

Bestemmingsplan “Rijksweg 8 Molenhoek”

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Rijksweg 8 Molenhoek”

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P01642
Identificatienummer:	NL.IMRO.0944.RIJKSWEG8-VA01
Datum ontwerp:	3 oktober 2019
Datum vaststelling:	30 januari 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Mook en Middelaar
Projectteam BRO:	Dhr. drs. B.Z. & dhr. L.N., MSc
Trefwoorden:	Woningbouw, Rijksweg 8, Molenhoek, gemeente Mook en Middelaar
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van vier woningen aan de Rijksweg 8 te Molenhoek.

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

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	6
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Regionaal beleid	11
4.4 Gemeentelijk beleid	12
5. ONDERZOEK	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Milieuaspecten	18
5.2.1 Bodem	18
5.2.2 Geluid	19
5.2.3 Luchtkwaliteit	19
5.2.4 Geur	20
5.2.5 Externe veiligheid	21
5.2.6 Milieuzonering	23
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	23
5.4 Natuur, landschap, flora en fauna	25
5.5 Leidingen en infrastructuur	27
5.6 Verkeerskundige aspecten	27
5.7 Waterparagraaf	27
6. PLANSTUKKEN	30
6.1 Planstukken	30
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	30
6.3 Toelichting op de regels	30
7. INSpraak EN OVERLEG	33
7.1 Vooroverleg en inspraak	33

8. PROCEDURE

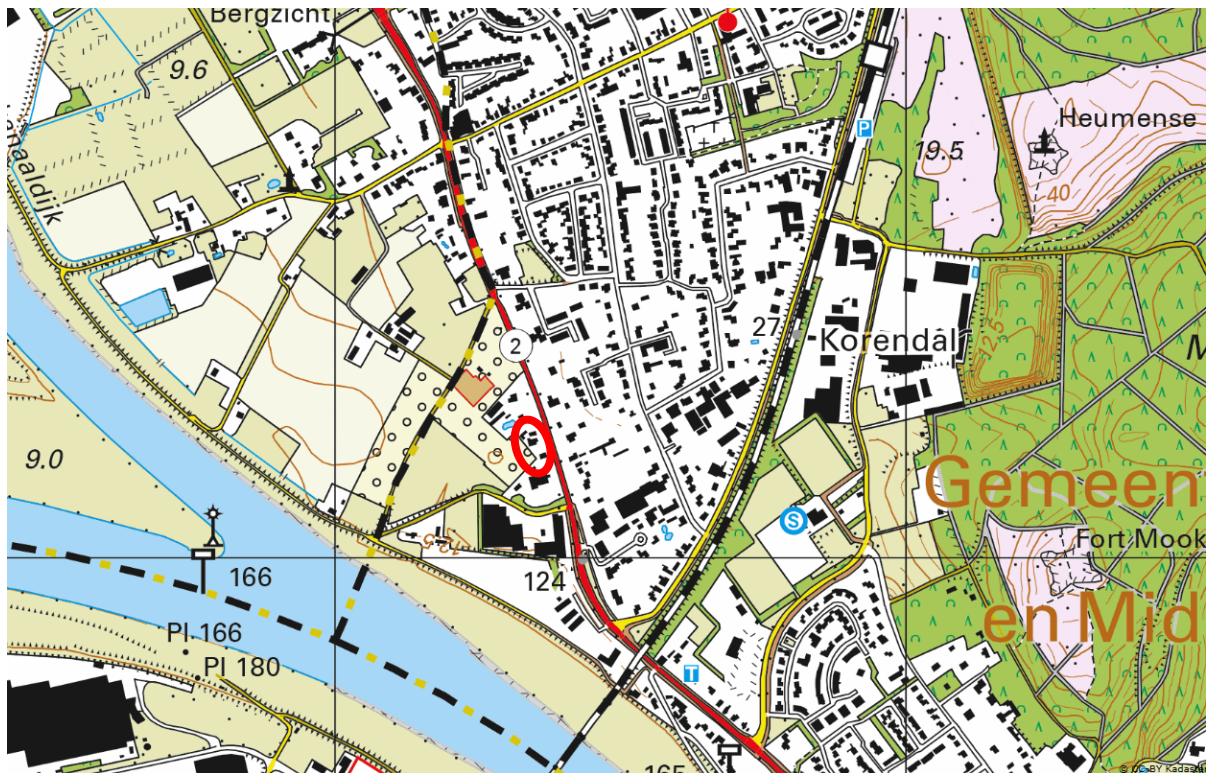
SEPERATE BIJLAGEN:

- Econsultancy, *Rapportage historisch bodemonderzoek Rijksweg 8 te Molenhoek*, projectnr.: 9758.001, d.d. 20 mei 2019.
- K+ Adviesgroep bv, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen woningbouwontwikkeling Rijksweg 8 Molenhoek*, projectnr.: M19 270.401.1, d.d. 24 juni 2019.
- BRO, *Quickscan flora en fauna Rijksweg 8 te Molenhoek*, projectnr.: P01642, d.d. 12 juni 2019.
- Vastgestelde zienswijzennota.

1. INLEIDING

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van vier vrijstaande woningen op gronden aan de Rijksweg te Molenhoek, in de gemeente Mook en Middelaar. Momenteel is er één woning aanwezig op de gronden, welke met het oog op de voorgenomen ontwikkeling gesloopt zal worden. Zodoende is er sprake van een kwantitatieve toename van drie woningen binnen het voorliggend plan.



Figuur 1 Topografische weergave globale ligging plangebied (rood omlijnd) en omgeving

In het vigerende bestemmingsplan 'Het Lierdal' heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Bedrijf'. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is het gebruik van de gronden voor woondoeleinden reeds toegestaan. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is echter niet toegestaan op de delen met de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn namelijk bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 en 2. Daarnaast is er binnen het plangebied maar één bouwvlak opgenomen en kent een groot gedeelte van het plangebied de bouwaanduiding 'bijgebouwen', waardoor enkel de bouw van bijgebouwen op deze gronden is toegestaan.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van drie extra vrijstaande woningen op de betreffende locatie in strijd met het bestemmingsplan. Door middel van een wijziging van het bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Het Lierdal', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar op 8 december 2011. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen, waarvan twee met de bestemming 'Wonen' en één perceel met de bestemming 'Bedrijf'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen en de (overige) daarbij behorende voorzieningen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen en verhardingen.

