



Stationsstraat 46, Molenhoek

Ruimtelijke onderbouwing

25 juni 2020

Inleiding

De fam. Rikken heeft het voornemen het perceel van hun woning aan de Stationsstraat 46 Molenhoek te splitsen in drie percelen. Met de splitsing wil men het perceel ontwikkelen met twee nieuwe woningen. In deze toelichting wordt dit plan uiteengezet en de wijze waarop de voormalige bloemisterij van de fam. Rikken zal worden getransformeerd naar twee nieuwe wooneenheden.

De aanleiding voor dit plan is de brief van 12 november 2018 van de gemeente Mook-Middelaar waarin de eigenaar van het perceel wordt aangeschreven om enige haast te maken met een aanvraag voor een omgevingsvergunning om de bouwtitel op het perceel niet te laten schrappen in een nieuw bestemmingsplan.

Na een verzoek van de fam. Rikken in mei 2019 heeft de gemeente Mook en Middelaar besloten om haar medewerking te verlenen tot de ontwikkeling en bouw van twee woningen in het kader van art. 2.12 lid 1 onder 3: *'indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat'* toestaan.

Deze onderbouwing geeft een nadere toelichting op de plannen voor de locatie op de hoek van de Stationsstraat en Passionistenstraat te Molenhoek voor twee levensloopbestendige woningen. De onderbouwing biedt extra aandacht aan de aspecten bodemkwaliteit en archeologie.

Inhoud

	pag.
1. Locatie	2
2. Planvoorstel	3
3. Bestemmingsplan	4
4. Beleidsaspecten	5
5. Ruimtelijke aspecten	11
6. Milieuaspecten	13
7. Kortom	16

1. Locatie

De beoogd plangebied ligt aan de Stationsstraat 46, Molenhoek. Postcode 6584 AW Molenhoek

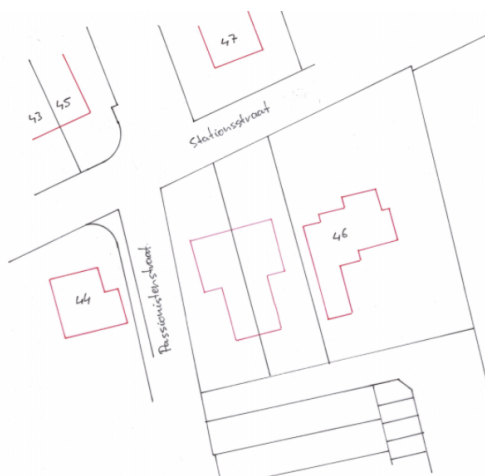
kad. Mook en Middelaar A 6121, 1.735 m² (zie bijlage)



- Nieuwe situatie

Drie nieuwe percelen:

- perceel 1, bestaande woning, deels gesloopt kavelopp. ca. 1.031 m²
- perceel 2, nieuwe woning W1, kavelopp. 352 m²
- perceel 3, nieuwe woning W2, kavelopp. 362 m²



⇐ Nieuwe kadastrale situatie

2. Het planvoorstel

Op het huidige perceel staat een woonhuis met de voormalige winkel. De winkel wordt niet gebruikt, ook niet als woonruimte, bergruimte oid. In dit plan wordt deze ruimte gesloopt om plaats te maken voor twee woningen.

Het perceel wordt daartoe gesplitst in drie nieuwe kavels: één kavel tbv de bestaande woning (dus zonder winkel) en twee kavels tbv levensloopbestendige woning in de vorm van twee patio-bungalows.

Het perceel voor de twee patio's wordt ontsloten via de achterzijde. Aan de Passionistenstraat is een toegang voor de achterzijde van de woningen nr. 16 t/m 28. Deze toegang ontsluit het parkeerterrein voor deze woningen. Via deze toegang zijn de nieuwe patiowoningen te ontsluiten zodat er een 'achterom' kan ontstaan waar ook geparkeerd kan worden. Voor een levensloopbestendige woning is dit een goede oplossing en staan de personenauto's relatief veilig en is de ontsluiting ook verkeersvriendelijk. Tevens is deze ontsluiting ook goed te gebruiken voor het langzaam verkeer (fiets, voetgangers).

