

BESTEMMINGSPLAN

‘Mookerplas e.o., Hotel De Plasmolen’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2025-04-17

IMRO code: NL.IMRO.0944.HotelDePlasmolen-VA01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied.....	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Opzet van de toelichting.....	9
2. Beschrijving van de huidige situatie.....	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling.....	11
2.3 Stedenbouwkundige structuur	11
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	12
3. Planbeschrijving.....	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Ontwikkelingen	15
3.3 Bouwplan.....	15
3.4 Landschappelijke inpassing.....	16
3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	17
4. Relevant ruimtelijk beleid	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Europees beleid	18
4.3 Rijksbeleid	19
4.4 Provinciaal beleid	22
4.5 Regionaal beleid.....	24
4.6 Gemeentelijk beleid.....	25
4.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	27
5. Milieu- en omgevingsaspecten	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Bodem	28
5.3 Verkeer en parkeren	30
5.4 Bedrijven en milieuzonering	32
5.5 Geluid	33
5.6 Geur	34
5.7 Luchtkwaliteit	35
5.8 Water	36
5.9 Ecologie.....	39
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	43
5.11 Externe veiligheid	45
5.12 Ontploffbare oorlogsresten	47
5.13 Milieueffectrapportage.....	48
5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	49
6. Toelichting op de regels	50
6.1 Inleiding	50
6.2 Opzet regels	50
6.3 Nadere toelichting op de regels	51
7. Uitvoerbaarheid.....	53
7.1 Inleiding	53
7.2 Financiële haalbaarheid	53
7.3 Kostenverhaal	53

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
8.1 Inleiding	54
8.2 Participatietraject	54
8.3 Zienswijzen	54

Bijlagen

Bijlage 1: Landschapsplan

Bijlage 2: Rapportage bodemonderzoeken

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: Watermemo

Bijlage 5: Quicksan flora & fauna

Bijlage 6: Stikstofberekeningen

Bijlage 7: Quicksan archeologie

Bijlage 8: Oriënterend onderzoek ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 9: Zienswijzennota

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dornick BV Beleggings- en beheersmaatschappij, hierna te noemen de initiatiefnemer, is voornemens om de locatie van het voormalige Hotel aan de Rijksweg in Plasmolen te herontwikkelen tot een kleinschalige woonbuurt. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een beeldbepalend hoofdgebouw met maximaal 15 appartementen aan de Molenplas en 12 twee-onder-een-kapwoningen aan de zuid- en zuidoostzijde van het plangebied.

In 2001 brandde Hotel de Plasmolen aan de Rijksweg te Plasmolen af. Sindsdien ligt de locatie van het voormalige hotel braak en is het aan verloedering onderhevig. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een vijver welke als roevijver bij het voormalige hotel diende. De zone rondom de vijver en de zuidzijde van het plangebied is lange tijd bebost geweest en recent gerooid ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

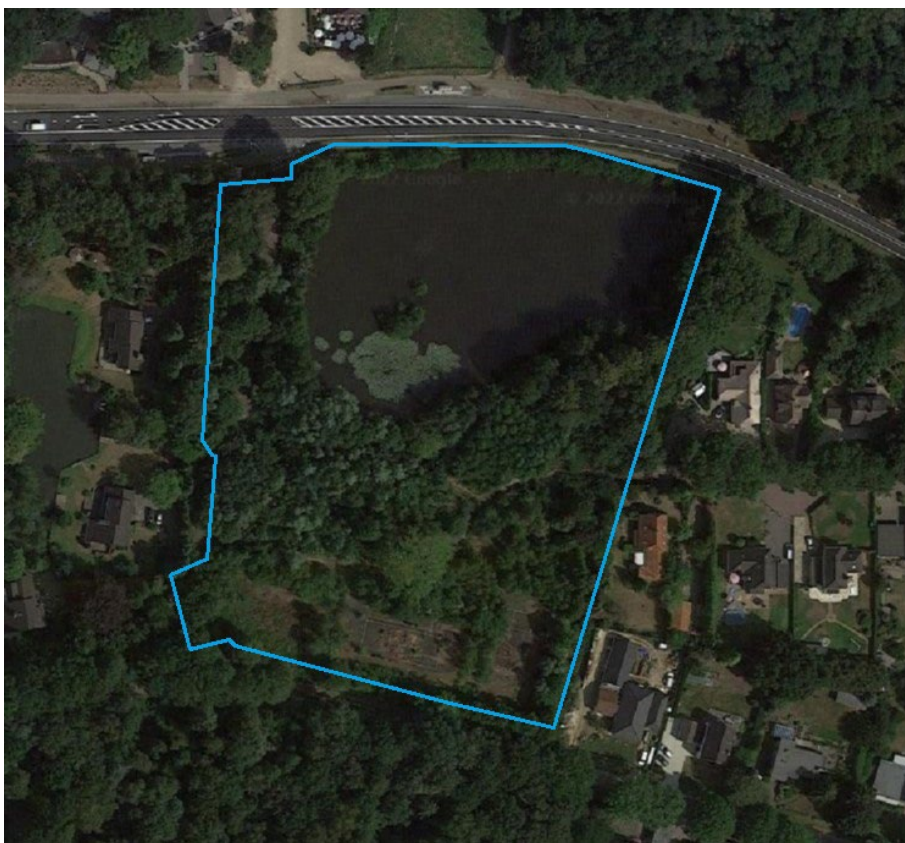
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening', zoals vastgesteld op 9 juli 2020. Om de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan ter plekke van het plangebied te worden herzien.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het terrein van het voormalig hotel aan de Rijksweg in Plasmolen en is kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummers 467, 468 en 1156 en heeft een oppervlakte van circa 22.046 m². Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan de Rijksweg. Ten oosten van het plangebied liggen woningen aan de Rijksweg en Muldershofweg en ten zuiden vormt de Muldershofweg de grens. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig onbebouwd. Aan de zuidzijde liggen nog enkele tennisbanen behorende bij het voormalig hotel. Verder is het plangebied in beslag genomen door groen, dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voor een groot deel is verwijderd (zie afbeeldingen paragraaf 2.4). Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Ligging plangebied in omgeving (blauw omcirkeld) (bron: www.google.nl/maps)



Exacte begrenzing plangebied (blauw omlijnd) (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening', zoals vastgesteld op 9 juli 2020. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het noordelijk deel van het plangebied rond de plas de bestemmingen 'Water' en 'Bos' en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. Aan de westzijde van het plangebied ligt ter plekke van de Rijksweg de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De locatie van het voormalig hotel ten zuiden van de plas heeft de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca van categorie 5'. Direct ten zuiden van de plas is een bouwvlak gelegen met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen 1' en maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 14', 'maximum bouwhoogte: 22 m' en 'maximum goothoogte: 20 m'.

Ten oosten van dit bouwvlak is direct ten zuiden van de plas nog een bouwvlak gesitueerd met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen' en maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 11', 'maximum bouwhoogte: 13 m' en 'maximum goothoogte: 13 m'. Aan de zuidzijde van het plangebied is tot slot nog een derde bouwvlak gelegen met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen'. Hier gelden de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 25', 'maximum bouwhoogte: 14 m' en 'maximum goothoogte: 10 m'. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied ligt langs een watergang de dubbelbestemming 'Waterstraat - Waterlopen'.

Binnen het plangebied zijn tot slot nog enkele gebiedsaanduidingen opgenomen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'. Het gehele plangebied hebben de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' en 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 2'. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Mookerplas e.o., 1e herziening" (plangebied blauw omlind)
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

De huidige kern Plasmolen is gelegen tussen de stuwwal, waarop zich natuurgebied de Sint Jansberg bevindt en de ten zuiden gelegen Mookerplas, ontstaan door grindaafgravingen. De eerste bewoning op deze plek dateert uit de 2e eeuw. Ten noorden van het plangebied (aan de overzijde van de Rijksweg) op het landgoed Sint Jansberg in Plasmolen bevinden zich de resten van een Romeinse villa. De restanten van deze villa waren onderdeel van het tot nu toe grootste bekende Romeinse hoofdgebouw in Nederland.

Het dorp Plasmolen in de huidige toestand is ontstaan rond de Mookerplas. Al in de 19e eeuw was het plaatsje bekend als recreatieplek. In de beginjaren van de 20e eeuw trok dit ook veel kunstenaars aan. Het voormalig hotel de Plasmolen speelde een centrale rol in de ontwikkeling van de kern. Al in de 19e eeuw was er sprake van 'Logement De Plasmolen', eigendom van toenmalig Baron Barthold van Verschuer. In de jaren na 1880 wordt het hotel diverse keren verbouwd en uitgebreid. In 1929 wordt het hotel voor een deel in de as gelegd na een brand op de bovenverdieping en in 1945 wordt het volledig verwoest tijdens oorlogshandelingen rond de Mookerplas. Na de oorlog wordt het hotel herbouwd, waarbij wordt aangesloten bij de Engelse Landschapstijl.

Eind van de 20e eeuw neemt de concurrentie in de toeristische verblijfssector toe in Plasmolen en raakt het hotel uit de gratie. In 1998 wordt het hotel verkocht aan een groep investeerders die er een internationaal tenniscomplex van wil maken. Dit plan is nooit verwezenlijkt: in 2001 wordt het hotel opnieuw door een brand volledig verwoest. Sindsdien is het plangebied in verval geraakt. Hoewel er diverse plannen zijn geïnitieerd op deze locatie, is tot op heden nog niks gerealiseerd.



