omdat dit beleid een praktische insteek heeft. Kleine bodemingrepen zijn hierbij over het algemeen vrijgesteld van onderzoek. Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is behoud van archeologische resten op de locatie waar ze in de bodem voorkomen. De gemeente heeft een belangrijke rol bij het behoud en beheer van ondergrondse archeologische resten. Zo is de gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met bekende en verwachte archeologische waarden. Tevens dient de gemeente erop toe te zien dat bij bodemingrepen veroorzaakt door particuliere initiatiefnemers eveneens rekening wordt gehouden met de bekende en de te verwachten archeologische resten. In de praktijk gebeurt dit door toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bij nieuwe planologische ontwikkelingen en/of bestemmingsplanprocedures aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels.

Voor dit bestemmingsplan geldt voor een heel klein gedeelte een archeologische verwachting. De eventueel aanwezige archeologische resten zijn beschermd volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart. De daarop aangegeven zones met middelhoge en hoge verwachtingswaarden zijn overgenomen in zogeheten dubbelbestemmingen, waarmee naast de ter plaatse voorkomende hoofdbestemming, tevens archeologische resten worden beschermd. Dit is gedaan door in de regels van het bestemmingsplan de verplichting op te nemen tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door de aanvrager van de vergunning. Kleine en ondiepe ingrepen zijn hierbij uitgezonderd. Dit geldt ook voor gebieden met een lage verwachtingswaarde en gebieden die een archeologisch monument betreffen, aangezien deze laatste al wettelijk beschermd zijn.

Voor elke archeologische zone geldt specifiek beleid, zoals aangegeven op de archeologische beleidskaart (zie hieronder). Deze omschrijving geeft tevens aan bij welke mate van verstoring (oppervlakte en diepte) archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Het beleid van de archeologische advieskaart is overgenomen in – voor dit plangebied – de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ en ‘Waarde – Archeologische waarde 2’. Hierbij geldt het volgende onderzoeksregime:

- Archeologische verwachting 1: gebieden van hoge archeologische verwachting: onderzoek bij bodemverstoring > 250 m<sup>2</sup> en > dan 40 cm beneden maaiveld;
- Archeologische waarde 2: gebieden van hoge archeologische waarde: onderzoek bij bodemverstoring > 250 m<sup>2</sup> en > dan 40 cm beneden maaiveld;



Afbeelding 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemeente Mook en Middelaar

## 5.7 Flora en fauna

### Algemeen

De bescherming van de natuur wordt per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de het Natuurnetwerk Nederland (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

### Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect

hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig. Het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In de verordening van de provincie Limburg is de beleidsmatige bescherming geregeld in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Dit artikel dient gelezen te worden in samenhang met de kaart Ecologie.

De Wet natuurbescherming is tevens de opvolger van de Flora en faunawet en ziet ook op soortenbescherming. De wet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

### **Soortenbescherming**

Door Econsultancy is in september 2014 een flora en fauna onderzoek uitgevoerd in het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd<sup>10</sup>. Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna die Econsultancy in september 2013 op de onderzoekslocatie heeft uitgevoerd (rapport 13083483 MOO.GEM.ECO1, d.d. 18 september 2013). In het rapport wordt het volgende geconcludeerd: De (toen nog) aanwezige bebouwing op het perceel is geschikt als verblijfplaats voor soorten.

Ten tijde van het onderzoek in 2014 was de bebouwing gesloopt. Uit dit onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen vaste rust- en verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van huismussen of gierzwaluwen zijn aangetroffen. Daarnaast zijn slechts enkele overvliegende en kortstondig foeragerende vleermuizen waargenomen. De onderzoekslocatie heeft geen functie voor vleermuizen als vaste rust- of verblijfplaats, foerageergebied of vliegroute. Overtreding van de Wet natuurbescherming is daarmee niet aan de orde.

### **Gebiedsbescherming**

Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van beschermde natuurgebieden worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

## **5.8 Leidingen en infrastructuur**

In de omgeving van de twee delen van het plangebied komen geen leidingen voor die een planologische beschermingszone behoeven. Voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden voor zowel de bouw van de woningen zal een klic-melding worden gedaan om te bepalen of er overige kabels en leidingen aanwezig zijn die door de graafwerkzaamheden kunnen worden beschadigd.

