



Riethorsterweg, Plasmolen

Toelichting 16 maart 2020

Inleiding

De fam. Lemmen uit Middelaar bezit een perceel in Plasmolen aan de Riethorsterweg. Zij hebben het plan opgevat om een deel van het perceel twee nieuwe woningen te ontwikkelen en te bouwen. Het verzoek om dit plan uit te voeren en het planologisch mogelijk te maken wordt door de gemeente Mook en Middelaar in de brief van 17 juli 2019 ondersteund. De gemeente wil dit plan middels een onderbouwing bedoeld in art. 2.12 lid 1 onder 3: *'indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat'* mogelijk toestaan.

Daartoe heeft de gemeente de aanvrager verzocht een toelichting op te stellen met een onderbouwing van het plan zodat duidelijk wordt wat het plan precies inhoudt en wat het gaat betekenen voor de directe omgeving ten aanzien van ruimte en milieu. Tevens moet duidelijk worden dat dit initiatief beantwoordt aan de woonvisie van de gemeente Mook en Middelaar.

In deze toelichting zullen de verschillende aspecten in korte bewoordingen uiteen worden gezet zodat een indruk kan worden verkregen in de nieuwe plannen voor de Riethorsterweg te Plasmolen.

Inhoud	pag.
1. Locatie en ontsluiting	2
2. Bestemmingsplan	3
3. Beleid	5
3.1. Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Regionaal beleid	
3.4. Gemeentelijk beleid	
4. Ruimtelijke aspecten	14
4.1. Verkeer en parkeren	
4.2. Duurzaam bouwen en riolering	
5. Milieuaspecten	15
5.1. Geluid	
5.2. Bodem	
5.3. Luchtkwaliteit	
5.4. Milieuzonering	
5.5. Geurhinder	
5.6. Externe veiligheid	
5.7. Flora en fauna	
6. Kortom	18

1. Locatie en ontsluiting

De beoogd plangebied ligt aan de Riethorsterweg, naast nr. 21. Postcode 5686 AC Plasmolen.

kad. Mook en Middelaar C 1056, 13.760 m2.

(zie bijlage)





←
Nieuwe situatie

Perceel voor Riethorsterweg is ongeveer
1.410 m²

Een deel van kad. C 1056 zal worden afgesplitst
tbv de nieuw te bouwen woningen.

De ontsluiting vindt plaats aan de
Riethorsterweg. Beide woningen maken gebruik
van dezelfde uitrit. Deze is 4 m¹ breed.

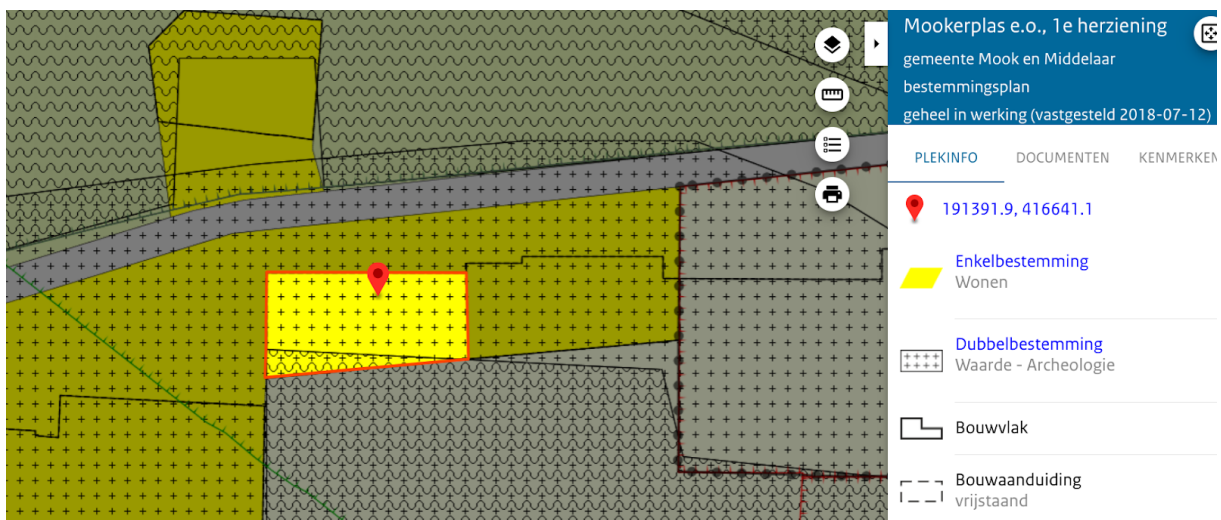
(zie bijlage)

2. Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan van het beoogd plangebied (kad. C 1056) is 'Mookerplas e.o. 1e herziening' vastgesteld op 12 juli 2018 en geheel in werking.

