



Wijzigingsplan Elzenstraat 6 te Middelaar

Toelichting

Vastgesteld

NL.IMRO.0944.WPELZENSTRAAT6-VA01



Wijzigingsplan Elzenstraat 6 te Middelaar

Toelichting

Vastgesteld

opdrachtgever	Mevrouw Derks, Middelaar
rapportnummer	O 16808-2-RA-002
datum	25 augustus 2023
referentie	TKe/TKe/KS/O 16808-2-RA-002
verantwoordelijke	ir. A.C.R. Kessen
opsteller	ir. A.C.R. Kessen +31 85 8228694 t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, mook@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – eindhoven – düsseldorf – dortmund – berlijn – nürnberg – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Planopzet	5
2	Plangebied: situering, gebruik en inpassing	7
2.1	Situering en gebruik, bestaande situatie	7
2.2	Beoogde situatie, inclusief landschappelijke inpassing	9
3	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan	11
4	Omgevingsaspecten en toetsing voorwaarden	12
4.1	Omgevingsaspecten algemeen	12
4.2	Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	12
5	Juridische planaspecten	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Opzet van de planregels	15
6	Uitvoerbaarheid	16
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	16
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Elzenstraat 6 te Middelaar omvat een woning en bedrijfsruimten op een ruim perceel in het buitengebied van Middelaar. De gronden zijn bestemd als "Bedrijf", waarbij de woning de status van bedrijfswoning heeft. De bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde transportbedrijf is reeds vele jaren geleden beëindigd en de huidige bewoonster is voornemens het perceel te verkopen. Beoogd wordt hierbij de bestemming te wijzigen naar "Wonen". Het bestemmingsplan biedt hiertoe een wijzigingsbevoegdheid.

De bewoonster heeft ten behoeve van het voornemen d.d. 15 januari 2022 een principeverzoek ingediend. Door Burgemeester en Wethouders is hier bij schrijven d.d. 25 februari 2022 positief op gereageerd. In principe en onder voorwaarden is het college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

1.2 Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan

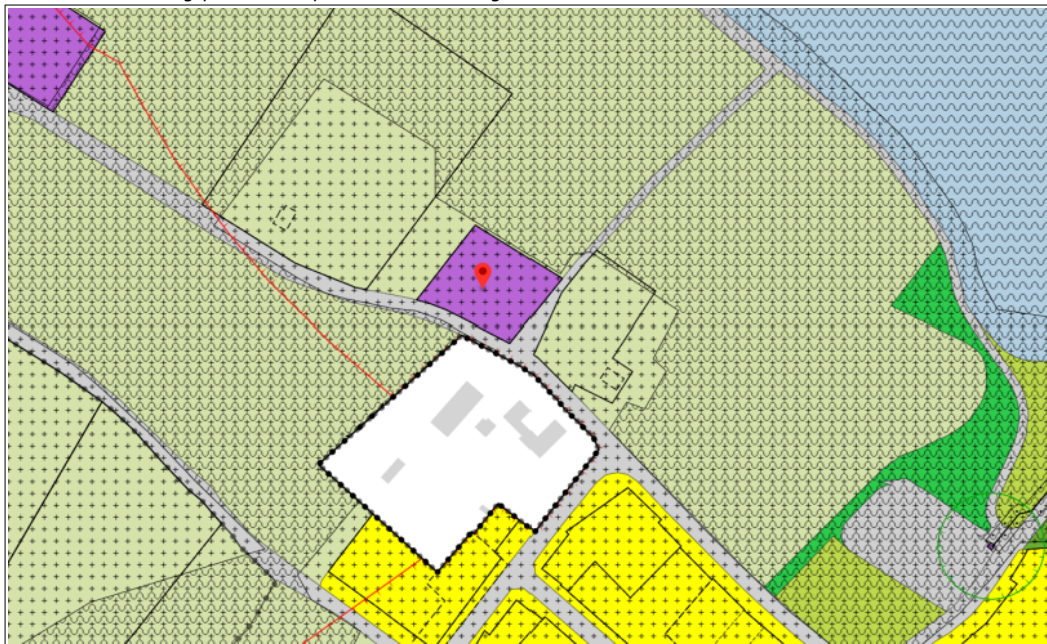
In figuur 1.1 is de situering van het plangebied in geel aangeduid.

f1.1 Situering perceel Elzenstraat 6 te Middelaar.



Ter plaatse van het perceel Elzenstraat 6 te Middelaar vigeert het bestemmingsplan "Mookerplas e.o., 1^e herziening", vastgesteld d.d. 9 juli 2020.

f1.2 Uitsnede bestemmingsplan Mookerplas e.o, 1^e herziening.