Historische kaarten omgeving plangebied, van links naar rechts: 1910, 1970, 2000 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De kern Plasmolen ligt ingeklemd tussen de heuvels van de stuwwal ten noorden van het dorpje en de door grindaafgravingen ontstane Mookerplas ten zuidwesten. Hierdoor heeft het dorpje een lintachtige structuur. De hoofdontsluiting van Plasmolen vindt plaats via de Rijksweg (N271); in noordwestelijke richting naar Mook en in zuidelijke richting naar Milsbeek. Een groot deel van Plasmolen bestaat uit recreatiewoningen en -parken bij de jacht- en recreatiehaven op de

Mookerplas. Aan de zuidzijde van de Mookerplas ligt het dorp Middelaar met de buurtschappen Heikant en Katerbosch.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied betreft een onbebouwd, bebost perceel ten zuiden van de Rijksweg. Vanaf de weg is het perceel niet goed zichtbaar vanwege de dichte begroeiing rond de plas. Het terrein waar de bebouwing is beoogd is inmiddels wel volledig vrij van begroeiing (op enkele behoudenswaardige bomen na). Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich nog enkele in onbruik geraakte tennisbanen, die voorheen toebehoorden aan het hotel.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime, lommerrijke percelen. Verder ten westen van het plangebied overheersen centrumfuncties, met diverse restaurants, cafés en een parkeerplaats voor gebruikers van de Mookerplas. Ook ten noorden van de Rijksweg bevindt zich verspreid bebouwing, voornamelijk met recreatieve functies.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied.



Plangebied gezien vanaf de Rijksweg (kijkend in zuidelijke richting)



Bestaande plas gezien vanaf de Rijksweg (kijkend in zuidelijke richting)



Zuidelijk deel plangebied gezien vanaf de Rijksweg (kijkend in oostelijke richting)



Grens plangebied aan westzijde langs de Rijksweg (kijkend in noordelijke richting)

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van het terrein van voormalig hotel de Plasmolen tot een kleinschalig woongebied. Direct ten zuiden van de voormalige roeiplas wordt een karakteristiek pand gerealiseerd, gerelateerd aan het voormalige hotelgebouw dat tot 2001 op deze locatie heeft gestaan, waarin maximaal 15 appartementen worden toegevoegd. Ten zuiden en oosten van dit gebouw worden daarnaast een twaalfstal twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Voor de ontsluiting van het appartementengebouw en de tweekappers worden twee afzonderlijke ontsluitingswegen gerealiseerd, respectievelijk via de Rijksweg en de Muldershofweg. Hiermee wordt voorkomen dat er een doorgaande autoroute ontstaat die tot sluipverkeer in de omgeving kan leiden.

De te realiseren woningen en appartementen zullen stedenbouwkundig en landschappelijk worden ingepast. Navolgende afbeelding verbeeldt de beoogde inrichting van het plangebied.



Stedenbouwkundig ontwerp plangebied (bron: Pouderoyen Compagnons)

3.3 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit maximaal 15 appartementen en 12 twee-onder-een-kapwoningen. Het karakteristieke appartementengebouw krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 11 en 14 meter. Het gebouw krijgt eenzijdige oriëntatie, zowel gericht op de plas als op de beoogde grondgebonden woningen. Onder het appartementengebouw wordt voorzien in parkeergelegenheid voor de woningen; hier wordt een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd.

De twee-onder-een-kapwoningen worden in een L-vorm ten zuiden en oosten van het appartementengebouw gesitueerd. De woningen worden voorzien van een kap en hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Ontsluiting van de twee-onder-een-kapwoningen vindt plaats via de ten zuiden gelegen Muldershofweg. Het appartementengebouw zal worden ontsloten via de bestaande zijweg van de Rijksweg ten westen van het plangebied.

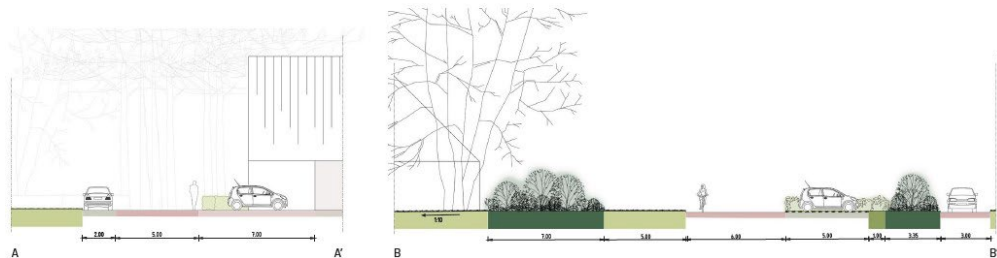
De plas aan de noordzijde van het plangebied blijft in de huidige staat behouden en krijgt een sterk openbaar karakter, onder andere door de toevoeging van een openbare speel- en recreatievoorziening. Het zicht op de plas vanaf de Rijksweg wordt tevens hersteld.

3.4 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing in de omgeving is voor het plangebied een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Uitgangspunt voor het plan is het creëren van een fraaie parkachtige woonomgeving die aansluit op het dorps karakter van Plasmolen. Hierbij wordt de plas weer tot centraal en beleefbaar element gemaakt. De ontsluitingswegen binnen het plan worden ingericht als verblijfsgebied in een groenzone waarbij auto's te gast zijn. De enkelzijdige woonstraten met tweekappers sluiten de ruimte rondom het appartementengebouw in waardoor een meer besloten binnengebied ontstaat.

Het bestaande groen op en direct rond het plangebied is van bijzondere waarde. In de opzet van het plan is hiermee rekening gehouden waardoor een groot deel van de bomen en beplanting behouden kan blijven. Het bestaande groen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied wordt versterkt middels nieuw aan te leggen bosplantsoenen en daarmee het plangebied ingetrokken. Dit vormt een groene afscheiding van de woonkavels ten opzichte van de ten zuiden gelegen bosrijke percelen en een passende overgang. Onderstaande afbeelding geeft de impressie van het landschapsplan weer en de beoogde straatprofielen.



Impressie landschapsplan en straatprofielen (bron: Buro Stedenbouw)

3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening'. Onderhavig initiatief past niet binnen de regels van de bestemming 'Horeca'. Tevens wordt de bebouwing niet binnen de ter plekke aanwezige bouwvlakken gerealiseerd. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijk plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in de Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). In paragraaf 5.11 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft

aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van

instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI worden geraakt.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kader voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen strijdigheden optreden met de in het Barro opgenomen juridische kader voor realisatie van nationale belangen.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen wordt geborgd met de AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Op grond van jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat voor woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van maximaal 15 appartementen en 12 twee-onder-een-kapwoningen, in totaal dus 27 woningen. Echter, in de huidige situatie staat het bestemmingsplan op deze locatie de realisatie van 50 zorgappartementen toe. Aangezien er sprake is van een functiewijziging naar regulier wonen kan de reeds bestaande planologisch toegestane voorraad aan zorgappartementen niet worden vergeleken met de toekomstige functie voor reguliere woningen. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient getoetst te worden aan de Ladder.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 'Versnellen, versterken en doorzetten' vormt de basis voor het provinciale woonbeleid; hierin is opgenomen hoe vanuit het beleidsveld wonen een bijdrage geleverd zal worden aan de Limburgse woningmarkt. Centraal doel in de Agenda Wonen is 'het streven naar een gezonde woningmarkt, waarbij mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen'.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt in de provinciale Agenda Wonen gesteld dat de harde plancapaciteit op dit moment, voldoende voor de bouw 15.000 woningen, voorziet in de behoefte aan woningen tot aan de top van de voorspelde huishoudensgroei in Limburg. Echter, wordt de kanttekening bij deze plannen gemaakt, dat een aanzienlijk deel van de plannen er al geruime tijd liggen en inmiddels niet meer aansluiten bij de vraag wat betreft locatie, woningtype, segment en prijs.

Met name voor starters op de woningmarkt, senioren die willen doorstromen en woningzoekenden in het middenhuur-segment is het aanbod te krap op dit moment. De provinciale Agenda Wonen benoemt deze groepen op de woningmarkt specifiek.

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geldt als regionale uitwerking van het provinciaal woonbeleid. Hierin zijn de woningbouwafspraken in de regio Noord-Limburg vastgelegd. De gemeente Mook en Middelaar, waar onderhavig plangebied is gelegen, neemt hierin een bijzondere positie in: naast de regionale afspraken met Noord-Limburg neemt de gemeente Mook en Middelaar ook deel aan de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Deze regio kende de afgelopen jaren een sterke bevolkingsgroei en de prognoses laten zien dat deze groei de komende jaren doorzet. De gemeente Mook en Middelaar neemt deel in het faciliteren van deze groei middels de realisatie van voldoende nieuwe woningen. De afspraken uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen zijn derhalve meegenomen in de regionale woonvisie voor Noord-Limburg. Hieruit komen voor de gemeente Mook en Middelaar 350 extra woningen bij de woningbehoefte vanuit de woonvisie Noord-Limburg.