Op het plangebied ligt binnen de bestemming 'Wonen' tevens deels de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluiten bijgebouwen gebouwd worden en geen hoofdgebouwen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

Het gehele plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aanwezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft daarna het plan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 worden de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie getoetst. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op inspraak en overleg. Tot slot is in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de kern Molenhoek, aan de Rijksweg 8. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als Mook, sectie A, nummers 5906, 5907 en 5908. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd met een bestaande woning en enkele bijgebouwen. Ten zuiden van het plangebied is een perceel gelegen met een bedrijfsbestemming. Dit perceel is bestemd voor bedrijven tot milieucategorie 2. Aan de westelijke zijde van het plangebied ligt een agrarisch perceel, waarop momenteel de teelt van beplanting plaatsvindt.



Figuur 2 Uitsnede luchtfoto en kadastrale kaart met het plangebied rood omlijnd

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een perceel met een woonbestemming, waarop één woning is gevestigd. Tot slot wordt het plangebied aan de oostelijke zijde ontsloten door de Rijksweg.

In de directe omgeving van het plangebied zijn in oostelijke richting voornamelijk woningen gelegen. In zuidelijke richting ligt een constructiebedrijf en in westelijke richting bevinden zich nog enkele agrarische percelen. Tot slot ligt in noordelijke richting een agrarisch bedrijf, welke gebruik maakt van de omliggende agrarische gronden.

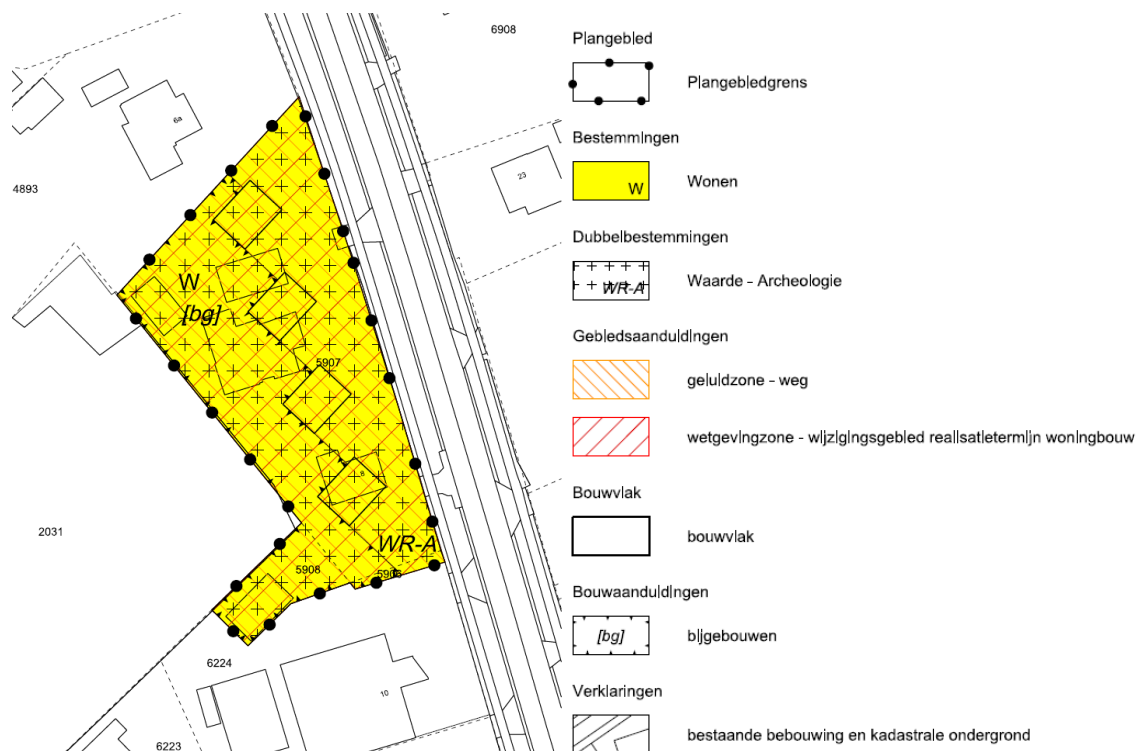
3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

Het plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen mogelijk binnen het plangebied aan de Rijksweg te Molenhoek. Deze ontwikkeling is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Het Lierdal' niet toegestaan. Een gedeelte van de gronden is reeds bestemd voor wonen, maar er is echter maar één bouwvlak opgenomen en de gronden mogen gedeeltelijk enkel gebruikt worden voor de bouw van bijgebouwen. Daarnaast is één van de percelen bestemd voor bedrijven tot milieucategorie 2. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een gebruiks- en functiewijziging van de betreffende gronden waarmee de beoogde ontwikkeling van vier woningen mogelijk wordt gemaakt.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het gehele plangebied bestemd voor 'Wonen' en zijn er vier bouwvlakken opgenomen. Daarnaast is de bouwaanduiding 'bijbouwen' opgenomen. Daarnaast worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en gebiedsaanduidingen 'geluidzone – weg' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw' opgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding toekomstige situatie plangebied

Wat betreft de regels wordt binnen het voorliggende bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Het Lierdal' dat op 28 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bouw- en gebruiksmogelijkheden sluiten hierdoor aan op de reeds geldende regels voor woningen binnen dit gebied.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De huidige samenstelling van het plangebied bestaat uit één woning met diverse bijgebouwen. De huidige woning staat relatief dicht op de Rijksweg (N271) in vergelijking met andere bebouwing in de omgeving. De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de aanwezige woning en bijgebouwen. Hiervoor in de plaats komen vier kwalitatief hoogwaardige vrijstaande woningen, welke middels een gestaffelde woonverkaveling gesitueerd worden binnen het plangebied. Hierdoor is sprake van een passende verkavelingsrichting en wordt het reeds aanwezige historische bebouwinglint behouden.