De (enkel)bestemming is '**wonen**', de dubbelbestemming is 'waarde-archeologie'.

Daarnaast is in het bestemmingsplan het bouwvlak bepaald en de valt het plangebied binnen de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Verder valt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-extensiveringsgebied intensieve veehouderij'



art. 19 wonen

Het plan van de fam. Lemmen bevat twee woningen, daarbij zal de verschijningsvorm van het bouwwerk, zoals in het principebesluit is bepaald, er uit gaan zien als zijnde één aaneengesloten bouwwerk. De verschijningsvorm is dermate van maat, vorm en omvang dat het ook één woning zou kunnen zijn.

De hoogte en dieptematen genoemd in het bestemmingsplan zullen in het bouwwerk worden opgenomen:

- bouwhoogte: 9 m1
- goothoogte: 6 m1
- dakhelling: >12° en <45° gr

De overige hoofdmaten die in het bestemmingsplan worden genoemd en zullen worden aangehouden in het plan betreffen afmetingen zoals:

- maximale breedte hoofdgebouw: 20 m1
- maximale diepte hoofdgebouw: 15 m1
- afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen: min. 3 m1.

Het gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd.

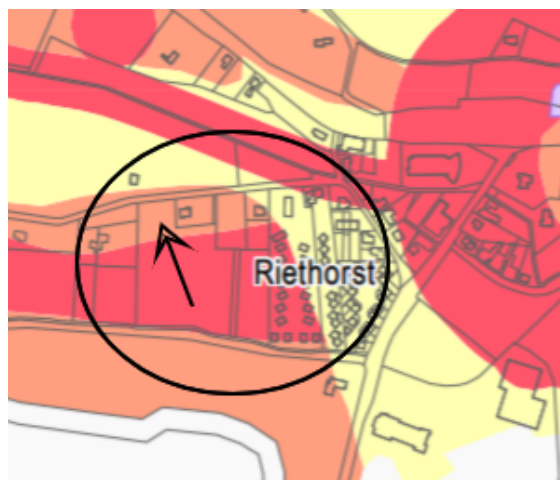
art. 21 waarde-archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. In art. 21 van het bestemmingsplan staat beschreven dat uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart zal blijken of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Uit de beleidskaart blijkt dat het plangebied zich in zone 5 bevindt. Zone 5 geeft aan dat het gebieden zijn met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dat houdt in dat er twee criteria worden beschouwd die gaan gelden voor een verplicht nader archeologisch onderzoek:

1. het gebied wordt verstoord met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld . . . én . . .
2. het gebied wordt verstoord met een oppervlakte van meer dan 2.500 m2.

Criteria 2 is niet van toepassing, het bebouwd oppervlak en daarmee de verstoring is slechts 320 m2 (hoofdgebouw+bijgebouw) de archeologische verwachtingswaarde is dus laag, derhalve zal een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zijn.

**29.5 milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij**

Er zijn in de bestemming 'wonen' geen specifieke regels ten aanzien van het extensiveringsgebied intensieve veehouderij opgenomen.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040.

Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8) die van toepassing zijn voor 'heel Nederland'. Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's verbeterd moeten worden. De overige doelen en belangen zijn voor 'specifieke gebieden/geografisch' weergegeven in de Nationale hoofdstructuur.

Het plangebied is binnen één van die 'specifieke gebieden' in de Nationale Hoofdstructuur gelegen, namelijk het zogenaamde 'Radar verstoringsgebied'. Hierdoor zijn in dit geval naast de algemene regels, ook de aanvullende regels vanuit dit nationale belang van toepassing.