Uit de Regionale Woonvisie blijkt verder dat de behoefte de komende jaren met name voor kleinere huishoudens het sterkst zal groeien. Met name door vergrijzing neemt het aantal kleine- en eenpersoonshuishoudens toe. Met name ouderen zijn nu nog vaak gebonden aan grote grondgebonden woningen bij gebrek aan doorstroombmogelijkheden.

De Woonvisie van de gemeente Mook en Middelaar bouwt hierop voort door te stellen dat er in de gemeente een tekort is aan appartementen. De beoogde 15 appartementen voorzien daarmee in een behoefte conform de gemeentelijk Woonvisie. Anderzijds wordt gesteld dat er sprake is van een overschot aan (gewone) eengezinswoningen. Echter, de Woonvisie dateert van vóór de afspraken volgend uit de Woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen. Naar aanleiding van de woningbouwafspraken voor deze regio blijkt dat het overschot aan eengezinswoningen wegvalt als gevolg van een overloopeffect vanuit Nijmegen. Derhalve wordt met de realisatie van 12 grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen ook voorzien in de behoefte aan woningen vanuit de afspraken in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen.

Tot slot wordt invulling gegeven aan het omzetten van harde plancapaciteit die niet meer voorziet in een concrete behoefte, één van de beleidsdoelen uit de Agenda Wonen van de provincie Limburg. De conform het geldend bestemmingsplan toegestane 50 zorgappartementen en horecabestemming voorzien niet meer in een concrete behoefte. Met de wijziging naar 'Wonen' wordt derhalve invulling gegeven aan dit beleidsdoel.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een inschatting van de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de kern van Plasmolen. Het huidig planologisch regime voorziet daarnaast in stedelijke functies, te weten zorgappartementen en horeca. Derhalve wordt gesteld dat

de locatie in lijn is met de definitie van BSG conform artikel 1.1.1 uit het Bro en er sprake is van ontwikkelen binnen BSG.

4.3.4.3 Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een concrete behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen, voortkomend uit de woningbouwafspraken van de regio Noord-Limburg en de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Daarnaast is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt geschetst hoe richting wordt gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen voor de periode van 2021 tot 2030-2050. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes.

De Omgevingsvisie is opgedeeld in een aantal onderdelen: allereerst wordt een toekomstbeeld geschetst voor 2030-2050. Hierna wordt ingegaan op de verschillende zoneringen die in de Omgevingsvisie van toepassing zijn. Daaropvolgend worden de inhoudelijke thema's aangehaald. In de Omgevingsvisie wordt ingegaan op de volgende inhoudelijke thema's:

1. Wonen en leefomgeving;
2. Veiligheid en gezondheid;
3. Cultuur, sport en erfgoed;
4. Economie;
5. Werklocaties;
6. Mobiliteit;
7. Energie;
8. Land- en tuinbouw;
9. Water;
10. Natuur;
11. Landschap;
12. Bodem en Ondergrond;

Hierna worden de thema's gebiedsgericht verder toegepast en uitgewerkt. Tot slot is er ook een verdeling in regio's gemaakt met afzonderlijke regiovisies. In de regiovisie voor Noord-Limburg is vooral opgave 3c (Vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving: transformatie woningvoorraad) van toepassing op voorliggend plan.

Transformatie woningvoorraad

In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 wordt nadrukkelijk de verbinding gelegd tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Uit de regionale analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. De transformatie van de bestaande woningvoorraad naar meer toekomstbestendige woonvormen en woningen speelt ook in Noord-Limburg. Hierbij is speciale aandacht nodig voor het toenemend aantal ouderen, bijzondere doelgroepen (waaronder woonurgente en internationale werknemers), verduurzaming en de

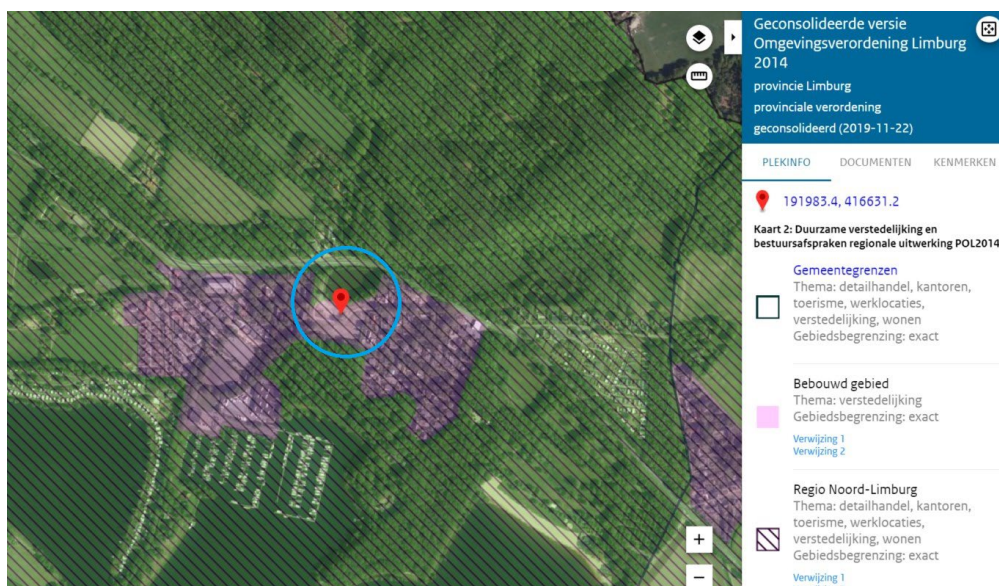
beschikbaarheid van betaalbare woningen. Daarbij wordt primair gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkt voor uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebeden vindt slechts in zeer uitzonderlijke gevallen plaats, met als uitgangspunt dat de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte leidend is. Nog bestaande planvoorraad wordt kwalitatief en kwantitatief afgestemd op de woonbehoefte.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementengebouw en 12 grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen ter plekke van het voormalig hotel De Plasmolen. Het betreft hiermee een inbreidingslocatie binnen de kern Plasmolen. Momenteel staat het bestemmingsplan op deze locatie de realisatie van 50 zorgappartementen toe. Dit plan sluit niet meer aan op de vraag vanuit de markt. Met de wijziging naar 'Wonen' wordt de mogelijkheid geschept om te voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen (appartementen) en woningen voor doorstromers of startende gezinnen (twee-onder-een-kapwoningen). Hiermee sluit het plan aan op de beleidsuitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.4.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg hoort bij het voormalig Provinciaal Omgevingsplan Limburg en is vastgesteld op 12 december 2014. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid volgend uit het POL2014 geregeld. Naast algemeen geldende regels bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk met instructieregels voor gemeenten.

Het POL2014 zet met name in op concentratie van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de Omgevingsverordening werkt dit door middels het begrenzen van bestaand stedelijk gebied en afkaderen van het 'landelijk gebied'. Het plangebied behoort ten dele tot het bebouwd gebied en deels tot het landelijk gebied (zie onderstaande afbeelding). Artikel 2.2 uit de Omgevingsverordening is van toepassing op het deel gelegen binnen zone 'bebouwd gebied'.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014 (plangebied blauw omcirkeld) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Duurzame verstedelijking

Artikel 2.2.1 Begrippen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

- monumentale gebouwen: krachtens de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermde monumenten (rijksmonumenten), alsmede de in een gemeentelijke monumenten- of erfgoedverordening opgenomen gebouwen van plaatselijk of regionaal belang;
- beeldbepalende gebouwen: gebouwen met historische karakteristieken en/of deel uitmakend van een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functie(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functie(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

In paragraaf 4.3.4 is reeds beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen het plangebied zijn geen monumentale en/of beeldbepalende gebouwen aanwezig, dus artikel 2.2.3 is hierop niet van toepassing.

Woningbouw vindt binnen het plangebied uitsluitend plaats binnen de zone 'bebouwd gebied'. Geconcludeerd wordt dat het plan daarmee voldoet aan de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

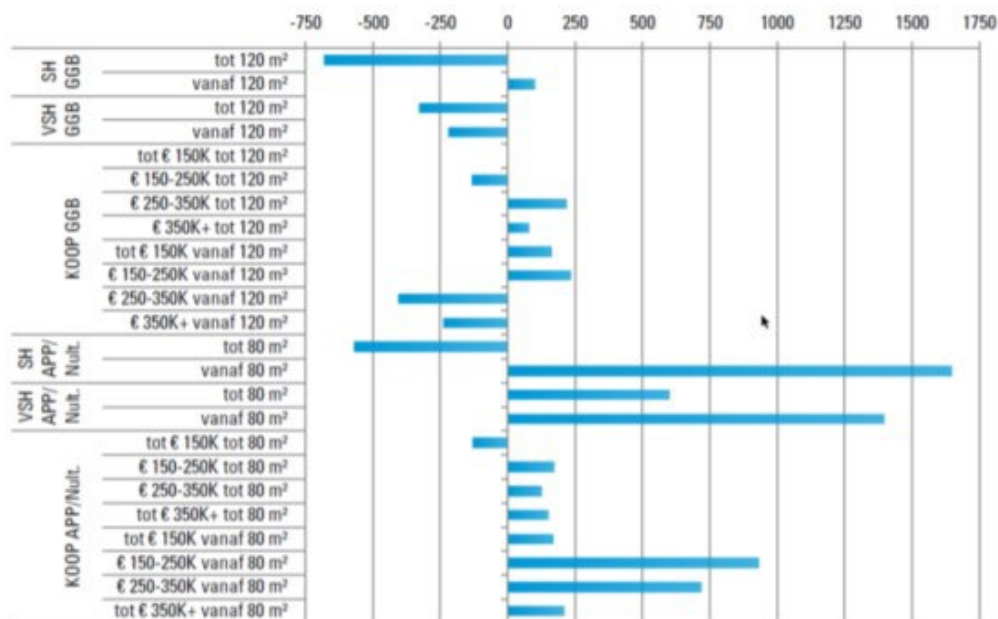
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante provinciaal ruimtelijk beleid.