Aan de voorzijde, aan de Stationsstraat zijn extra parkeervoorzieningen.

Om het huidige groene karakter van de hoek Stationsstraat/Passionistenstraat te behouden en daardoor de ruimtelijke impact zo beperkt mogelijk te houden zal de haag en de boom aan de Passionistenstraat worden gehandhaafd.

De afstand van zijgevel tot de perceelgrens is minimaal 3,0 m1 zowel voor de nieuwe woningen als voor de bestaande woning.

Kavelbreedte is circa 9,50 m1

Kaveldiepte is circa. 36,00 m1

De nieuwe woningen zullen met de voorgevel gericht zijn op de Stationsstraat

Zie plantekening Van Kuppevelt 20/04/2020 tek. nr 19046 B-01 en B-02

De woningen zullen als levensloopbestendige woningen worden uitgevoerd waarbij alle functies op de begane grond zullen worden gesitueerd. Op een verdieping zullen een slaapkamer met douche- en toiletruimte worden voorzien die gebruikt kunnen worden als een logeervoorziening.



3. Bestemmingsplan

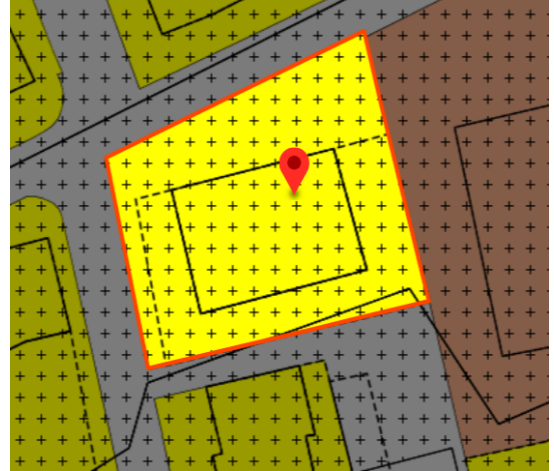
Het heersende bestemmingsplan is *Mook/Molenhoek* vastgesteld op 4 juli 2013

De bestemming is 'wonen'

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachtingswaarde-1'

Bouwaanduiding 'vrijstaand'

Maximaal aantal wooneenheden: 1



- art. 21 wonen

Het plan van de fam. Rikken bevat twee woningen, daarbij zal de verschijningsvorm van het bouwwerk, eruit 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: 10 m1

- goothoogte: 6 m1

De overige hoofdmaten die in het bestemmingsplan worden genoemd en zullen worden aangehouden in het plan betreffen afmetingen zoals de afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen: min. 3 m1.

- art. 26 waarde-archeologische waarde-1

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'waarde-archeologische waarde 1'. In art. 26 van het bestemmingsplan staat beschreven dat deze aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden.

4. Beleidsaspecten

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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.

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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen 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 ruimtelijke plannen 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 ruimtelijk plan 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.

4.1.3 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 drie 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 twee extra woningen toegevoegd. Omdat het hier gaat om het toevoegen van slechts twee woningen is de ontwikkeling niet Ladderplichtig. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op deze ontwikkeling.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1 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 rode tag).

Op deze kaart is duidelijk te zien dat het plangebied is aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. De gebiedstypering 'Overig bebouwd gebied' omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedssfeer. In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen. De weergave op kaart is indicatief bedoeld.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen op een plek waar momenteel één woning is toegestaan. Het gebied is onderdeel van bebouwd gebied. Qua positionering en grootte zullen de woningen aansluiten bij de woningen in de omgeving. Het bouwvlak waarbinnen de drie 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 kern en het hier slechts om de

toevoeging van twee extra woningbouwmogelijkheden gaat. Daarnaast wordt er geen inbreuk gedaan op gebieden die zijn aangemerkt als gebieden waar ruimte voor de rivier gevraagd wordt.