<sup>10</sup> Aanvullend flora en fauna onderzoek Econsultancy, d.d. 14 september 2014. Rapportnummer: 13093589

## 5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

### Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

### Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied worden 45 woningen gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.<sup>11</sup> kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'. Aangezien in dit geval sprake is van 45 woningen, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009). De omvang van een project mag niet (meer) het enige criterium zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Gemeenten en provincies moeten nu dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Wel moet initiatief-

---

<sup>11</sup> Staatsblad 2011, nr. 102

nemer zich, aan de hand van een aantal criteria, ervan vergewissen dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

#### *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Er moet worden aangetoond dat er geen sprake is van significante nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in artikel 7.17 Wet milieubeheer. Hierbij moet worden ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het project ziet op de bouw van 24 eenheden 'beschermde wonen', 13 eenheden 'beschut wonen', 5 grondgebonden woningen en 3 patiowoningen. Het project is gelegen binnen de bebouwde kom en in het centrum van de kern Mook. In de in de vorige paragrafen is aangetoond dat er geen negatieve effecten op het milieu zijn door het project. Er is aangetoond dat het project geen van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en daarmee geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

#### **Doorwerking plangebied**

Het aspect vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **5.10 Verkeer en parkeren**

Op 24 september 2016 is door Goudappel Coffeng een parkeerbalans opgesteld voor het initiatief<sup>12</sup>. Hierbij is uitgegaan van de realisatie van 24 appartementen beschermd wonen, 13 of 14 appartementen beschut wonen ZZG, 5 eengezinswoningen en 3 patiowoningen.

In het plangebied worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt bij een woning een garage en bij een woning een carport gebouwd. Daarnaast wordt een strook van 7 parkeerplaatsen gepland aan de noordzijde van de Koningin Julianastraat. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor het plangebied komt op tenminste 43 parkeerplaatsen (zie afbeelding 4). Bij het berekenen van de parkeernormen is gebruik gemaakt van de parkeernormen, zoals vastgelegd in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In artikel 13 van de planregels is geborgd dat bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering op eigen terrein en/of in de omgeving voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd overeenkomstig deze normen.

CROW heeft in de parkeerkencijfers onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en de ligging van de ontwikkellocatie ten opzichte van het centrum. De gemeente Mook en Middelaar is niet 'Stedelijk'. De ontwikkellocatie is gelegen in het 'Centrum'. In deze categorie zijn voor de verschillende functies de parkeerkencijfer gepresenteerd in een bandbreedte. In deze studie is uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers. In onderstaande tabel zijn de parkeerkencijfers opgenomen.

---

<sup>12</sup> Rapport Goudappel Coffeng: Parkeren en verkeer ontwikkelingen centrum Mook, d.d. 19 september 2016, rapportnummer: MMD006/Tol/0024.02 (bijlage 4)



| programma                      | functie CROW                 | parkeerkencijfer | eenheid |
|--------------------------------|------------------------------|------------------|---------|
| appartementen beschermd wonen  | aanleunwoning en serviceflat | 0,75             | woning  |
| appartementen met een plus ZZG | aanleunwoning en serviceflat | 0,75             | woning  |
| eengezinswoningen              | koop, tussen/hoek            | 1,2              | woning  |
| patiowoningen                  | koop, tussen/hoek            | 1,2              | woning  |
| bezoek woningen*               | bezoek                       | 0,3              | woning  |

\* Het aandeel parkeerplaatsen voor bezoek aan de woningen mag in mindering worden gebracht op de totale parkeervraag.

Afbeelding 13, gehanteerde parkeerkencijfers

In deze paragraaf is de conclusie opgenomen van het onderzoek. Het gehele onderzoek met berekeningen is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