4.5 Regionaal beleid

4.5.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar voor de 8 Noord-Limburgse gemeenten. In de woonvisie wordt teruggekeken op het gevoerde beleid van de afgelopen jaren, wordt de huishoudensontwikkeling geanalyseerd, worden trends en ontwikkelingen geïdentificeerd en tot slot worden hieraan opgaven en acties gekoppeld in een uitvoeringsprogramma.

In de regionale woonvisie is onder meer onderzocht in welke segmenten in de toekomst mogelijk overschotten of tekorten zullen voorkomen. Onderstaande grafiek geeft de theoretische tekorten en overschotten in de woningvoorraad van de regio Noord-Limburg weer.



Theoretische tekorten en overschotten woningvoorraad (bron: Regionale Woonvisie Noord-Limburg)

Uit deze grafiek blijkt dat de tekorten onder andere voorkomen in de vrije sector huurappartementen of koopappartementen (nultredenwoningen) en, in beperktere mate, in de sector voor grondgebonden koopwoningen. Het planvoornemen voorziet in zowel appartementen als grondgebonden woningen. Daarmee voorziet het initiatief in een behoefte aan deze typen woningen.

Tevens dienen woningbouwinitiatieven vanaf 10 woningen binnen de regio afgestemd te worden in de regionale werkgroep Wonen Noord-Limburg. Over onderhavig plan, bestaande uit 27 woningen, dient derhalve regionaal afstemming plaats te vinden.

4.5.2 Conclusie regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante regionale ruimtelijk beleid.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Structuurvisie Mookerplas e.o.

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de Structuurvisie Mookerplas en omgeving vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid in het gebied van de Mookerplas voor de hieropvolgende 10 tot 15 jaar vastgelegd.

In de Structuurvisie Mookerplas e.o. is het plangebied aangewezen als zoekgebied voor uitbreiding van recreatie (zie navolgende uitsnede van de visiekaart).



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Mookerplas e.o. (plangebied blauw omcirkeld)

De structuurvisie bevat daarnaast een inhoudelijk afwegingskader voor nieuwbouw van woningen dat moet worden doorlopen, nader uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie. In dit afwegingskader wordt aan de hand van criteria bepaald of het initiatief past binnen de kwantitatieve opgave, een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en of het bijdraagt aan de gemeentelijk en regionale volkshuisvestelijke kwaliteit.

Zoals reeds in eerdere paragrafen is toegelicht, is het plan passend in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven van de regionale woonvisie voor Noord-Limburg en de Woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen. Teneinde het plan van een goede ruimtelijke kwaliteit te voorzien is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Tot slot zijn de beoogde woningtypen passend in de woningbehoefte die voor de gemeente Mook en Middelaar is vastgesteld.

4.6.2 Woonvisie Mook en Middelaar

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft op 11 mei 2017 de woonvisie voor Mook en Middelaar vastgesteld. Met deze woonvisie is het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd en vormt daarmee de basis voor het woningbouwprogramma. De woonvisie wordt gebruikt om nieuwe initiatieven voor het toevoegen van bouwplaatsen mede te beoordelen.

De centrale doelstelling van de woonvisie luidt als volgt: aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij (veranderende) vraag van de consument, nu en straks. Om dit doel te bereiken zijn drie pijlers geformuleerd waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt:

1. Kwaliteit woon- en leefomgeving in de dorpen;
2. De juiste woning op de juiste plek;
3. Samen werken aan een aantrekkelijke gemeente.

De woonvisie vormt een uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, welke reeds is vervangen door de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg werd uitgegaan van een kwantitatieve opgave voor de periode 2015-2030 van circa 130-300 woningen. De plancapaciteit bedroeg destijds (peildatum: 1 januari 2015) circa 507 woningen. Daarmee was er sprake van een overmaat.

Momenteel is de situatie op de woningmarkt sterk veranderd, zoals ook aangegeven in het nieuwe regionale woonbeleid. Tevens vormt de gemeente Mook en Middelaar onderdeel van de stadsregio Arnhem-Nijmegen voor wat betreft woningbouwprognoses. De Woondeal van regio Arnhem-Nijmegen zorgt ervoor dat er sprake is van een aanvullende woonvraag van circa 350 woningen voor

de gemeente Mook en Middelaar. Uit de regionale woonvisie blijkt tevens dat er sprake is van met name een vraag naar nultredenwoningen (appartementen). Ook voor gezinswoningen is sprake van een tekort, zij het beperkter. Deze vraag komt met name voort uit de woonbehoefte vanuit de regio Nijmegen.

Geconcludeerd wordt dat de actuele woningbehoefte voorziet in de vraag naar de beoogde 15 appartementen en 13 grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen binnen het plangebied en daarmee wordt voldaan aan het beleid uit de gemeentelijke woonvisie.

4.6.3 Bestemmingsplan Mookerplas e.o., 1e herziening

Het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' is door de raad van de gemeente Mook en Middelaar vastgesteld op 25 oktober 2012. Bij de vaststelling heeft de raad aan burgemeester en wethouders opgedragen om het plan binnen afzienbare tijd te herzien om onvolkomenheden te herstellen en om particuliere initiatieven mee te nemen. De herziening vindt plaats in de vorm van een integrale herziening van het vastgestelde bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' vormt de eerste integrale herziening van het bestemmingsplan en is, na diverse herstellen, definitief vastgesteld op 9 juli 2020. Het bestemmingsplan biedt ter plekke van het plangebied ruimte aan de realisatie van 50 zorgappartementen en horeca van categorie 5. Ten behoeve van deze functies zijn bouwvlakken opgenomen, echter zijn deze planvoornemens tot op heden nooit tot ontwikkeling gekomen.

In de huidige situatie zijn de marktomstandigheden voor zorgappartementen fors veranderd en is het realiseren van 50 zorgappartementen op deze locatie niet meer haalbaar. Derhalve voorziet onderhavig bestemmingsplan in de wijziging van de vigerende bestemming 'Horeca' naar 'Wonen'. De 50 zorgappartementen waren reeds in de plancapaciteit van de gemeente Mook en Middelaar opgenomen onder de harde plannen (peildatum: 1 januari 2015). Met het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' en de voorgenomen realisatie van maximaal 27 reguliere woningen (appartementen en grondgebonden woningen) wordt er kwantitatief geen groter beslag gelegd op de plancapaciteit van de gemeente. In eerdere paragrafen is aan de hand van het actueel geldende provinciaal, regionaal en gemeentelijk woonbeleid beschreven dat de plannen tevens kwalitatief passend zijn in de woningbouwopgave.

4.6.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante gemeentelijk beleid.

4.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem', 'geluid', 'flora & fauna', 'stikstof' en 'explosieven' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Greenhouse Advies een uitgebreid verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, inclusief een asfaltonderzoek, fundatieonderzoek, asbestonderzoek en doorlatendheidsonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in onderstaande paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Asfaltonderzoek

Middels de PAK marker test is aangetoond dat ter plaatse van de deellocatie 'Aansluiting op de Rijksweg' diverse teerhoudende lagen aanwezig zijn. Ter plaatse van de tennisbanen zijn middels de PAK marker test geen teerhoudende lagen aangetoond.

In verband met het aantonen van meerdere teerhoudende lagen in de boringen ter plaatse van 'Aansluiting op de Rijksweg' wordt geadviseerd dit deelgebied als teerhoudend te zien.

Fundatieonderzoek

Uit de resultaten blijkt dat de niet-vormgegeven fundatie indicatief niet voldoet aan de samenstellingseisen conform het Besluit bodemkwaliteit op basis van het aangetoonde gehalte sulfaat.

Bodem- en asbestonderzoek

Locatie voormalige hotel

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat er sterk verhoogde gehalten PAK en minerale olie ter plaatse van het voormalige hotel en matig verhoogde gehalten PAK ter plaatse van het overige terrein zijn aangetroffen. Hieruit volgt dat formeel nader onderzoek naar deze verontreinigingen dient te worden uitgevoerd.

Aanvullend onderzoek PAK

Uit de analyseresultaten van het aanvullend onderzoek naar de PAK-verontreiniging wordt geconcludeerd dat er inderdaad sprake is van verhoogde gehalten PAK ter plekke van twee boringen nabij het voormalige hotel. In de overige monsters zijn geen verhoogde gehalten PAK aangetoond. Derhalve wordt geconcludeerd dat, hoewel de verontreiniging niet is afgeperkt, gesteld kan worden

dat de verontreiniging vermoedelijk een kleine spot met enkele kuubs grond met sterk verhoogde gehalten aan PAK betreft.