De planlocatie ligt in dit geval binnen het 'Radar verstoringsgebied', waardoor er in dit gebied beperkte mogelijkheden voor windmolens en hoge gebouwen zijn.

Conclusie

Bij het realiseren van twee woningen (waarvan er één rechtstreeks is toegestaan vanuit het bestemmingsplan) dienen de regels met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik en milieu in acht genomen te worden. De provincie en gemeente hebben in die lijn beleidsregels vastgesteld waarbinnen er mogelijkheden zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren. De ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van hoogbouw en/of windmolens, waardoor het belang behorende bij het 'Radar verstoringsgebied' wordt geborgd.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een separate planologische procedure, de ontwikkeling wordt buiten het bestemmingsplan om mogelijk gemaakt, doordat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Voor het overige worden er geen toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Daarnaast is de ontwikkeling kleinschalig van aard waardoor verdere toetsing aan het Barro niet noodzakelijk is.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4 uit de SVIR (efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik). De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. De Ladder voor stedelijke ontwikkeling rekent een

ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Dit is voor de onderhavige ontwikkeling van twee woningen, waarvan er reeds één rechtstreeks mogelijk is op basis van het bestemmingsplan, dus niet het geval.

Conclusie

Middels onderhavige ontwikkeling wordt er planologisch en juridisch gezien één extra woning toegevoegd op een locatie waar het reeds is toegestaan om één woning te realiseren. Het plan voorziet dan ook in de mogelijkheid om één extra woning te realiseren. Omdat het hier gaat om het toevoegen van slechts één woning is de ontwikkeling niet Ladderplichtig. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op deze ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is op 12 december 2014 vastgesteld door de Provinciale Staten van Limburg. Uiteindelijk is het POL2014 op 16 januari 2015 in werking getreden. In de loop der jaren is dit omgevingsplan meerdere keren aangepast. De meest volledige en recente versie is vastgesteld op 13 augustus 2019, aan deze versie wordt de ontwikkeling getoetst. Het Provinciaal Omgevingsplan 2014 faciliteert vier wettelijke functies, namelijk: de Structuurvisie vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), het regionale waterplan vanuit de Waterwet en het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan welke is gebaseerd op de Planwet verkeer en vervoer.

Het POL2014 voorziet voor een aantal aspecten een duidelijk missie en visie. De basis is geënt op de fysieke kwaliteiten van het leef- en vestigingsklimaat in Limburg. De belangrijke uitdagingen die hierbij horen zijn:

- het faciliteren van innovatie;
- het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten; het versnellen van de energietransitie;
- de snel veranderende uitdagingen en opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen;
- de leefbaarheid van kernen en buurten;
- omgaan met klimaatverandering.

Deze uitdagingen zijn geborgd binnen een aantal principes. De belangrijkste principes uit het omgevingsbeleid, zoals vastgelegd in het POL2014, zijn:

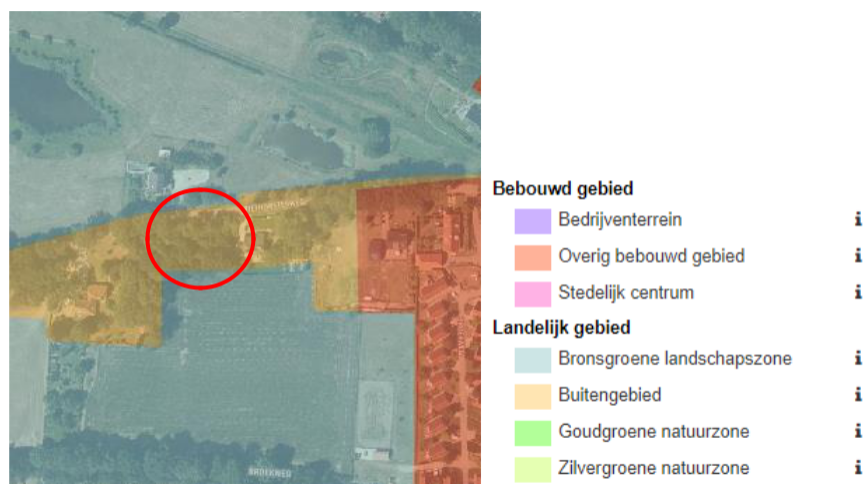
Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer, dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Het instrument van het Limburgs Kwaliteitsmenu is overgedragen aan de gemeenten.

Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische beeldbepalende gebouwen.

Uitnodigen. De manier waarop de Provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Zeven gebiedstypen

De provincie Limburg onderscheidt in haar POL2014 zeven verschillende gebiedstypen. Deze gebiedstypen hebben ieder een eigen karakter, eigen kwaliteiten en streven ieder hun eigen doelen na middels verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De zeven verschillende gebiedstypen zijn vastgelegd op een kaart behorende bij het POL2014. Op figuur 1 is deze kaart weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Figuur 1. Uitsnede kaart gebiedstypen POL2014 (plangebied rood omcirkeld).

Op deze kaart is duidelijk te zien dat het plangebied is aangeduid als 'Buitengebied' en grenst aan de 'Bronsgroene landschapszone'. De gebiedstypering 'Buitengebied' bestaat uit een breed scala aan voorkomende landbouwgebieden, van glastuinbouwgebieden en verblijfsrecreatieve gebieden tot stadsrandzones en clusters van bebouwing. Binnen het 'Buitengebied' is landbouw een van de speerpunten. Als dit niet lukt kunnen vrijkomende agrarische bebouwing en landbouwgronden mogelijk ingezet worden voor alternatieve functies. Binnen het 'Buitengebied' dient de komende jaren een kwaliteitsslag gemaakt te worden. Sloop van leegstaande bedrijfsgebouwen is hierin een belangrijk punt.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen op een plek waar momenteel één woning is toegestaan. Het gebied is onderdeel van een lint aan bebouwing op de rand van het overig bebouwde gebied. Qua positionering en grootte zullen de woningen aansluiten bij de woningen in de omgeving. Het bouwvlak waarbinnen de twee woningen worden gerealiseerd blijft ongewijzigd.

Visie Noord-Limburg

Naast de zeven gebiedstypen wordt er in het POL2014 ook onderscheid gemaakt tussen de drie regio's in Limburg, Noord, Midden en Zuid. Het plangebied is gelegen in de regio Noord-Limburg. De opgaven die relevant zijn, bestaan hier uit *'transformatie van de woningvoorraad'* en *'ruimte voor de Maas'*. Voor wonen betekent dit dat er gericht wordt op inbreiding en functieverandering. Uitbreiding is alleen in de nabijheid van de kernen beperkt toegestaan. Onderhavig plan sluit aan bij de ambities voor Noord-Limburg doordat er inbreiding plaatsvindt in de nabijheid van de kern en het hier slechts om de toevoeging van één extra woningbouwmogelijkheid gaat. Daarnaast wordt er geen inbreuk gedaan op gebieden die zijn aangemerkt als gebieden waar ruimte voor de rivier gevraagd wordt

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg is de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Hierin staan de gedragsregels die voor iedereen gelden. Daarnaast is er in de Omgevingsverordening het hoofdstuk 'Ruimte' opgenomen. De Omgevingsverordening is net als het POL2014 in werking getreden op 16 januari 2014.

Voor dit plan is vooral het onderdeel duurzame verstedelijking relevant. Binnen het POL2014 geldt hiervoor dat de ladder voor duurzame verstedelijking het toetsingskader vormt. In paragraaf 1.3 heeft deze toetsing reeds plaatsgevonden, hieruit kwamen geen belemmeringen naar voren.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

De provincie Limburg heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) overgedragen aan de Limburgse gemeenten. De provincie gaat er vanuit dat gemeenten zelf invulling geven aan dit kwaliteitsbeleid. In paragraaf 4 wordt nader ingegaan op het gemeentelijke beleid.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenten Mook en Middelaar en Gennep hebben in 2009 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Hierin is de visie van beiden gemeenten op het landschap, de aanwezige kwaliteiten en gewenste ontwikkelingen van het regionale landschap vastgelegd. Het doel van het landschapsontwikkelingsplan is om nieuwe ontwikkelingen op een positieve manier in te laten passen in het karakteristieke landschap. Versterking van het landschap staat hierbij centraal. In het landschapsontwikkelingsplan zijn visiebeelden opgenomen. Hiermee zijn de ontwikkelrichtingen voor de verschillende gebieden inzichtelijk gemaakt.