Het groene karakter is een belangrijke waarde van de Rijksweg. Ter hoogte van het plangebied wordt dit gedragen door een rij volwassen laanbomen (welke zijn gelegen langs de weg Rijksweg) en door het groen op de private erven langs de Rijksweg. Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal twee inritten, waarvoor de kap van maximaal twee bomen nodig zal zijn ten hoeve van het uitzicht bij het oprijden van de Rijksweg. De kap van maximaal twee bomen zorgt niet voor een onevenredige aantasting van de beeldkwaliteit binnen de reeds aanwezige laanstructuur.

Gezien het groene karakter van de Rijksweg is het bovendien van belang dat het groen op de erven de boventoon blijft voeren boven de bebouwing. Zodoende worden de woningen op grote afstand van de weg gerealiseerd en bevindt zich op iedere woonkavel een royale zijtuin. De realisatie van de royale zijtuinen zorgt er daarnaast voor dat het achterliggende landschap zichtbaar blijft vanaf de Rijksweg.

Tot slot is de bestaande bebouwing langs de Rijksweg gevarieerd en van wisselende architectonische kwaliteit. Zodoende is er binnen het beoogde initiatief sprake van een zekere variatie in architectuur (hierbij blijft sprake van een zekere rust in het bebouwingsbeeld inspelend op de landschappelijke setting). Er zal sprake zijn van een compacte, eenduidige bouwmassa met een kap en eigentijdse architectuur (geïnspireerd op de traditionele bouwvormen uit de omliggende omgeving). De exacte vormgeving van de bebouwing vindt plaats in het kader van de aanvraag voor de bouwvergunning.

Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijke perspectief is het voorliggende initiatief dan ook passend binnen de omliggende omgeving.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4). Aangezien het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen wordt hoofdzakelijk aansluiting gezocht bij relevant woningbouwbeleid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzienin-*

gen.” Uit jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en omvat de realisatie van slechts vier woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan dan ook niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking plangebied

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij het voorliggende plan in het geding. Het voorliggende bestemmingsplan is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Mook en Middelaar.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

Aangezien het bestemmingsplan geen windturbines of andere bouwwerken hoger dan 90 meter toestaat, vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied op basis van de kaart 'zonering Limburg' in de zone 'overig bebouwd gebied'. Het overig bebouwd gebied bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Voor de zone overig bebouwd gebied gelden de volgende doelstellingen:

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



Doorwerking plangebied

Het voorliggende plan draagt bij aan de transformatie van de regionale woningvoorraad. Binnen het plangebied wordt immers de realisatie van vier woningen mogelijk gemaakt. Deze functies zijn passend binnen het overig bebouwd gebied. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachtsgebieden zoals genoemd in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Doorwerking plangebied

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 7 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

In het plangebied is reeds één bestaande woning gelegen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van vier woningen, waardoor er een kwantitatieve toename is van drie woningen. Volgens de regionale structuurvisie moet het aantal plannen voor nieuwbouw in gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte.

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg verplicht de gemeente Mook en Middelaar tot ambtelijke afstemming bij initiatieven groter dan 10 woningen. Derhalve is deze visie vanuit kwantitatief oogpunt met name van toepassing op grotere woningbouwvraagstukken. De reeds benoemde drempelwaarde wordt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling niet overschreden, waardoor de bevoegdheid om de woningbouw toe te staan een lokale aangelegenheid blijft. Hiertoe dient te worden getoetst aan de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.4).

Doorwerking plangebied

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, omdat onder de drempelwaarde van 10 woningen wordt gebleven. Hierdoor is er geen ambtelijke afstemming nodig en blijft de ontwikkeling een lokale aangelegenheid. Daarnaast sluit het initiatief aan op een aantal van de reeds benoemde inhoudelijke pijlers binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg namelijk:

1. *De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer*

In de toekomstige situatie zullen de woningen middels een gestaffelde woonverkaveling gerealiseerd worden, waardoor het initiatief aansluit op de aanwezige verkavelingsrichting binnen het omliggende landschap. Hierdoor vindt een versterking plaats van het reeds aanwezige historisch bebouwingslint. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij het plangebied reeds grotendeels bestemd is voor woondoeleinden. Zodoende wordt aangesloten op het principe 'inbreiding voor uitbreiding'.

2. *Gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte*

Binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg zijn een aantal kansrijke en risicovolle woningbouwsegmenten geïdentificeerd. Een kansrijk segment betreft de kwaliteitsvraag van gezinnen naar 2[^]1-kap of vrijstaande woningen binnen het middelduurdere segment in/nabij grotere kernen met voorzieningen. In principe geldt als basisprincipe bij het afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven dat alleen initiatieven worden toegelaten die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte). Gezien de nabijheid van de kernen Molenhoek en Mook (met diverse voorzieningen) en de beoogde realisatie van vrijstaande woningen binnen het middelduurdere segment wordt aangesloten op de effectieve woningmarktbehoefte.