4.2.2 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 inwerking 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.

4.2.3 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.

4.3. Regionaal beleid

4.3.1 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 beperkt bebouwd karakter. In de zone wordt ingezet op vervlechting van beperkte bebouwing en groene landschapselementen.

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 twee extra woningen geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het landschap (zie elders in deze onderbouwing), is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met het landschapsontwikkelingsplan.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 Mook en Molenhoek 2025

De structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 is vastgesteld op 24 januari 2013 en geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek in de periode tot 2025. De ambities van de gemeente Mook en Middelaar betreffende de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen Mook en Molenhoek. De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader.

Voor wat betreft de visie op wonen ligt de prioriteit bij nieuwbouw op inbreidingslocaties en gelijktijdig op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Voorgenomen ontwikkeling maakt deel uit van een inbreidingsontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt de oude leegstaande bloemisterij gesloopt en verschijnen er op deze locatie twee nieuwe woningen waardoor er gesproken kan worden van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Mook en Molenhoek zet in haar beleidsvisie in op een flexibel aanbod door middel van multifunctioneel bouwen, zodat woningen geschikt zijn voor diverse doelgroepen, zoals starters en senioren. In voorgenomen ontwikkeling worden twee levensloopbestendige woningen gecreëerd die geschikt zijn voor de seniorendoelgroep. Daarmee past voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de structuurvisie Mook en Molenhoek 2025.

4.4.2 Toekomstvisie Mook en Middelaar 2030'

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 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 een woning te vinden. De extra toe te voegen woning in het plan zou dan ook een hierin passende oplossing zijn.

4.4.3 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 Stationsstraat bestaat uit twee levensloopbestendige patiowoningen 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 Molenhoek. Tevens zal door dit initiatief de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het plangebied worden verbeterd.

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

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.

5. Ruimtelijke aspecten

5.1. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied en de beoogde woningen is direct op de Stationsstraat en indirect aan de achterzijde van de woningen aan de Passionistenstraat. Het voorterrein tussen weg en hoofdgebouw is gemiddeld ca. 10 m1. Deze afstand garandeert een ruim zicht op de Stationsstraat 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.

5.2. 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. Er moet rekening gehouden worden met 45 mm/m2

verhard oppervlak, daarbij telt ook de tuinverharding en opritten mee als verhard oppervlak.

De verhouding verhard/onverhard is:

kavel 1 $94/267 = 35,2\%$

kavel 2 $94/271 = 34,7\%$

kavel 3 $155/865 = 17,9\%$

totaal $343/1.403 = 24,4\%$

5.3. Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten en vindt alleen risicovol transport plaats in de vorm van bevoorrading van het tankstation Nijol aan de Middelweg 100 (afstand ca. 600 m). De vervoersaantallen van de leveranties aan het diesel en benzine-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 personen in het plangebied. De risicocontouren voor zowel de plaatsgebonden risico's als de groepsrisico's zijn dermate beperkt van omvang t.o.v. de planlocatie Stationsstraat 46 dat er geen sprake is van een risicogevoelige locatie. Het uitvoeren van een externe veiligheidsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4. Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'waarde-archeologische waarde 1'. In het kader van de beoogde plannen voor de nieuwbouw van de woningen zal derhalve aangetoond moeten worden dat door de bouwactiviteiten en de daarmee gepaard gaande verstoring van de ondergrond geen archeologische waardevolle plaatsen of gebieden kunnen worden beschadigd dan wel verstoord.

De initiatiefnemer heeft daartoe het archeologisch onderzoeksbureau Econsultancy een bureau- en veldonderzoek laten uitvoeren in het plangebied.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat de bodem is verstoord tot in de C-horizont. Boven de C-horizont is een verstoorde laag aanwezig waarin recente puinresten zijn aangetroffen.