Het perceel Elzenstraat 6 is bestemd als "Bedrijf", met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf en wegenbouw'. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

Voorts is een dubbelbestemming archeologie aan de orde ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

1.3 Planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het wijzigingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers en geeft regels over het gebruik van de gronden en de daarop bestaande of nog te bouwen bouwwerken.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels. De planregels en verbeelding vormen samen de juridisch bindende plandocumenten.

In de (voorliggende) toelichting van het wijzigingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding.

De verbeelding (plankaart) legt de bestemmingen van de grond vast alsook eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken.



De planregels beschrijven de gebruiksmogelijkheden van de gronden en omvatten onder andere ook richtlijnen waaraan bebouwing dient te voldoen. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Mookerplas e.o, 1^e herziening", waar voorliggend plan een wijziging van is.

De verbeelding en de planregels zijn opgesteld conform de richtlijnen van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

2 Plangebied: situering, gebruik en inpassing

2.1 Situering en gebruik, bestaande situatie

De locatie Elzenstraat 6 te Middelaar staat kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummers 153 en 496. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 2.780 m². Er is reeds enige tijd geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten. De bedrijfswoning en het omliggende perceel wordt gebruikt ten behoeve van burgerbewoning.

Naast het hoofdgebouw (de bedrijfswoning) zijn op het perceel ook een houten tuinhuisje, een als hobbyruimte benutte voormalige kippenstal en een als berging en garage benutte loods aanwezig.

In figuur 2.1 is de situering van het plangebied en de bebouwing weergegeven.

f2.1 Situering plangebied en bebouwing (bron: Guido Paumen Tuin- en landschapsarchitect).



In figuur 2.2 zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven.

f2.2 Foto's plangebied.



2.2 Beoogde situatie, inclusief landschappelijke inpassing

De beoogde situatie voorziet in het wijzigen van de bestemming van het gehele perceel van "Bedrijf" naar "Wonen", waarbij de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning gaat fungeren.

Hierbij wordt ingezet op de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan dat nog meer ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan het perceel.

Het landschappelijk inpassingsplan -dat als bijlage bij de regels van het wijzigingsplan gevoegd is- schetst de geschiedenis en context van de locatie. Op basis van de Structuurvisie Mookerplas en het bijbehorende Kwaliteitsmenu, is het gebied waartoe het perceel behoort ingedeeld in zone D. Opgave voor dit gebied is het herstel van kleine landschapselementen en erfbeplanting.

In het inpassingsplan wordt over het plangebied onder andere het volgende opgemerkt:

"Het plangebied wordt in essentie uit de nabijheid, tijdens de passage, waargenomen vanaf de Elzenstraat zelf. De woning is beeldbepalend, de bebouwing toont zich grotendeels ondergeschikt aan het groene kader. Komend uit het noordwesten toont zich een bijgebouw relatief kaal aan de passanten. Vanaf de Eindweg en Kattebosseweg zijn doorzichten op het plangebied over grotere afstand mogelijk; de bebouwing wordt opgenomen in de door groen gekleurde horizon. Gebouwen op buurerven bepalen het beeld."

"Het plangebied wordt ontsloten via een centraal gelegen inrit en verharding. De ruimte rond de woning is te kenschetsen als siertuin. Het grasveld ten noordoosten hiervan en het grasland aan de westkant zijn te kenschetsen als huisweijtes.

De beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;

- a) geschoren hagen bestaande uit klimop, prunus laurocerasus, thuja en beuk,
- b) een recenter aangeplante eik, een groep fruitbomen en een tamme kastanje,
- c) dakvormig gesnoeide moerbeibomen en leibomen bestaande uit linde en veldesdoorn,
- d) siersortiment in de tuin,
- e) een paardekastanje en een noot aan de zuidoostkant.

De beplantingselementen verkeren in goede conditie en worden uitstekend beheerd. De beplantingselementen sluiten qua verschijningsbeeld goed aan bij de kenmerken van de context. De prunus laurocerasus, de klimop en de thuja passen qua soort minder goed in de landschappelijke context."

Vervolgens wordt een landschappelijk inpassing voorgesteld teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verder te verhogen. De inpassing voorziet in onder andere het toevoegen van beukenhagen en een gemengde haag, alsook hoogstamfruitbomen. Daarnaast wordt verharding verwijderd (afname verstenen) en het bebouwd oppervlakte verkleind (verwijderen overkapping achter de loods).

In figuur 2.3 is de beoogde landschappelijk inpassing weergegeven.

f2.3 Beoogde landschappelijke inpassing (bron: Guido Paumen Tuin- en landschapsarchitect).