3. *Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal*

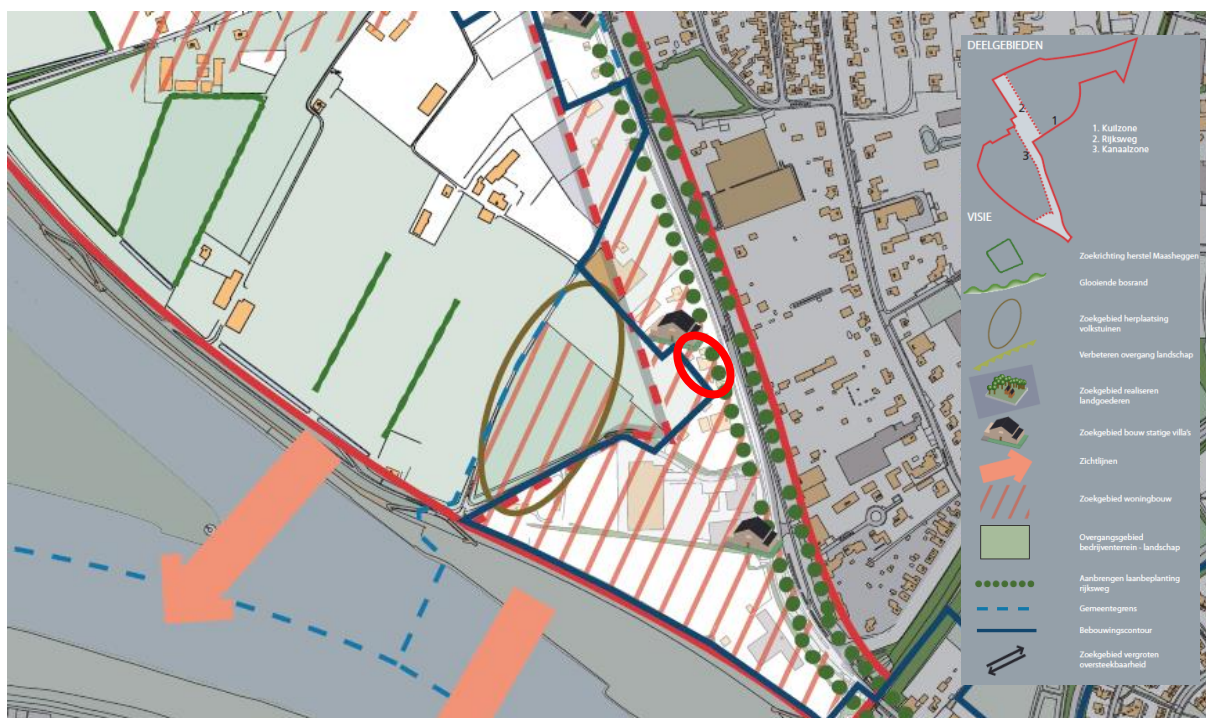
De realisatie van vier kwalitatief hoogwaardige vrijstaande woningen zorgt voor de versterking van de diversiteit in woonmilieus en transformatie van de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente Mook en Middelaar.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'

De Structuurvisie is vastgesteld door de gemeente Mook en Middelaar op 25 februari 2010. In december 2007 hebben de gemeenteraden van Heumen en Mook en Middelaar besloten voor het tussengebied Malden-Molenhoek een landschapsplan op te stellen. Daarbij werd gekozen voor een groene ontwikkelingsrichting. Dit landschapsplan kreeg de titel 'Gebiedsvisie het Lierdal'. Deze gebiedsvisie

vormde de basis voor de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'. Deze structuurvisie is het beleidsinstrument waarin de gemeente Heumen en Mook en Middelaar de kader hebben vastgelegd waarmee zij sturing kunnen uitoefenen op de landschappelijke ontwikkelingen. De structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' vormt het beleidskader om met maatwerk nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Heumen en Mook en Middelaar voor het Lierdal te maken.



Figuur 4 Uitsnede kaart Structuurvisie Lierdal met globale ligging plangebied rood omlijnd

Doorwerking plangebied

Uit de kaart van de structuurvisie blijkt dat het toevoegen van drie vrijstaande woningen (een woning bestaand immers al) past binnen de Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'. Het plangebied is namelijk aangewezen als 'Zoekgebied woningbouw' en 'Zoekgebied bouw statige villa's'.

Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van de 'Rijkswegzone'. Deze zone wordt gevormd door de Rijksweg met aangrenzende bebouwing. De Rijkswegzone dient als een functioneel verbindende en ruimtelijke groene schakel te worden ontwikkeld, in de vorm van een herkenbare lijn met dorps karakter. De toevoeging van woningen binnen de zone is mogelijk, mits het dorps karakter van de Rijksweg wordt versterkt en er tussen de bebouwing doorgekeken kan worden naar het achtergelegen gebied. Binnen het beoogde initiatief wordt het groene karakter van de Rijksweg behouden door de woningen op grote afstand van de Rijksweg te realiseren. Daarnaast is er sprake van een gestaffelde verkavelingstructuur, waardoor wordt aangesloten op het historische bebouwingslint langs de Rijksweg. Daarnaast heeft iedere woonkavel een royale zijtuin waar geen bebouwing aanwezig zal zijn, hierdoor blijft het achtergelegen landschap zichtbaar.

Gezien de groene structuur van de Rijksweg is het behoud van de laanbomen van wezenlijk belang. Het beoogde initiatief vereist de realisatie van maximaal twee inritten (één inrit per twee woningen). Om deze inritten te realiseren wordt per inrit één boom gekapt ten behoeve van het uitzicht bij het oprijden van de weg. De kap van maximaal twee bomen betreft een incidentiele onderbreking van de groene structuur van de Rijksweg, waardoor de beeldkwaliteit niet onevenredig aangetast zal worden.

Gezien bovenstaande bevindingen sluit het beoogde functionele gebruik van het plangebied aan op de principes voor de deelgebieden, zoals beschreven binnen de Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'.

Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021 'Kwaliteit van Wonen en Leven'

De Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021 'Kwaliteit van Wonen en Leven' is op 11 mei 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren. Nieuwe initiatieven voor woningbouw zullen getoetst worden aan de woonvisie. De woonvisie zal tevens als basis gebruikt worden voor prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. In de Woonvisie is een woningbouwprogramma opgenomen. In het woningbouwprogramma zijn 507 harde en zachte bouwplannen opgenomen. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de woonvisie besloten om de uitbreidinglocaties Cuijksesteeg (Mook) en Dorpstraat 2 (Middelaar) uit het woningbouwprogramma te halen. Daarnaast worden ook andere bouwplannen opnieuw beoordeeld en wordt het bouwprogramma indien nodig herzien. Door het schrappen van plancapaciteit ontstaat er ruimte voor nieuwe passende woningbouwinitiatieven.

Binnen de Woonvisie van de gemeente Mook en Middelaar wordt een afwegingsschema voor woningbouw gehanteerd. Dit schema bestaat uit de volgende drie stappen:

1. Toets aan het kwantitatieve woningbouwprogramma. Is er ruimte binnen het woningbouwprogramma om nieuwe bouwplannen toe te staan.
Het toevoegen van drie woningen past kwantitatief binnen het woningbouwprogramma.
2. Wanneer er ruimte is in het kwantitatief woningbouwprogramma moet worden getoetst of een nieuw bouwplan ruimtelijke kwaliteit oplevert.
Door de beoogde verkaveling ontstaat ter hoogte van het plangebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt een logischer bebouwingsbeeld langs de Rijksweg..
3. De laatste stap is het toetsen of het nieuwe bouwplan past binnen het kwalitatief woningbouwprogramma. Hierbij wordt gekeken of het type woningen een positieve aanvulling op de woningvoorraad van de gemeente vormt.
Er is in de gemeente Mook en Middelaar ruimte voor de realisatie van duurdere koopwoningen.