Het plangebied ligt in de 'Overgangszone' tussen stuwwal en de Maas. Dit is een smalle zone waarin infrastructuur en recreatieterreinen dicht op elkaar liggen met op enkele plekken ruimte voor landbouw-en natuurgebieden. De zone heeft een schaars bebouwd karakter. In de zone wordt ingezet op vervlechting van beperkte bebouwing en groene landschapselementen. Het plangebied ligt ten noordoosten van een recreatief knooppunt. Hier wordt ingezet op de versterking van de recreatieve zone aan de Mookerplas.

Omdat er ter plaatse reeds sprake is van een bouwvlak dat is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan én er in stedenbouwkundig opzicht door het toevoegen van één extra woning geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het landschap (zie elders in deze onderbouwing), is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met het landschapsonwikkelingsplan.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Toerisme en Recreatie

De structuurvisie Toerisme en Recreatie is op 7 maart 2013 vastgesteld door de gemeente Mook en Middelaar. Deze structuurvisie gaat in op de visie voor recreatie en toerisme in de gemeente Mook en Middelaar. De visie voor de recreatie en toerisme-tak van de gemeente is gebaseerd op een analyse van het toeristisch product. Hieruit zijn ambities en doelstellingen naar voor gekomen, welke zijn uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Met deze structuurvisie wil de gemeente duidelijke randvoorwaarden en kaders bieden voor toeristische ontwikkeling, een aanjagende en ondersteunende rol vervullen richting nieuwe initiatieven en kunnen reageren op initiatieven van derden. De gemeente hanteert een integrale aanpak waarbij sectoren elkaar versterken en de balans wordt gezocht tussen wonen, werken en recreëren.

Wanneer er een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt of een uitbreiding van Plasmolen plaatsvindt, moet hierbij rekening worden gehouden met de ambities van de gemeente voor dit gebied. Allure, ruimtelijke kwaliteit, samenhang tussen initiatieven, diversiteit en verbindingen met groen en water zijn hiervan de kernwaarden. Wanneer een afzonderlijke initiatiefnemer een plan heeft, moet deze aantonen dat zijn plan aansluit en past binnen deze kernwaarden.

Bij de structuurvisie is een visiekaart opgesteld. In figuur 2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied is gelegen tussen het centrum van Plasmolen en het gebied dat is aangeduid als 'ontwikkelingsruimte voor dag- en verblijfsrecreatie'. Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de omgeving, door middel van inbreiding en het versterken van de kwaliteit van het lint. De ruimtelijke structuur van het gebied wordt hierbij gerespecteerd.



fig. 2

3.4.2 Structuurvisie Mookerplas en omgeving

De Structuurvisie Mookerplas en omgeving is vastgesteld op 19 november 2009. Hierin is het ruimtelijk beleid voor het gebied rondom de Mookerplas vastgelegd. De structuurvisie vormt het kader voor alle nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied rond de Mookerplas en dus ook voor het plangebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen 'Projectenvelop 3 - Landgoed Riethorst'. Hierin wordt beschreven dat de Riethorsterweg een langzaam gegroeid lint betreft, aan een zijde van de weg. Binnen het lint zijn nog enkele plekken gelegen met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het programma vanuit de structuurvisie is er hier op gericht dat de kwaliteit van het recreatieve aanbod wordt verbeterd. Het uitvoeringsprogramma is voor dit deelgebied opgedeeld in thema's. Onder het thema wonen staat de Riethorsterweg centraal en dient het woonlint te worden gekoesterd.

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van een extra woning binnen een woonbestemming waar reeds één woning is toegestaan. Het plangebied ligt in de lijn van het woonlint aan de Riethorsterweg. Met het voorliggende plan wordt dan ook aangesloten bij het woonlint, daarnaast vindt er inbreiding plaats.