Sterk verhoogd gehalte minerale olie

In één van de monsters ter plaatse van de locatie van het voormalige hotel is een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is een aanvullend afperkend onderzoek uitgevoerd. Uit de aanvullende grondmonsters rondom de locatie van de sterke verontreiniging zijn maximaal licht verhoogde gehalten minerale olie aangetoond. In verband met vele bijmengingen in de bodem was het niet mogelijk het onderzoek volledig tot de gewenste diepte uit te voeren. Echter op basis van zowel de zintuiglijke waarnemingen als de analyseresultaten wordt gesteld dat de sterke verontreiniging met minerale olie in de grond beperkt is van omvang en de 25 m³ sterk verontreinigde grond niet overschrijdt. De verwachting op basis hiervan is dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging voor minerale olie.

Locatie voormalige benzinstation

Uit de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat geen van de onderzochte parameters zijn aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarde. In het grondwater is in één peilbuis een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Op basis van de afwezigheid van minerale olie en/of vluchtige aromaten in de grond kan de hypothese 'locatie is verdacht' worden verworpen.

Locatie tennisbanen

Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde is aangetoond.

Opgemerkt wordt dat in de grond ter plaatse van de tennisbanen een laag volledig verbrandingsresten is aangetroffen. Naar aanleiding hiervan zijn tijdens aanvullend bodemonderzoek een viertal boringen rondom de tennisbaan geplaatst. Hierin is de laag verbrandingsresten niet opnieuw aangetoond. Op basis hiervan wordt gesteld dat de laag verbrandingsresten zich vermoedelijk bevindt onder/direct rondom de tennisbaan. Bij eventuele werkzaamheden in de bodem dient hier rekening mee te worden gehouden.

Overig terrein

Uit de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in één bovengrondmonster een matig verhoogd gehalte PAK is aangetoond. Naar aanleiding van dit matig verhoogde gehalte PAK is een afperkend onderzoek uitgevoerd. Uit deze analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in één horizontaal afperkend grondmonster een licht verhoogd gehalte PAK is aangetoond, in de overige grondmonsters en het verificatiemonster zijn geen verhoogde gehalten PAK aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Doorlatendheidsonderzoek

Op de locaties waar de doorlatendheidsmetingen zijn uitgevoerd bestaat de bodem uit zand. Er is echter een grote variatie aanwezig in korrelgrootte van het zand en een deel van het zand is kunstmatig aangebracht. Voor het zand zijn K-waarden afgeleid variërend van 0,3 tot 3,4 meter per dag. Tijdens het veldwerk is het grondwater binnen het plangebied aangetroffen op een diepte van circa 1,25 m-mv. In de winter is de grondwaterstand waarschijnlijk hoger.

Advies

Aanvullend onderzoek naar de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van het voormalige hotel wordt niet zinvol geacht. Tijdens het reeds uitgevoerde aanvullend onderzoek is al gebruik gemaakt van een graafmachine voor het doorboren van de bovenste meter. Daaronder bevondt zich veelal een harde laag waar niet doorheen gekomen werd tijdens de uitvoering van het onderzoek. Op de locatie waar wel dieper geboord kon worden is geen minerale olie aangetoond in de grond in een gehalte boven de achtergrondwaarde.

De verwachting is dat de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van het voormalig hotel beperkt is van omvang, in verband met een dunne laag met sterk verhoogde gehalten en heterogeniteit in de bodem. Geadviseerd wordt de verontreinigingsspot met PAK en minerale olie middels een plan van aanpak te ontgraven voor aanvang van een toekomstige bouwvergunning.

Tevens zijn in totaal vijftien boringen op verschillende dieptes (van 0,55 tot 1,85 m-mv) gestaakt op een beton/massief harde laag. Hier dient bij eventueel uit te voeren werkzaamheden in de bodem rekening mee te worden gehouden.

De bodem biedt kansen voor infiltratie van hemelwater, echter bij het opstellen van een infiltratieplan dient rekening gehouden te worden met de slecht doorlatende bodemlagen, een grote variatie in de bodemopbouw, en de hoogte van het grondwater.

5.2.3 Conclusie

Ten behoeve van het uitvoeren van het benodigde aanvullende onderzoek naar de sterke verontreiniging met minerale olie is een voorwaardelijke verplichting in de regels van de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze regeling legt vast dat het aanvullend onderzoek verplicht is in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen van de beoogde woningen en, indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ongeschikt is voor de functie, dat de bodemkwaliteit geschikt gemaakt wordt alvorens de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend. Hiermee is geborgd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zal voldoen aan het voorgenomen gebruik.

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Aan de hand van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersgeneratie in de bestaande en beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom - weinig stedelijk'.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie genereert het gebruik binnen het plangebied geen verkeersbewegingen.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden ten zuiden van de plas een appartementengebouw voor maximaal 15 appartementen en 12 grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De beoogde woningtypen genereren op basis van de kencijfers van het CROW de volgende verkeersbewegingen:

- Koop, huis, twee-onder-een-kap: $7,8 * 12 = 93,6$ verkeersbewegingen
- Koop, appartement, midden: $6,0 * 15 = 90$ verkeersbewegingen

De totale verkeersgeneratie in de beoogde situatie bedraagt hiermee 183,6 verkeersbewegingen per dag.

Ontsluiting

Het plangebied is in de beoogde situatie via twee routes ontsloten (zie onderstaande afbeelding). Het appartementengebouw direct ten zuiden van de plas wordt ontsloten via de zijweg van de Rijksweg aan de westzijde van het plangebied. De grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen krijgen een andere ontsluiting; aan de zuidzijde van het plangebied wordt een verbinding gerealiseerd met de Muldershofweg. Ter plekke van de ontsluiting aan de Muldershofweg wordt een afsluiting gerealiseerd voor autoverkeer in westelijke richting naar de parkeerplaats in het centrumgebied van Plasmolen. Autoverkeer van en naar de twee-onder-een-kapwoningen rijdt via de

Muldershofweg in oostelijke richting naar de Zevenbergseweg. Vanuit hier is in noordelijke richting de Rijksweg (N271).



Ontsluiting plangebied in beoogde situatie (bron: Pouderoyen Compagnons)

De eerder genoemde verkeersbewegingen zijn in de toekomstige situatie evenredig verspreid over beide wegen. Dit betekent dat de Rijksweg en Muldershofweg respectievelijk 90 en 93,6 verkeersbewegingen per dag te verwerken krijgen. De omliggende infrastructuur kan deze toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

De infrastructuur rond het plangebied kunnen de toename in verkeersbewegingen goed verwerken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor de voorgenumen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is eveneens gebruik gemaakt van de kengetallen voor parkeren uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Onderhavig plan maakt de realisatie van maximaal 15 appartementen en 12 grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen mogelijk. Voor deze woningtypologieën gelden conform de bovengenoemde CROW-publicatie de volgende parkeernormen in gebiedstype 'rest bebouwde kom - weinig stedelijk':

- Koop, huis, twee-onder-een-kap: $2,2 * 12 = 26,4$ parkeerplekken
- Koop, appartement, midden: $1,9 * 15 = 28,5$ parkeerplekken

Voor de totale ontwikkeling betekent dit dat voorzien moet worden in 55 parkeerplekken binnen het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de beoogde situatie qua parkeren weer.



Parkeren beoogde situatie (bron: Pouderoyen Compagnons)

Voor de twee-onder-een-kapwoningen wordt per woning voorzien in twee parkeerplekken op eigen terrein. Daarnaast worden aan de oost- en zuidzijde langs de toegangsweg in totaal 7 langspaarvakken gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in 31 parkeerplekken ten behoeve van de grondgebonden woningen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm voor deze woningtypen. Ten behoeve van de appartementen worden langs de zijweg van de Rijksweg 18 parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd. In totaal komt daarmee het aantal beschikbare parkeerplekken uit op 49. De overige benodigde parkeerplekken worden voorzien in de halfverdiepte parkeerkelder onder het appartementengebouw. Met de toevoeging van deze parkeerkelder kan ruimschoots worden voorzien in de benodigde parkeerruimte.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Geconcludeerd wordt dat de totale parkeerbehoefte van onderhavig plan wordt gerealiseerd op het eigen terrein. De parkeerbalans in de directe omgeving wordt hiertoe niet verstoord. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009).

Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

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

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

Onderhavig plan bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw voor maximaal 15 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Dit betreffen 'gevoelige functies' in het kader van bedrijven- en milieuzonering. Derhalve dient nagegaan te worden of er geen bedrijven of inrichtingen in de omgeving van het plangebied voor hinder kunnen zorgen.

5.4.3 Toetsing

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de functies in de directe omgeving van het plangebied, de bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot de gevel van het beoogde appartementencomplex.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						Werkelijke afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	
Rijksweg 184 <i>Tankstation</i>	47.3	30	0	30	200	200	200	ca. 210
Muldershofweg 7 <i>IJssalon</i>	56.1	10	0	10	0	10	0	ca. 115

Tabel bedrijven en milieuzonering

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt dat zowel binnen gemengd gebied als binnen rustig woongebied geen sprake is van ligging van het plangebied binnen de richtafstanden van bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving. Er zijn geen bedrijven of inrichtingen in de omgeving die mogelijk voor hinder zorgen voor de beoogde gevoelige functies. Omgekeerd leiden deze functies ook niet tot hinder voor de beoogde woningen.