Archeologische resten zijn in deze laag niet aangetroffen. De *loopdzelgrond* die in het gebied verwacht werd is niet meer aanwezig. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er vroeger een bloemenkwekerij aanwezig was inclusief kassen. Tijdens het bouwen en het slopen van deze kassen is de bodem waarschijnlijk verstoord. Door deze verstoringen zijn eventuele archeologische resten in het plangebied hoogstwaarschijnlijk verdwenen.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied door het bevoegd gezag (gemeente Mook-Middelhaar) vrij te geven.

Het rapport (12617.002 dd. 10 juni 2020) is als bijlage toegevoegd.

6. Milieuaspecten

6.1. Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Ten aanzien van spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies. In Molenhoek vormt het verkeer op de provinciale Rijksweg en het spoor van Venlo- Nijmegen een knelpunt voor de geluidskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) langs deze transportroutes voldoen soms niet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Voor nieuwe ontwikkelingen moeten daarom regelmatig hogere grenswaarden voor geluid worden vastgesteld. De geluidbelasting blijft onder de maximale ontheffingswaarde, waardoor wel een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Met dit planvoorstel worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt, de bestemming hoeft immers voor dit plan niet gewijzigd te worden. Het aspect geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

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 kern Molenhoek bedraagt de maximum snelheid voor enkele grotere wegen 50 km/ uur (Rijksweg) en voor de overige woonstraten 30 km/ uur. In het plangebied gelden geen belemmeringen vanuit spoorweglawaai en/ of luchtvaartlawaai.

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



6.1. Bodem

In het kader van de wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe initiatieven toestaat danwel een herinrichting mogelijk maakt een bodemonderzoek plaats te vinden. De initiatiefnemer heeft door onderzoeksbureau Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het bouwen of gebruik van gronden, alsmede de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De boven- en ondergrond zijn bovendien zwak tot matig humeus en zwak grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden waaronder ook een aantal boringen, geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel, lood en/of zink. Deze verontreinigingen zijn aangetroffen in de zintuiglijk schone en zintuiglijk met baksteen en/of beton verontreinigde bovengrond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 29 november 2019) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Het rapport (12617.001 dd. 3 juni 2020) is als bijlage toegevoegd.

6.2. Luchtkwaliteit

Dit plan voorziet in de bouw van twee extra nieuwe woningen aan de Stationsstraat waar reeds woningen aanwezig zijn. Deze nieuwe ontwikkelingen kunnen beschouwd worden als 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.

6.3. Milieuzonering

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 Stationsstraat zijn in de nabijheid van meer dan 100 m¹ geen bedrijven die enige milieubelasting hebben en daarom door dit nieuwe initiatief in hun ontwikkelingen geschaad zouden kunnen worden. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een milieucategorie 2 bedrijf op 165 m¹ afstand.

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

6.4. Geur

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 Stationsstraat 46 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 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.

6.5. Flora en fauna

Het beoogd plangebied (kad. A 6121) 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.

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.

7. Kortom

- De eigenaar van kad. A 6121 wil het perceel ontwikkelen met 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 omgevingsvergunning met een aanvraag ihkv art. 2.12 lid 1 onder 3: *'indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat'* toestaan.
- De aspecten bodem en archeologie zijn nader onderzocht door een gecertificeerd onderzoeksbureau.
- Ten aanzien van de aspecten archeologie, bodem, milieu en ruimte zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Bijlagen:

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. kadastrale situatie A 6121 | |
| 2. bouwtekeningen Van Kuppevelt | B-01 19-046 dd. 20/04/20 |
| 3. bouwtekeningen Van Kuppevelt | B-02 19-046 dd. 20/04/20 |
| 4. rapportage verkennend bodemonderzoek | 12617.001 dd. 3 juni 2020 |
| 5. archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek | 12617.002 dd. 10 juni 2020 |