3.4.3 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving (vastgesteld op 25 januari 2012) is een aanvulling op de Structuurvisie Mookerplas en omgeving. Het gemeentelijke kwaliteitsmenu is een vertaling van het provinciale Kwaliteitsmenu. Het toevoegen van een extra woningbouwmogelijkheid leidt ertoe dat het plan landschappelijk dient te worden ingepast, hetgeen elders in deze onderbouwing nader is toegelicht.

3.4.4 'Masterplan Plasmolen en Toekomstvisie Mook en Middelaar 2030'

In 2016 is de gemeente samen met de omgeving (bewoners, ondernemers, etc.) begonnen met het opstellen van een Masterplan voor Plasmolen, met als titel 'Masterplan Plasmolen – evenwicht tussen wonen, recreëren en ondernemen.' Dit Masterplan gaat inmiddels richting vaststellingsfase en biedt daarmee een goed inzicht in de opgaven en visie voor de toekomst van Plasmolen en het recreatief centrum in het bijzonder. Kernpunt van dit Masterplan is dat er een evenwichtige ontwikkeling tussen wonen, recreatie en ondernemerschap plaatsvindt op een zodanige manier dat het woongenot voor de bewoners en de natuurwaarden behouden blijven. Daarnaast is het doel dat er een gerichte groei van de recreatieve sector plaatsvindt. In het Masterplan wordt specifiek voor 'wonen' genoemd dat het toevoegen en uitbreiden van de recreatieve functies samen moet gaan en kansen moet bieden aan andere functies zoals wonen.

Naast het Masterplan, is op 30 juni 2017 de 'Toekomstvisie Mook en Middelaar 2030 – De Schatkamer' vastgesteld, waarin de gemeente haar beleidsrichting voor de komende jaren aangeeft. Voor wonen is hierin aangegeven dat er te weinig woonaanbod voor jongeren en ouderen is, waardoor er een negatief migratiesaldo is. Het is vanuit die visie dan ook de bedoeling dat er minder regels komen voor woningbouw, zodat het aantrekkelijker wordt voor initiatieven van onderop. Hierbij zouden initiatieven gestimuleerd moeten worden voor jongeren, jonge gezinnen, starters en meer-generatiewoningen.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het idee dat de uitbreiding van de recreatieve activiteiten samengaat met ontwikkelingen als wonen. Ook draagt het plan bij aan de doelen uit de toekomstvisie. Mook en Middelaar heeft te maken met veel ontgroening omdat er (te) weinig kansen zijn voor jongeren op de woningmarkt. Daarnaast is het ook voor senioren niet eenvoudig om (in Plasmolen) een woning te vinden. De extra toe te voegen woning in het plan zou dan ook een hierin passende oplossing zijn.

3.4.5 Gemeentelijk woningbouwbeleid

De gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar heeft in de vergadering van 11 mei 2017 de woonvisie 'Kwaliteit van Wonen en Leven' vastgesteld. Daarin licht de gemeente haar woonbeleid toe tot 2021 en langs welke criteria nieuwe initiatieven zullen worden getoetst.

Belangrijk in deze visie is de constatering vanuit zowel het Rijk als de regio in de respectievelijke Rijksprioritering als de Regionale Structuurvisie aandacht vragen voor *levensloopvriendelijk* wonen. Wonen voor ouderen is er op gericht om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, de extramuralisatie. Het voorliggende plan aan de Riethorsterweg bestaat uit twee levensloopbestendige woningen en beantwoordt dan ook op deze wens vanuit Rijk en regio.

De gemeente koppelt de extramuralisatie ook aan de wens om jongeren voor de gemeente te behouden. Dat is een logische koppeling want met een nieuwe levensloopbestendige woning komt bij een verhuizing immers een woning vrij die door jongeren kan worden bewoond.

In de woonvisie wordt ook duidelijk de wens uitgesproken om bij nieuwe initiatieven inbreidingslocaties de voorkeur te geven boven uitbreidingen langs de dorpsranden. Tevens wordt terecht de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente geroemd met daarbij een gunstig woon- en leefmilieu en de wens deze kwaliteit te verhogen. Met het voorliggende plan wordt op beide thema's ingegaan. Het plan kan worden beschouwd als een inbreidingslocatie. Het plangebied maakt deel uit van de kern van Plasmolen. Tevens zal door dit initiatief de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied worden verbeterd. Slechts een deel van het plangebied zal worden bebouwd en het overgrote deel van het perceel zal landschappelijk worden ingericht. Momenteel is het plangebied onbeheerd en is de ruimtelijke kwaliteit laag. Met de bouw van de woningen zal de inrichting deze lage ruimtelijke kwaliteit verhogen en het perceel wordt dan beter beheerd door de nieuwe bewoners.