5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden

aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling ter plekke van voormalige hotel De Plasmolen heeft SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï worden de volgende conclusies getrokken:

- Vanwege het verkeer op de Rijksweg (provinciale weg N271) zal de geluidsbelasting op de gevels de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden worden.
- Vanwege het verkeer op de 30 km/uur wegen in Plasmolen zal de geluidsbelasting op de gevels de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden worden.
- Er treden geen belemmeringen op voor het aspect wegverkeerslawaaï.

5.5.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Onderzoek industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven, inrichtingen of functies gesitueerd die mogelijk geluidshinder veroorzaken voor de beoogde geluidgevoelige functies. Derhalve is een nader onderzoek industrielawaaï niet noodzakelijk.

5.5.5 Conclusie industrielawaaï

Het aspect 'industrielawaaï' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten.

De beoogde woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Conclusie

Het plangebied is gelegen in de kern Plasmolen, ten noorden van de Mookerplas en ten zuiden van natuurgebied Sint Jansberg. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op circa 1 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied aan de Elzenstraat 10 ten zuiden van de Mookerplas. Tussen deze veehouderij en het plangebied zijn diverse gevoelige bestemmingen gelegen, waardoor er geen sprake zal zijn van beperking van de bedrijfsmogelijkheden van deze veehouderij. Anderzijds zal er, gezien de ruime afstand, geen geurhinder worden ondervonden van deze veehouderij ter plekke van de beoogde woningen.

Gesteld wordt dat er geen agrarische bedrijven in de nabije omgeving zijn die mogelijk voor geurhinder zorgen ter plekke van het plangebied. Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter,

bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 27 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Tevens zijn de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN & GDN) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de lucht, geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de luchtkwaliteit.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaats en geeft een wateradvies.

5.8.1 Beleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Dit gebeurt in het waterbeheerprogramma (WBP). Op 8 december 2021 heeft het algemeen bestuur van Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Met het WBP geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

In het WBP staan een aantal speerpunten centraal waaraan het waterschap tijdens de planperiode wil gaan werken:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen van de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

5.8.2 Watertoets

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Civil Management een watermemo opgesteld waarin de uitgangspunten ten aanzien van waterbeheer binnen het plangebied zijn toegelicht. De watermemo is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Effect planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling heeft een toename aan verhard oppervlak tot gevolg. Onderstaande tabellen geven het totaal aan oppervlakteverharding in de bestaande en toekomstige situatie weer.

Verhard oppervlak huidige situatie

Onderdeel	Oppervlak in m ²	% verhard	Verhard oppervlak in m ²
Tennisvelden	1.580	100	1.580
Overige oppervlakteverharding	1.295	100	1.295
Totaal verharding			2.875

Verhard oppervlak toekomstige situatie

Onderdeel	Oppervlakte in m ²	% verhard	Verhard oppervlak in m ²
Appartementengebouw	825	100	825
Twee-onder-een-kapwoningen	2.745	80	2.200
Openbare verharding vanaf N271 (t.b.v. appartementen)	956	100	956
Openbare verharding (t.b.v. twee-onder-een-kapwoningen)	1.280	100	1.280
Totaal verharding			5.261

In de toekomstige situatie neemt het totaal verhard oppervlak met circa 2.400 m² toe ten opzichte van de bestaande situatie. Deze toename in oppervlakteverharding heeft tot gevolg dat voor het plan een waterbergingsopgave van toepassing is.

Waterberging

Waterschap Limburg hanteert voor plannen die leiden tot toename aan oppervlakteverharding de bergingseis van 100 mm waterberging in 24 uur per hectare aan extra oppervlakteverharding. In de uitwerking van de waterbergingsopgave wordt onderscheid gemaakt in het deelgebied rond het appartementengebouw en het deelgebied rond de twee-onder-een-kapwoningen. Het verhard oppervlak van de toegangsweg vanaf de N271 en het appartementengebouw zal bovengronds via een brede grasberm naar de naastgelegen vijver afwateren.

Voor de verhardingstoename ten gevolge van de twee-onder-een-kapwoningen en de openbare verhardingen hieromheen (toegangswegen) zal waterberging plaatsvinden in een nader uit te werken berging / wadi. De bergingsopgave hiervoor is als volgt:

Toename verhard oppervlak deelgebied twee-onder-een-kapwoningen: $2.200 + 1.280 = 3.480 \text{ m}^2$

Op basis van de bergingseisen van Waterschap Limburg dient de capaciteit van de berging 0,34 ha * 100 mm = 340 m³ te bedragen.



Afwatering deelgebied appartementengebouw (rood omlijnd) en twee-onder-een-kapwoningen (blauw omlijnd)

Afvalwater

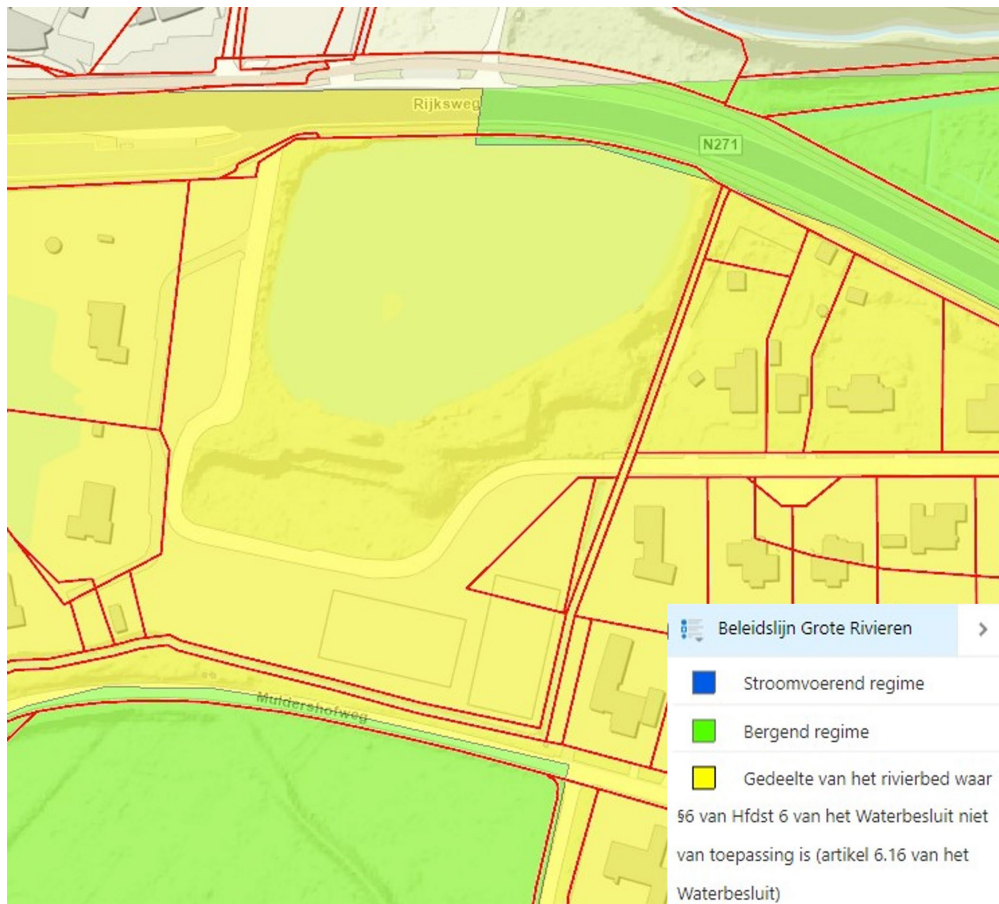
Conform de Leidraad Rioleringen en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het afvalwater van de beoogde nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Waterkeringen

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. De randen van het plangebied zijn conform de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren dus niet aangewezen als bergend regime. De in het vigerend bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend regime' (zoals aanwezig aan de noordzijde van het plangebied) komt derhalve in dit bestemmingsplan te vervallen.



Uitsnede kaartbeeld Beleidslijn Grote Rivieren

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er in beide gebieden hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2023 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Ecologie

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng

beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Quickscan Flora en fauna

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Gras Advies op 22 februari 2022 een actualisatie uitgevoerd van de in het verleden uitgevoerde quickscan flora en fauna ter plekke van het plangebied. De bevindingen van dit onderzoek worden in deze paragraaf toegelicht. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, en tevens Natuurnetwerk Nederland gebied, is Sint Jansberg op 25 meter afstand. Het plangebied is hiervan gescheiden door de Rijksweg N271. Gelet op de scheiding van het plangebied met Sint Jansberg door de Rijksweg en de situering van de nieuwe woningen en appartementen ten zuiden van de waterplas, is een direct negatief effect op het Natura 2000-gebied Sint Jansberg als gevolg van licht, geluid of optische verstoring niet aannemelijk. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is wel aannemelijk en is middels een AERIUS-berekening onderzocht (zie paragraaf 5.9.3).

Houtopstanden

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. De houtige begroeiing bestaat uit verspreid staande bomen, veel opschot en bosschages zonder volwassen bomen. Op het terrein bevinden zich geen houtopstanden groter dan 10 are. Daarmee is het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het plangebied.

Vleermuizen

De met bomen omgeven waterplas vormt een geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Uit resultaten van de NDFF komt naar voren dat de plas gebruikt wordt door de Watervleermuis. Hoewel binnen het gebied geen bomen met holtes of scheuren zijn aangetroffen is de aanwezigheid van een verblijfplaats van de watervleermuis niet uit te sluiten. Indien verlichting van de appartementen uitstraalt over de waterplas, heeft dit een verstorend effect op de watervleermuis.