Naast het bovenstaande is Molenhoek de grootste kern van de gemeente Mook en Middelaar. De kern kent in vergelijking met de andere kernen een relatief jonge bevolkingssamenstelling. Molenhoek is gelegen in het uiterste noorden van de provincie Limburg en kent een goede verbinding met de stad Nijmegen. De toekomstige snelfietsroute zal deze verbinding nog eens versterken. Door de ligging in de nabijheid van Nijmegen is Molenhoek een aantrekkelijke vestigingsplaats voor mensen die in de nabijheid van de stad willen wonen, maar dan wel in een groene omgeving. Molenhoek heeft tevens een goed basisvoorzieningsniveau.

Doorwerking plangebied

In Molenhoek is er ruimte voor een diversiteit aan woonvormen. Door de nabijheid en bereikbaarheid van het stedelijk gebied van Nijmegen heeft Molenhoek extra mogelijkheden voor woningbouw ten behoeve van jongeren en woningzoekenden. Deze kans is zodoende ook opgenomen binnen het 'collegeprogramma 2014-2018', waarbinnen lijnen zijn uitgezet met betrekking tot het woningbouwprogramma en wordt gestreefd jongeren voor de gemeente te behouden. Het beoogde initiatief betreft een positieve aanvulling op het woningbouwprogramma, omdat een nieuw aantrekkelijke woonmilieu worden toegevoegd en zodoende ruimte wordt geboden om jongeren aan de gemeente te binden.

Aangezien er reeds enkele locaties binnen het woningbouwprogramma zijn geschrapt, is er ruimte ontstaan voor nieuwe passende bouwplannen. Kansrijke initiatieven van hoge kwaliteit verdienen hierbij de voorkeur. Gezien het initiatief behoort tot het kansrijke woningbouwsegment (zie beschrijving voorgaande paragraaf) wordt beter aangesloten op de huidige en toekomstige woningbehoefte binnen het woningbouwprogramma.

Gezien bovenstaande bevindingen voldoet het initiatief vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt aan het woonbeleid. De 'Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021' vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Welstandsnota Mook en Middelaar

Het per 1 oktober 2010 herziene artikel 12a van de Woningwet geeft aan dat de gemeenteraad een welstandsnota met beleidsregels vaststelt, waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij de beoordeling:

1. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
2. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Zodoende zal binnen het voorliggende plan in het kader van de aanvraag voor de bouwvergunningen voor de woningen getoetst moeten worden aan de toetsingskaders binnen de Welstandsnota Mook en Middelaar. Binnen de Welstandsnota van de gemeente Mook en Middelaar wordt er gewerkt met een gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria en algemeen geldende criteria, waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst voor situaties waar wordt gekozen voor een hoog ambitie niveau van de architectonische vormgeving.

Het plangebied maakt binnen de Welstandsnota onderdeel uit van deelgebied 'Bebouwing langs de Rijksweg'. Zodoende geldt voor bouwplannen dat het afwisselende beeld van de Rijksweg, de gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object moeten worden gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan.

Detailering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken. In beheerssituaties gebeurt dit vooral via de welstandscriteria en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties meer het accent op stimuleren van ruimtelijke kwaliteit moet liggen. Dit kan door de welstandsc commissie in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, maar dit kan ook door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan (een beeldkwaliteitsplan zal alleen bij grotere projecten worden ingezet). Dit wordt per project beoordeeld worden.

Naast de bovenstaande uitgangspunten zijn de onderstaande gebiedsgerichte criteria van toepassing.

GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA - BEBOUWING LANGS DE RIJKSWEG

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria.

Situering (bestemmingsplan is maatgevend)

- Bestaande rooilijn respecteren.
- Gepaste afstand tussen gebouwen.

Hoofdvorm

- De massa en vorm van nieuwbouw moeten ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten architectonisch onderdeel zijn van de bestaande compositie.

Gevel

- Representatieve gevel gericht op de Rijksweg.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

Materiaal- en keurgebruik

- Materiaal en keurgebruik is passend in de omgeving.

Detailering

- De detailering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdbouw.

Indien een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving wordt gewenst gelden in aanvulling op de gebiedsgerichte criteria de algemene welstandscriteria uit paragraaf 2.1 van deze welstandsnota.

Figuur 5 Gebiedsgerichte criteria voor bebouwing langs de Rijksweg

Doorwerking plangebied

Toetsing aan de hand van de Welstandsnota Mook en Middelaar zal plaatsvinden in het kader van de aanvragen voor de bouwvergunningen.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste bestemmingswijziging voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. Tevens is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschouwd. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van vier vrijstaande woningen en betreft daarmee een bouwplan. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt verzekerd.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek² uitgevoerd. Onderstand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Resultaten historisch bodemonderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met het (voormalige) gebruik van de onderzoekslocatie, de aanwezigheid van een beton- en tegelverharding met onderliggend mogelijk een (puin)houdende fundatie alsmede de aanwezigheid van diverse asbest (verdachte) golfplaten daken (zonder dakgoot) op het grootste deel van de bijgebouwen. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stof voor deze situatie zijn asbest, minerale olie, PAK en zware metalen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Ter plaatse van de smeerput is tevens sprake van een voormalige bodembelasting, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. De kern van de verwachte verontreiniging is duidelijk. De verwachte verontreinigende stof voor deze situatie is voornamelijk minerale olie. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat dit deel van de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskern ook daadwerkelijk aanwezig is en in hoeverre de verontreinigende stoffen de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijden.

Conclusie

Op basis van het historisch bodemonderzoek dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor een woning pas verleend kan worden indien is aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

² Econsultancy, *Rapportage historisch bodemonderzoek Rijksweg 8 te Molenhoek*, projectnr.: 9758.001, d.d. 20 mei 2019.