Vanuit de gestelde beoordelingscriteria in de Woonvisie zijn de volgende criteria van toepassing op dit plan aan de Riethorsterweg:

Criteria voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit:

inbreiding of uitbreiding. Inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied, uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de rode contour) ✓

Criteria voor de beoordeling van de volkshuisvestelijke kwaliteit:

Levensloopbestendige woning. Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar? ✓

Het plan kan voldoen aan de afwegingscriteria uit de woonvisie 'Kwaliteit van Wonen en Leven'. Het plan is kwantitatief passend, het verbetert de ruimtelijke kwaliteit en is kwalitatief passend binnen de woonvisie.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied en de beoogde woningen is direct op de Riethorsterweg. Het voorterrein tussen weg en hoofdgebouw is ca. 10 m1. Deze afstand garandeert een ruim zicht op de Riethorsterweg zodat auto's en personenverkeer ruim zicht hebben op de weg en vice versa.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Er is ruimte voor 4 parkeerplaatsen.

4.2 Duurzaam bouwen en riolering

Uiteraard zal de woning moeten voldoen aan de gestelde eisen uit het bouwbesluit met betrekking tot energie en materiaalgebruik. Extra aandacht zal worden geschonken aan het infiltreren van hemelwater. Deze wordt niet meer gekoppeld aan het rioolstelsel van de gemeente Mook en Middelaar. De aanvrager zal het hemelwater op eigen terrein verwerken. Wellicht zal een extra berging van hemelwater noodzakelijk zijn. Dit kan worden gerealiseerd op het perceel (C 1056) dat slechts zeer beperkt worden bebouwd. De verhouding bebouwd/onbebouwd is 240/13.520 (< 2%) .

Er moet rekening gehouden worden met 45 mm/m² verhard oppervlak, daarbij telt ook de tuinverharding en opritten mee als verhard oppervlak. De inrit zal moeten worden voorzien van een (mol)goot die is aangesloten op de berging van het hwa. Tevens zullen er graskeien worden toegepast waardoor hemelwater rechtstreeks wordt geïnfiltreerd via het straatwerk van de inrit en de parkeervakken.

5. Milieuaspecten

5.1 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten) voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen (zoals woningen) worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt. Binnen de kernen Middelaar en Plasmolen bedraagt de maximum snelheid voor enkele grotere wegen 50 km/ uur en voor de overige woonstraten 30 km/ uur. In het plangebied gelden geen belemmeringen vanuit spoorweglawaai en/ of luchtvaartlawaai.

De Riethorsterweg is een 30 km weg, derhalve is een nader geluidsonderzoek niet noodzakelijk.

5.2. Bodem

Omdat de functie en de bestemming van deze gronden (wonen) niet wijzigt is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Ten tijde van de bouwaanvraag zal een bodemonderzoek worden overlegd in het kader van de Bouwverordening.

5.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van nieuwe functies. Op de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM is de concentratie PM10 in de omgeving van de Mookerplas circa 24 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse circa 19 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse daarom goed te noemen.

Dit plan voorziet in de bouw van één extra nieuwe woning naast de Riethorsterweg 21 waar reeds woningen aanwezig waren. Deze ontwikkelingen zijn NIBM ('niet in betekenende mate') en dragen dus niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van deze bouwplannen is niet noodzakelijk.