Zolang er geen verlichting uitstraalt over de waterplas, is een significant negatief effect op de aanwezige watervleermuizen niet aannemelijk en is nader onderzoek naar vleermuizen en/of ontheffingsaanvraag niet benodigd.

Zoogdieren

Het plangebied is geschikt voor verschillende zoogdieren waaronder egel, haas, wezel, bunzing, konijn en algemene muizensoorten. Ook zijn er sporen van vos ontdekt binnen het plangebied. Deze soorten zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming 'andere soorten', maar staan ook in de categorie 'vrijgestelde soorten' in de provincie Limburg. Dit houdt in dat bij uitvoering van de werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling geldt voor deze soorten. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht voor de uitvoerende partij. Verder is vanuit NDFF onderzoek naar voren gekomen dat er meerdere beschermde zoogdieren in de omgeving voorkomen, betreffende das en bever. Omdat het plangebied geen geschikt habitat vormt voor deze soorten is het voorkomen binnen het plangebied niet aannemelijk en is nader onderzoek en/of ontheffingsaanvraag niet benodigd.

Vogels

Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het plangebied gebruiken als broedlocatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om gewerkt wordt, of eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wilde levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

5.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling ter plekke van het voormalige hotel De Plasmolen resulteert mogelijk in een verandering van de stikstofdepositie en -emissie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist voor de realisatie- en toekomstige gebruiksfase. Hiertoe heeft Gras Advies deze stikstofberekeningen uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

De realisatiefase resulteert in een grootste toename van 3,06 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De gebruiksfase resulteert in een grootste afname van 0,34 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden niet uitgesloten.

Intern salderen

Een vervolgstap die hierop genomen is, is het bepalen van het effect wanneer de huidige vergunde situatie (volgens het bestemmingsplan 'Horeca' met functieaanduiding 'horeca van categorie 5') in mindering wordt gebracht op het toekomstige gebruik (intern salderen). Omdat de hotelfunctie al geruime tijd niet meer actief wordt uitgeoefend op het terrein, biedt ook intern salderen geen goede uitkomst.

Voortoets

Wanneer een stikstofberekening met gebruikmaking van intern salderen geen oplossing biedt, dient een voortoets uitgevoerd te worden. Uit de quickscan voor haalbaarheid van een voortoets volgt dat allereerst sprake is van een substantieel negatief effect (3,06 mol N/ha/jaar in de realisatiefase) en dat de stikstofdepositie eveneens neerslaat op stikstofgevoelige habitattypen aanwezig in Natura 2000-gebieden Sint-Jansberg, De Bruuk en de Oeffelter Meent. Een voorbeeld is in dit kader habitatype H9120 van de Sint-Jansberg, waar volgens de natuurdoelanalyse van 2023 als volgt over wordt geconcludeerd:

"De kritische depositiewaarde (KDW) voor stikstof voor beuken-eikenbossen met hulst is vastgesteld op 1429 mol N/ha/jaar (Van Dobben et al., 2012b), wordt blijkens berekeningen van het rekenmodel Aeries overschreden. Er wordt voor de komende jaren een daling verwacht. Maar ook in 2030 is er nog steeds sprake van overschrijding van de KDW. In 2030 is 96% van de oppervlakte van het habitatype nog overbelast."

Geconcludeerd wordt dat ook een voortoets en de daaropvolgende eventueel benodigde ADC-toets geen uitkomst zullen bieden voor dit plan. Tot slot zijn de mogelijkheden voor extern salderen verkend, echter zijn er bij initiatiefnemer geen mogelijkheden voor handen om externe stikstofrechten aan te wenden voor het planvoornemen.

Stikstofregistratiesysteem (SSRS)

Een laatste mogelijkheid voor het voorliggend plan betreft het aanmelden van het plan voor het provinciale stikstofregistratiesysteem; dit stikstoffonds biedt stikstofruimte voor initiatieven die een maatschappelijk belang vertegenwoordigen. De realisatie van woningen (die benodigd zijn volgens geldend woonbeleid) valt onder dergelijke initiatieven. Het planvoornemen op de locatie van voormalig Hotel de Plasmolen komt derhalve in aanmerking voor deelname in het SSRS.

Verankering in bestemmingsplan

De aanvraag voor deelname in het SSRS is reeds ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Limburg). Omdat de beoordeling van deelname aan het SSRS nog lopende is, maar het wenselijk wordt geacht de planvorming onder de huidige Wet ruimtelijke ordening voort te zetten, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van stikstof. De beoogde regeling is hieronder weergegeven:

Strijdig gebruik stikstof

- a. onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruiken van gronden en bouwwerken en het bouwen van bouwwerken of uitvoeren van werken zoals bedoeld in de bestemmingsregels, wanneer dit leidt tot een significant negatieve toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden);
- b. het gestelde onder a is niet van toepassing indien het werken en/of werkzaamheden in het kader van normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. het gestelde onder a is niet van toepassing indien het plan in het provinciaal stikstofregistratiesysteem of een vergelijkbare regeling is opgenomen.

Met voorgaande regeling wordt het gebruiken van gronden en bouwwerken en het bouwen van bouwwerken of uitvoeren van werken als strijdig gebruik aangemerkt wanneer deze werkzaamheden en/of het gebruik leiden tot significant negatieve toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Normaal onderhoud en beheer zijn vrijgesteld van deze regeling. Tot slot is het gestelde onder lid a niet van toepassing indien het plan daadwerkelijk is toegevoegd aan het provinciale SSRS (en daarmee eigenlijk eveneens voldoet aan de stikstofregels).

Conclusie

Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'stikstof' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

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

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een

verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

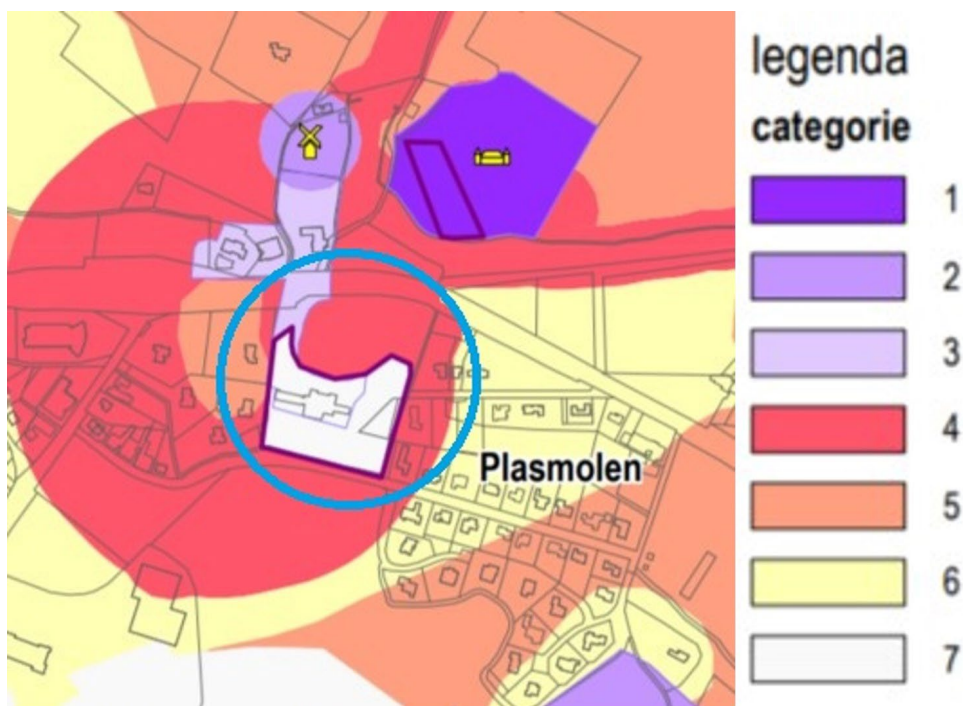
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar is het plangebied deels aangeduid als 'categorie 4' (hoge archeologische verwachting) en deels als 'categorie 7' (gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven).



Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m².

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven
Geen onderzoeksplicht

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Mook en Middelaar (plangebied blauw omcirkeld)

Het op de kaart paars omlijnde gebied is in 2007 middels een bureau- en inventariserend veldonderzoek beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Op basis van dit onderzoek is dit deel van het plangebied archeologisch vrijgegeven. In het vigerende bestemmingsplan is dit advies overgenomen middels het verwijderen van de archeologische dubbelbestemming ter plekke van het onderzochte deel van het plangebied.

Quickscan archeologie

Door Greenhouse Advies is een quickscan archeologie uitgevoerd naar de uitkomsten van het bureau- en inventariserend onderzoek uit 2007 om vast te stellen of het te ontwikkelen deel van het plangebied inderdaad vrij is van archeologische waarden in de bodem. De conclusie van deze quickscan is hieronder beschreven. De quickscan is als bijlage 7 opgenomen bij deze toelichting.