5.2.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de onderzoekszone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van nieuwe woningen (geluidsgevoelige functies). In kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaai nodig indien nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/u of meer geldt. Het plangebied grenst in oostelijke richting aan de Rijksweg (N271). Voor deze weg geldt een onderzoekszone van 200 meter. Het plangebied ligt op circa 10 meter afstand en valt zodoende binnen de onderzoekszone. In het kader daarvan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Onderstand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek³ blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Het treffen van aanvullende maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Bij de gemeente Mook en Middelaar dient dan ook een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Op basis daarvan zijn de beoogde woningen inpasbaar.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient er rekening mee te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

5.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

³ K+ Adviesgroep bv, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen woningbouwontwikkeling Rijksweg 8 Molenhoek*, projectnr.: M19 270.401.1, d.d. 24 juni 2019

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³).

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

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van een kwantitatieve toename van drie woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van dit plan. Volgens de kaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2018 gelegen tussen 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} µg/m³ tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 15 en 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Er dient binnen geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De in het plangebied toegestane gebouwen (woningen) zijn geurgevoelige objecten. In de wijde omgeving van het plangebied zijn echter geen intensieve veehouderijen gelegen, waardoor er geen sprake zal zijn van geurhinder van veehouderijen in het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect geur bestaan er geen belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Er zal sprake zijn van een goed verblijfsklimaat.

5.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk (conform artikel 1, lid 1 van het Bevi), die niet op basis van het geldende bestemmingsplan reeds ook al mogelijk zijn. Verdere toetsing aan externe veiligheid is daarom ook vereist. Derhalve wordt ingegaan op eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen en transportassen in de omgeving van het plangebied.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.

Volgens de risicokaart van het plangebied zijn er geen risicovolle inrichtingen gelegen nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 380 meter ten zuidoosten van het plangebied en betreft een LPG-tankstation aan de Rijksweg 41. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} voor het vulpunt bedraagt 35 meter. Daarnaast geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten.

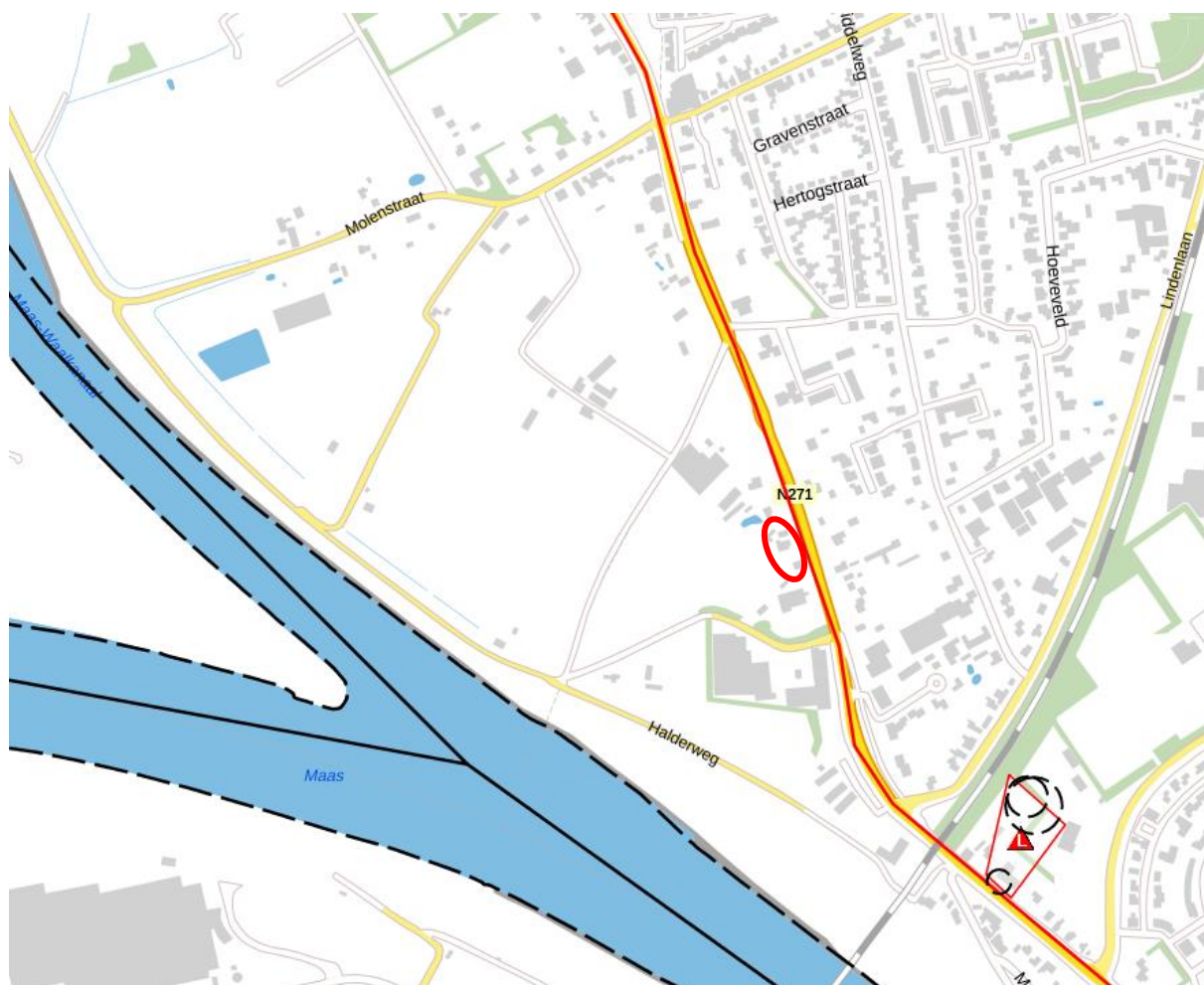
Ten oosten van het plangebied ligt de Rijksweg (N271), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van de N271, de contour waarbuiten geen rekenkundige invloed meer wordt uitgeoefend op de hoogte van het groepsrisico, 13 meter. De toekomstige woningen vallen buiten contour, waarmee er vanuit de ligging ten opzichte van de N271 geen belemmeringen bestaan.