5.4 Milieuzonering

In Plasmolen wordt de belangrijkste milieuhinder gevormd door de aanwezige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Ten gevolge van, onder meer geluidhinder, geldt ook voor deze voorzieningen een hindercirkel ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen. Omdat zich in het plangebied bedrijvigheid en functies bevinden die hinder kunnen opleveren voor de woon- en leefomgeving dient voor de bouw van de woningen te worden nagegaan of deze niet worden belemmerd door aanwezige bedrijven of voorzieningen. Hierbij wordt in eerste instantie getoetst aan de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering. De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

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

Voor de nieuwe woningen aan de Riethorsterweg naast nr.21 is het recreatiebedrijf "Vakantie bij Meeusen" het dichtstbijzijnde bedrijf. Vanaf de grens van de bestemming 'recreatie' tot aan de perceelsgrens van C 1056 met de bestemming 'wonen' is de afstand 107,3 m¹. Dit is ruimschoots meer dan de afstand uit de tabel van VNG.

Ten aanzien van de milieuzonering zijn er geen aanspraken te verwachten vanuit de nieuw woningen naar het dichtbijzijnde recreatiebedrijf.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR
-	-	nummer					
55	55	-					
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING				
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
552	553, 552		Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10
554	563	1	Café's, bars	0	0	10	10
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	10
5551	5629		Kantines	10	0	10	10
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30	10

5.5 Geurhinder

Gemeenten hebben onder de Wet Geurhinder en Veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeentelijke verordening zal moeten waarborgen dat bij nieuwe ontwikkelingen tav woningbouw er sprake is van een goed woon- en leefmilieu.

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft in november 2011 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

Volgens de kaarten bij de geurverordening is er in de nabijheid van de Riethorsterweg naast nr.21 geen veehouderij gelegen die voor belemmeringen in het kader van geur kan zorgen. Op de ontwikkellocatie is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden geen omliggende veehouderijen in de belangen aangetast doordat tussen bestaande veehouderijen en de planlocatie reeds woningen aanwezig zijn, die maatgevend zijn voor de activiteiten van deze bedrijven.

5.6 Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten en vindt alleen risicovol transport plaats in de vorm van bevoorradings van het LPG tankstation Van den Berg aan de Rijksweg 182. De vervoersaantallen van de leveranties aan het LPG-station zijn echter dermate laag dat dit transport geen punt van aandacht is. Er zijn voorts geen ontwikkelingen voorzien die leiden tot een grote toename van het aantal mensen in het plangebied. De risicocontouren voor zowel de plaatsgebonden risico's als de groepsrisico's zijn dermate beperkt van omvang t.o.v. de ontwikkellocatie Riethorsterweg (naast) nr. 21 dat er geen sprake is van een risicogevoelige locatie. Het uitvoeren van een externe veiligheidsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.7 Flora en fauna

Het beoogd plangebied (C1056 naast nr.21) maakt geen deel uit van een EHS (Ecologische Hoofdstructuur) natura 2000 of een POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) gebied. Er vindt geen verstoring plaats van een eventuele natuurlijk plaats voor vleermuizen in oude bomen oid. Het terrein is vrij van opstallen waar vleermuizen zich zouden kunnen bevinden.

Het terrein bestaat verder in een beperkt deel uit laag struikgewas dat zal worden verwijderd ten behoeve van de bouw van de woningen. Aard en omvang is dermate gering dat verstoring van enige beschermde soorten van flora en fauna kan worden uitgesloten.

De impact van deze nieuwe ontwikkeling is dermate gering dat een grove verstoring van eventuele beschermde soorten uit te sluiten is. Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanuit de natuurwetgeving zijn geen beperkingen aanwezig om het plan uit te voeren.

Kortom

- De eigenaar van kad. C 1056 wil het perceel ontwikkelen voor twee nieuwe woningen in plaats van één nieuwe woning;
- De bestemming 'wonen' is reeds toegekend aan de locatie
- Gemeente Mook en Middelaar wil aan dit initiatief meewerken door middel van een uitgebreide voorbereidingsprocedure waarbij een onderbouwing moet worden toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning conform art. 2.12 lid 1 onder 3
- Het initiatief is passend binnen de woonvisie van de gemeente
- Ten aanzien van de aspecten archeologie, milieu en ruimte zijn er geen belemmeringen;

Bijlagen:

- kadastrale situatie C 1056

- bouwtekeningen Van Kuppevelt S-01 dd. 19-12-2019

S-02 dd. 19-12-2019 met de nieuwe situatie