Het plangebied ligt in een omgeving met een (kans)rijk bodemarchief vanwege de ligging binnen de oude dorpskern van Plasmolen (AMK-terrein) en de prehistorische en Romeinse vondsten die in de nabijheid zijn gedaan. Daarentegen maakt het plangebied deel uit van een al archeologisch onderzocht terrein. Dat onderzoek concludeerde met een lage archeologische verwachting en het advies tot vrijgave of geen nader onderzoek. In het vigerend bestemmingsplan lijkt dit advies te zijn overgenomen. Daartoe ligt het in de lijn der verwachting dat de bevoegde overheid thans geen archeologisch onderzoek meer zal verlangen ter ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde functiewijziging en nadien ter verkrijging van een omgevingsvergunning. De bevoegde overheid neemt het besluit in deze.

5.10.2.1 Conclusie archeologie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch bodemonderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

5.10.3.1 Conclusie cultuurhistorie

Het plangebied ligt ten dele in een zone met een hoge cultuurhistorische waarde, te weten de oude dorpskern Plasmolen. Het plangebied is in de geschiedenis bebouwd geweest voor diverse doeleinden en met verschillende bebouwing. In de huidige situatie zijn er echter geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of monumenten meer aanwezig binnen het plangebied. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van

gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

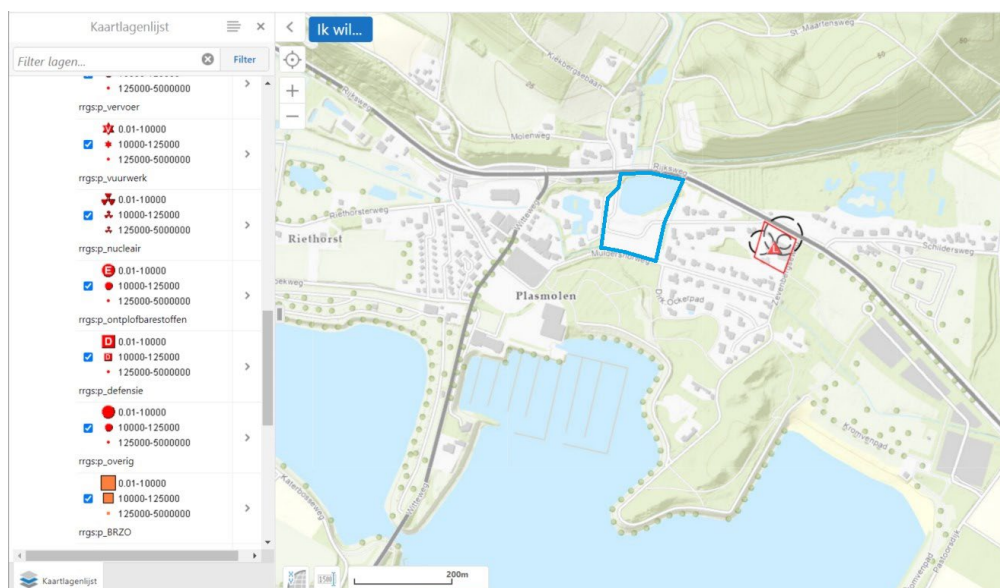
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstand en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlind)

Risicovolle inrichtingen

Ten oosten van het plangebied aan de Rijksweg 184 is een tankstation gesitueerd met een LPG-vulpunt en een reservoir. Het LPG-vulpunt heeft een vergunde jaardoorzet van meer dan 1.000 m³. Voor het LPG-vulpunt en het reservoir gelden respectievelijk risicoafstanden (PM10-6) van 40 en 25 meter. Voor beide installaties geldt dat een verantwoording voor het groepsrisico noodzakelijk is bij een afstand van 150 meter of minder vanaf de installatie. De gevels van de dichtstbijzijnde beoogde woningen liggen op circa 210 meter vanaf de bestemmingsgrens van het tankstation. Hiermee liggen de beoogde woningen niet binnen de risicoafstand voor het LPG-vulpunt en reservoir. Deze inrichting vormt daarom geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied gesitueerd.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, vaarweg of spoorlijn waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Risicovolle buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle buisleiding.

5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Ontploffbare oorlogsresten

5.12.1 Beoordelingskader

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet) bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. De Arbowet is een kaderwet, dat wil zeggen dat het algemene bepalingen en richtlijnen bevat.

Op 13 december 2019 is een besluit tot wijziging van het Arbobesluit gepubliceerd, waarin een wettelijke verplichting wordt geformuleerd tot het laten verrichten van onderzoek naar ontploffbare oorlogsresten die als gevolg van oorlogshandelingen in de periode 1940-1945 in de Nederlandse bodem kunnen zijn achtergebleven. In eerste instantie is een oriënterend onderzoek naar ontploffbare oorlogsresten als risico-inventarisatie voldoende. Op basis van deze oriëntatie kan geadviseerd worden om een volledig historisch onderzoek of projectgebonden risicoanalyse uit te laten voeren.

Naast het aspect Arboveiligheid dat bij geplande bodemingrepen komt kijken, is het aspect Openbare Orde en Veiligheid eveneens van belang. Om ook de directe omgeving van het werkgebied te kunnen beschermen, dient er veilig en conform de wet- en regelgeving gewerkt te worden, zowel tijdens bureaustudies als bij daadwerkelijke opsporing.

5.12.2 Oriënterend onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Xplosure een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in de bodem van het plangebied. Doelstelling van het oriënterend onderzoek is, om met behulp van snel voorhanden zijnde, historisch bronnenmateriaal een indruk te krijgen of er binnen het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van achtergebleven ontploffbare oorlogsresten en of er op basis van (na)oorlogse informatie de conclusie getrokken kan worden dat de aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten is uit te sluiten. Indien dit laatste niet het geval is, schrijft artikel 4.10 van het Arbobesluit voor dat vervolgonderzoek een verplichting is. Het onderzoek is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

5.12.3 Conclusie

Op basis van het oriënterend onderzoek wordt geadviseerd het opsporingsproces voort te zetten. De voorgestelde onderzoeksmethode is verwoord in de als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen onderzoeksrapportage. Graafwerkzaamheden zijn pas toegestaan zodra dit onderdeel in voldoende mate is afgerond, dan wel onder begeleiding van een explosievaardkundige.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.13.2 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (D 11.2) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers maximaal 27 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit te nemen omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen. Met het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., Hote De Plasmolen' wordt de huidige bestemming 'Horeca' gewijzigd zodat de realisatie van een appartementengebouw voor maximaal 15 appartementen en 12 grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid, etc.)
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.)
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 11 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 12 Algemene bouwregels: dit artikel bevat regels die algemeen geldend zijn voor het gehele plangebied met betrekking tot ondergrond bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande afstanden en andere maten;
- artikel 13 Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat regels over strijdig gebruik en hoe omgegaan moet worden met parkeergelegenheid binnen het plangebied;
- artikel 14 Algemene aanduidingsregels: in dit artikel wordt beschreven welke gebiedsaanduidingen binnen het plangebied van toepassing zijn;
- artikel 15 Algemene afwijkingsregels: in deze regeling is vastgelegd onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de in de bestemmingsregels vastgelegde voorschriften;
- artikel 16 Algemene wijzigingsregels: in deze regel is opgenomen onder welke voorwaarden het bevoegd gezag de opgenomen bestemmingen in het bestemmingsplan kan wijzigen;
- artikel 17 Algemene procedureregels: deze regeling bepaald de te volgen procedure in het geval van in de planregels genoemde nadere eisen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 18 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 19 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit maximaal 15 appartementen en 12 grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen mogelijk. Gekozen is om het gedeelte ten zuiden van de plas, dat in het vigerend bestemmingsplan als 'Horeca' is aangeduid, grotendeels te bestemmen als 'Wonen'. De locatie van bebouwing wordt middels bouwvlakken vastgelegd en ook de infrastructuur wordt met bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' al aangegeven. De plas en omliggende begroeiing behouden de huidige bestemmingen 'Bos' en 'Water'. Ook blijft ter plekke van de plas de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ongewijzigd van kracht.

Aan de zuidzijde wordt ten behoeve van de ontsluiting van de grondgebonden woningen de watergang ten zuiden van het terrein en de naastgelegen groenstrook bij het plangebied betrokken. De vigerende bestemmingen worden hier overgenomen met de kanttekening dat ter plekke van de beoogde ontsluiting van de woningen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ontsluiting' wordt toegekend.

De conform het vigerende bestemmingsplan toegekende gebiedsaanduidingen worden ongewijzigd overgenomen in dit bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Participatietraject

In het kader van de omgevingsdialoog is het planvoornemen voorgelegd aan de belanghebbenden in de omgeving. Hiertoe zijn onder meer bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Uit de eerste bijeenkomsten, op basis van een oud ontwerp, is naar voren gekomen dat omwonenden positief tegenover een herontwikkeling staan, maar dat de destijds in het ontwerp meegenomen horecamosmogelijkheid minder wenselijk werd geacht. In overleg met de gemeente is gekeken naar het plan en de mogelijkheid om horeca voor deze locatie te laten vervallen.

Op 16 juni 2020 is het huidige plan aan de omwonenden gepresenteerd; uit de inspraak van de aanwezigen blijkt dat het plan zonder horeca unaniem akkoord werd bevonden, met enkele opmerkingen omtrent de ontsluiting van de woningen, begroeiing en zicht op parkeren. Waar mogelijk zijn deze opmerkingen meegenomen in het definitieve ontwerp.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.mookenmiddelaar.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.

In totaal zijn er gedurende de terinzagelegging 4 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording, maar hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de terinzagelegging. De zienswijzennota, bestaande uit een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan, is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.