- Ingeval het bestemmingsplan slechts zorgwoningen toestaat wordt het volgende geconcludeerd; voor de geplande functies is een ongewogen parkeervraag van 52 parkeerplaatsen berekend. Het maatgevende moment, waarop de parkeervraag het hoogste is, betreft de zondagmiddag. Op dat moment bedraagt de parkeervraag 45 parkeerplaatsen. Op een te realiseren parkeercapaciteit van 43 plaatsen betekent dat 2 auto's in de openbare ruimte dienen te parkeren.
- Ingeval het bestemmingsplan reguliere woningen toestaat in plaats van 'beschermd wonen' kan het volgende worden geconcludeerd; voor de geplande functies is ongewogen<sup>13</sup> een parkeervraag van 62 plaatsen berekend. Het maatgevende moment, waarop de parkeervraag het hoogste is, betreft de werkdagavond. Op dat moment bedraagt de parkeervraag 54 parkeerplaatsen. Op een te realiseren parkeercapaciteit van 58 parkeerplaatsen betekent dat er nog een overschot in het plangebied is van 4 plaatsen. De extra benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het hof achter het hoofdgebouw aan de Koningin Julianastraat.
- De ontwikkellocatie is gelegen op een locatie waar in de huidige situatie een parkeerterrein met een capaciteit van 20 plaatsen wordt gedoogd. 7 parkeerplaatsen gepland aan de noordzijde van de Koningin Julianastraat vervangen een bestaande informele parkeerstrook met eenzelfde parkeercapaciteit. De parkeerbezetting op deze parkeerterreinen zal na realisatie van de woningen elders in de openbare ruimte gefaciliteerd moeten worden. Bij de uitwerking van de plannen zal gekeken moeten worden naar de mogelijkheden in de openbare ruimte.
- Uit een gehouden parkeerdrukmeting (aantal parkeerplaatsen vergeleken met het aantal geparkeerde auto's) blijkt in de directe omgeving van de ontwikkellocatie voldoende parkeercapaciteit beschikbaar te zijn om de parkeervraag van de geplande ontwikkeling en de parkeervraag op de huidige parkeerterreinen die komen te vervallen te faciliteren. De maximale parkeerdruk in het onderzoeksgebied bedraagt op het maatgevende moment (gemiddelde dag), de werkdagmiddag, in de toekomstige situatie 50%. Een parkeerdruk van 85% wordt beschouwd als een acceptabele parkeersituatie.
- De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 190 mvt/etmaal uitgaande van zorgwoningen en maximaal 300 mvt/etmaal uitgaande van reguliere woningen. Dit verkeer kan in beide scenario's veilig worden afgewikkeld op de wegvakken in de omgeving.

<sup>13</sup> Dit betekent dat geen rekening wordt gehouden met zogenaamde aanwezigheidspercentages, die aangeven op welk tijdstip van de week en de dag de parkeerplaatsen ook werkelijk benut worden c.q. nodig zijn.

In beide scenario's zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig in en direct rondom het plangebied ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. Er ontstaat ten gevolge van de gewenste ontwikkeling geen onacceptabele parkeerdruk.

## 5.11 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied is opgebouwd en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan Waterschap Peel en Maasvallei en Keur van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### *Waterschap Peel en Maasvallei*

Het Waterbeheersplan Peel en Maasvallei 2016-2021 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2016-2021.

Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat nieuwe verhardingen in principe worden afgekoppeld, met daarbij als richtlijn dat circa 10% van het oppervlak gereserveerd wordt voor water. Het waterschap streeft naar 100% afkoppelen van het verharde oppervlak bij nieuwbouw, aangezien uit ervaring blijkt dat bij nieuwbouw vrijwel altijd een afkoppelmogelijkheid is. Voor het verantwoord afkoppelen van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeurstabel, die aansluit bij de voorkeursvolgorde van de provincie Limburg. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Hierin is opgenomen dat de voorkeur voor het afkoppelen van hemelwater uitgaat naar het infiltreren van het hemelwater in de bodem, waarbij het hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd mag worden.

### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater*

Bij het verkennend bodemonderzoek van november 2015<sup>14</sup> is het grondwater niet onderzocht, maar in eerder uitgevoerde onderzoeken is aangenomen dat het grondwater ter plaatse op meer dan 5 meter -mv bevindt. Hierbij konden de boringen echter ook niet dieper worden doorgezet dan 3,6 meter -mv om de grondwaterstand te verifiëren. Niet verwacht wordt dat voor de nieuwbouw een bouwputbemaling noodzakelijk zal zijn. Indien toch een bouwputbemaling noodzakelijk is, dient de grondwaterkwaliteit alsnog onderzocht te worden.

#### *Oppervlaktewater*

Nabij het plandeel van het plangebied ligt de Maas op een afstand van circa 250 meter.

#### *Hemelwater*

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd en onverhard. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bebouwing mogelijk in het bouwvlak. In de toekomstige situatie zal er een toename zijn van verharding. Conform de richtlijnen van het Waterschap Peel en Maasvallei dienen de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken. De infiltratievoorzieningen dienen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te worden aangelegd. Gezien de diepe ligging van het grondwater zal dit goed mogelijk zijn.

Daarnaast wordt getoetst of een bui van eens per 100 jaar ( $T=100$ ) geen wateroverlast veroorzaakt.  $T=100$  komt overeen met 45 mm in 30 minuten. Voor de leegloop van de buffers wordt de regel gehanteerd dat ze in principe binnen 24 uur geledigd zijn en weer beschikbaar zijn voor een volgende bui. Wanneer de buffer voorzien is van een afvoer naar oppervlaktewater, dient de afvoercapaciteit te zijn afgestemd op de afvoercapaciteit van het ontvangende oppervlaktewater.