Daarnaast vindt op circa 344 meter ten zuidwesten van het plangebied risicovol transport plaats over de Maas. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze vaarweg reikt niet tot buiten de oeverlijn. Omdat de personendichtheid in het plangebied slechts beperkt toeneemt, zal de ontwikkeling geen rekenkundige invloed uitoefenen op het groepsrisico. De ligging ten opzichte van de Maas vormt kortom geen belemmering.

Voor het overige zijn er geen risicovolle transportassen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied rood omlijnd

5.2.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieu-aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Ten zuiden grenst het plangebied direct aan een perceel met de bestemming 'Bedrijf', waarop bouw-bedrijf Roelofs en Automotive reparatie en ombouw is gevestigd. Op deze gronden zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor bedrijven van milieucategorie 2 geldt in principe een richtafstand van 30 meter tot een gevoelige functie (woning). Voor het plangebied en de directe omgeving kan echter worden beargumenteerd dat sprake is van een gemengd gebied. In de directe nabijheid van het plangebied komen namelijk naast de woonfunctie ook diverse andere functies voor zoals bedrijvigheid en daarnaast is sprake van ligging aan een drukke doorgaanden weg. De richtafstand tot een gevoelige functie mag zodoende worden teruggebracht van 30 naar 10 meter.

Op basis van het bovenstaande is het bouwvlak van de meest zuidelijk te realiseren woning op 10 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijfsperceel gesitueerd. Zodoende wordt gewaarborgd dat er binnen het plangebied en de daarbinnen te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen.

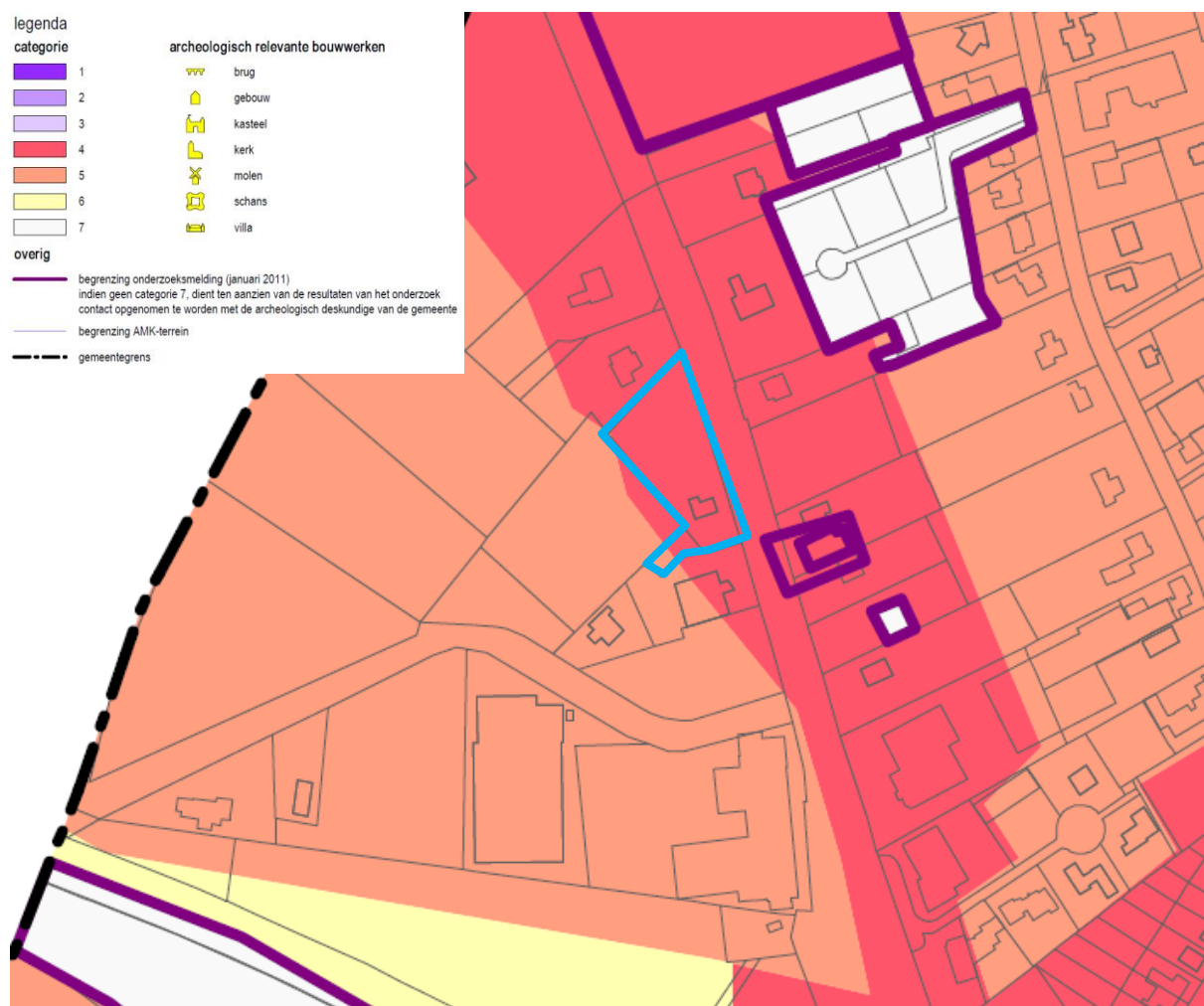
5.3 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar ligt het plangebied binnen een categorie 4 en 5 gebied. Categorie 4 zijn gebieden met een hoge archeologische verwachting en een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m². Categorie 5 zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 2.500 m².



Figuur 7 Uitsnede archeologische beleidskaart Mook en Middelaar met ligging plangebied blauw omlijnd

Binnen het bestemmingsplan wordt de reeds aanwezige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in zijn geheel overgenomen. Zodoende wordt gewaarborgd dat mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond beschermd worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de

ontwikkeling wordt getoetst of de bouwplannen voldoen aan de gestelde grenswaarde met betrekking tot de gestelde onderzoeksplicht.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het plangebied heeft geen monumentale of beeldbepalende status. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden, aangezien deze volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart niet aanwezig zijn. De Rijksweg (N271) is op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als een weg ouder dan 1806. Aangezien het profiel en verloop van deze weg niet wordt gewijzigd, vormt de ligging ten opzichte van deze weg geen belemmering.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

5.4 Natuur, landschap, flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit goudgroene en zilvergroene natuurzones, is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in

dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van de aanwezige bebouwing en het verwijderen van beplanting. Zodoende dient in kaart gebracht te worden of er beschermde soorten aanwezig zijn binnen het plangebied. In het kader daarvan is een quickscan flora en fauna⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige quickscan.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/vernietigen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen en slopen van de gebouwen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Wat betreft gebiedsbescherming worden er geen gewijzigde effecten verwacht op omliggende natuurgebieden. De meest dichtbij gelegen provinciaal beschermde natuur betreft een gebied dat behoort tot de bronsgroene landschapszone, op circa 238 meter ten zuidenwesten van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Sint Jansberg, op circa 3,2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

De beoogde woningbouw wordt inpasbaar geacht, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden ten aanzien van vervolgonderzoek. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke ver-

⁴ BRO, *Quickscan flora en fauna Rijksweg 8 te Molenhoek*, projectnr.: P01642, d.d.12 juni 2019.

plichting opgenomen, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor een woning pas verleend kan worden indien is aangetoond dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In het plangebied en in de directe omgeving komen blijkens de risicokaart en de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen kabels of leidingen voor waarvan de beschermingszone tot het plangebied reikt. Vanuit dit aspect zijn er dus geen belemmeringen voor het plan.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

Binnen het plangebied is sprake van een toevoeging van drie vrijstaande woningen binnen het duurdere segment. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied in beperkte mate wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van de bestemmingswijziging worden gelet op de capaciteit van de N271 geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling op omliggende wegen.

Er zijn in de huidige situatie twee uitwegen naar de Rijksweg (N271) die het plangebied ontsluiten. Dit aantal zal ongewijzigd. Dit komt overeen met het standpunt van de Provincie Limburg (beheerder en eigenaar van de weg) om zo min mogelijk uitwegen naar de Rijksweg te realiseren.

Parkeren

Binnen het plangebied is momenteel één vrijstaande woning gesitueerd. Onderhavig plan voorziet in de bouw van drie extra woningen binnen het plangebied. Er is momenteel volgens de tool 'verkeersgeneratie en parkeren' van het CROW een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Onderhavig plan voorziet in een nieuwe parkeerbehoefte van in totaal 8 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied zal voorzien worden in de realisatie van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein, 2 parkeerplaatsen per woning.

5.7 Waterparagraaf

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan,

WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. In de beleidsbrief staat omschreven hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied is gelegen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is volgens de legger van het Waterschap Limburg geen primair oppervlaktewater gelegen. Middels het voorliggende plan zal hier ook niet in voorzien worden. Op circa 344 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de Maas. Volgens het POL2014 ligt het plangebied echter niet binnen de Maasvallei.

Afvalwater en hemelwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. De voorgenomen ontwikkeling is beperkt van omvang en heeft derhalve geen zwaarwegend effect (extra overstort of vuillast) op het bestaand rioolstelsel.

Wat betreft hemelwater is er slechts sprake van een beperkte toename van het verhard oppervlak (het plangebied is reeds deels bebouwd en verhard). Hemelwater wordt op eigen terrein geborgen. De exacte wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan, wordt uitgewerkt in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.

Overleg waterbeheerder

Het plangebied is niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Omdat de hoeveelheid verhard oppervlak niet met meer dan 2.000 m² zal toenemen, vergeleken met de huidige planologische mogelijkheden, is overleg met het Waterschap Limburg niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het vigerende bestemmingsplan.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen die in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen (artikel 3)

De gronden waarop de vier woningen zijn gelegen krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen de enkelbestemming 'Wonen'. De woningen dienen te worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen in het bouwvlak worden opgericht. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen slechts bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan in een gedeelte van de aanwezige gebouwen. Ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven kan worden afgeweken van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning. Verder kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van onder meer een bed & breakfast en kleinschalige recreatieve verblijfseenheden.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma is nog maar beperkt ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven, terwijl een deel van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma is ingevuld met plannen waarvoor al meer dan een paar jaar een vastgesteld bestemmingsplan aanwezig is maar die niet tot uitvoering komen. Om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen en om alleen nog ruimte te bieden aan initiatieven die ook echt worden uitgevoerd, hanteert de gemeente Mook en Middelaar nu een realisatietermijn voor nieuwe woningbouwinitiatieven die in principe twee jaar bedraagt. Die termijn gaat lopen vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ter uitvoering wordt in ieder bestemmingsplan dat de bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door de bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen te verwijderen als na de termijn de betreffende woningen niet zijn gerealiseerd en ook nog niet in aanbouw zijn. De programmatische ruimte die daardoor vrij komt, kan vervolgens worden aangewend voor een andere woningbouwontwikkeling. Voordat een bestemmingsplan voor een woningbouwontwikkeling in procedure wordt gebracht, wordt deze termijn ook privaatrechtelijk overeengekomen tussen initiatiefnemer en gemeente.

Waarde – Archeologie (Artikel 4)

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor bouwwerken wordt aangevraagd waarbij sprake is van een bodemverstoring van 2.500 m² of meer, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten. In de Algemene gebruiksregels is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. In de Algemene aanduidingregels is aangegeven welke gebiedsaanduidingen binnen het plangebied gelden. De Algemene afwijkings- en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Tot slot geven de Overige regels een inzicht in de voorrangsregels die zijn opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Omdat in dit geval geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang, dan wel een belang van het waterschap, kan worden afgezien van het vooroverleg met deze instanties. Er wordt gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling ook geen inspraakprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

7.1 Vooroverleg en inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is het concept ontwerp in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro vanaf 10 oktober 2019 gedurende zes weken tijdens de openingstijden ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is gedurende deze termijn één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt. Hiervoor wordt verwezen naar de nota van zienswijzen als onderdeel van het raadsbesluit.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

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