Omdat er nog geen sprake is van een concreet uitgewerkt bouwplan is het berekenen van de concrete bergingsopgave voor de beoogde nieuwe woningen nu nog niet mogelijk. In het kader van de toekomstig te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dit nader uitgewerkt. Een mogelijkheid is om het gebied aan te sluiten op een IT-riool (infiltratieriool).

Het huishoudelijk afvalwater zal (naar verwachting) onder vrij verval worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

---

<sup>14</sup> Verkennend bodemonderzoek Groesbeekseweg te Mook, d.d. 24 november 2015 rapportnummer: 14925

**Conclusies en overleg waterschap**

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling treden er geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan 'Groesbeekseweg, Mook' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

### **6.2 Toelichting op de verbeelding**

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 500). De bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologische verwachting 1' zijn weergegeven, alsmede de bouwvlakken.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

### 6.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Afwijken bouwregels
- 4 Afwijken van de gebruiksregels
- 5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bij archeologie)
- 6 Wijzigingsbevoegdheid (bij archeologie).

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Afwijken van de bouwregels. Van de bouwregels kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning. Afwijken van de gebruiksregels. Van de gebruiksregels kan afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

### **Enkelbestemmingen**

Het initiële bouwplan bestaat uit 13 eenheden 'Beschut wonen', 24 eenheden 'Beschermd Wonen', 5 grondgebonden rijwoningen en 3 patiowoningen. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt is er voor gekozen om de eenheden 'Beschut wonen' en 'Beschermd Wonen' flexibel te bestemmen op basis van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn zowel intramurale woningen, die vallen onder de bestemming 'Maatschappelijk', als reguliere wooneenheden en wooneenheden 'Beschut wonen' toegestaan. Deze type woningen vallen onder de bestemming Wonen.

#### Artikel 3 Gemengd

Voor de zorgwoningen 'Beschut wonen' en de 'Beschermd wonen' woningen is een gemengde bestemming opgelegd. De woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak.

#### Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen, paden en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan, waaronder groen en nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn in principe niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

#### Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming is wonen in grondgebonden woningen en wonen in patiowoningen toegestaan. In de verbeelding is een aanduiding patiowoningen opgenomen. De woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak.

### **Dubbelbestemmingen**

In het plangebied zijn de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- Waarde- Archeologische verwachting 1
- Waarde / Archeologische waarde 2

Deze dubbelbestemmingen hebben voorrang op de andere (enkel)bestemmingen in het gebied en zijn overgenomen conform de vigerende regelingen in het plangebied.

De archeologische dubbelbestemmingen zijn bedoeld voor de bescherming van gronden met archeologische waarden.

### **6.3.3 Algemene regels**

In artikel 6, de anti-dubbeltelregel, wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor het toelaten van bouwwerken met afwijkende maten en een regeling voor de afstand van bebouwing tot verharde wegen. In artikel 8 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen.

In artikel 9 en 10 zijn de algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 11 zijn de algemene procedureregels opgenomen.

#### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 7 oktober 2016 is door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Mook en Middelaar een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening aangegaan m.b.t. het perceel hoek Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat te Mook.

#### Considerans overeenkomst

Er is verzocht om op de percelen aan de Groesbeekseweg en de Koningin Julianastraat te Mook een woonzorgvoorziening te realiseren van 37 wooneenheden. Daarnaast is het de bedoeling dat er 8 tot 13 reguliere woningen worden toegevoegd. De met de ontwikkeling verband houdende voorwaarden en bedingen zijn uitgewerkt in de anterieure overeenkomst.

#### Hoofdpijnen overeenkomst

- De exploitant maakt binnen de contour zoals is opgenomen in de overeenkomst het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp;
- De gemeente zal de inrichting van het deel buiten de contour zoals is opgenomen in de overeenkomst voor haar rekening nemen. Het gaat hier om het toekomstig openbaar gebied;
- De exploitant betaalt aan de gemeente een exploitatiebijdrage waarmee het kostenverhaal voor het plangebied verzekerd is.
- Eventuele planschade komt voor rekening van de exploitant.

De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

### 7.2 Exploitatieplan niet vereist

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. (artikel 6.12 lid 2a Wro). In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. (zie paragraaf 7.1). Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

## 8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

### 8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

### 8.2 Procedure

#### Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure vanaf het ontwerp bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