3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Mookerplas e.o., 1^e herziening, voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid en bijbehorende randvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 5.7.1 van het bestemmingsplan.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is een legale bedrijfswoning aanwezig. Indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook omgezet in Wonen.
- b. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.
- c. Er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning worden gewoond.
- d. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- e. De bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.
- f. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.
- g. De functie brengt geen milieuhygiënische belemmeringen voor de (agrarische) bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven met zich mee.
- h. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.
- i. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding '[veiligheidszone - lpg](#)'.

4 Omgevingsaspecten en toetsing voorwaarden

4.1 Omgevingsaspecten algemeen

Het perceel kent weliswaar een bedrijfsbestemming, maar de bedrijfsvoering is beëindigd en de bedrijfswoning wordt vele jaren als burgerwoning bewoond. Voorliggende wijziging is dan ook een formalisering van een bestaande situatie, waarbij geen fysieke wijzigingen/ingrepen worden beoogd anders dan het uitvoeren van de beschreven landschappelijke inpassing.

Dit betekent dat er geen waarden (archeologie, flora/fauna) aangetast worden en dat er geen sprake is van wijzigingen met nadelige waterhuishoudkundige aspecten.

Ditzelfde geldt voor aspecten zoals geluid en luchtkwaliteit. In de bestaande situatie is immers reeds sprake van een milieugevoelige functie (bedrijfswoning). Ook in de beoogde situatie is -op dezelfde plek- sprake van een milieugevoelige functie.

4.2 Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

a.) aanwezigheid legale bedrijfswoning

In de bestaande situatie is een legale bedrijfswoning bij het voormalige bedrijf aanwezig. De woning is gebouwd in 1950.

b.) de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd

De bedrijfsactiviteiten zijn per 1 juli 2009 beëindigd. Sindsdien wordt het perceel alleen ten behoeve van de woonfunctie gebruikt.

c.) er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning worden gewoond

Op het perceel is een woning en enkele andere opstallen aanwezig. Uitsluitende in de woning zal gewoond worden. De andere opstallen zullen niet gebruikt worden voor bewoning en zijn ook niet geschikt voor bewoning.

d.) duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas

Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan (waaronder ook wijzigingsbevoegdheden). Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het Kwaliteitsmenu doorgang vinden. Op het moment dat een initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan dient deze ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente. In die gevallen beoordeelt de gemeente of het plan past binnen de gemeentelijke visie alsmede of er voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen worden om het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren.

In voorliggende situatie is geen sprake van verlies aan omgevingskwaliteit. De omzetting van bedrijf naar wonen heeft effectief geen negatieve ruimtelijke impact op de omgeving. Aanvullend wordt voorzien in een landschappelijke inpassing die ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan het perceel en de omgeving. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels van dit wijzigingsplan opgenomen en toegelicht in paragraaf 2.2.

e.) de bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik

Ten behoeve van de planvorming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als **bijlage [bodemonderzoek]** bij deze toelichting gevoegd.

In het rapport wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en verkoop.

De bodemgesteldheid is derhalve geschikt voor het beoogde gebruik.

f.) er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid
Het plan voorziet in basis niet in fysieke wijzigingen in het plangebied, slechts in het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming zonder dat sprake is van fysieke ingrepen op het perceel. Dat betekent dat er voor wat bijvoorbeeld waterberging, natuur, cultuurhistorie, versterking en veiligheid geen sprake is van relevante effecten. Ditzelfde geldt voor aspecten zoals geluid en luchtkwaliteit. In de bestaande situatie is immers reeds sprake van een milieugevoelige functie (bedrijfswoning). Ook in de beoogde situatie is -op dezelfde plek- sprake van een milieugevoelige functie.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

g.) de functie brengt geen milieuhygiënische belemmeringen voor de (agrarische) bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven met zich mee

De wijziging voorziet in de omzetting van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen", waarbij de bestaande bedrijfswoning de functie van burgerwoning krijgt. Vanuit de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven -waarbij met name het aspect geur relevant kan zijn- is geen sprake van een wijziging van de situatie. Ook de bestaande bedrijfswoning is immers een milieugevoelig/geurgevoelig object, waar de omliggende bedrijven rekening mee dienen te houden en alwaar voldaan dient te worden aan de in de regelgeving opgenomen normen.

De voorgenomen omzetting naar burgerwoning geeft derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Overigens hebben de naastgelegen bedrijven aan de Elzenstraat 4 en 10 schriftelijk verklaard dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen wijziging.

h.) de nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig

De wijziging voorziet in de omzetting van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen", waarbij de bestaande bedrijfswoning de functie van burgerwoning krijgt.

De Elzenstraat heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het plangebied adequaat af te wikkelen.

De omvang van het verkeer wijzigt overigens niet door de voorgenomen wijziging van de bestemming, het perceel wordt immers reeds vele jaren ten behoeve van de functie 'wonen' gebruikt.

i.) de gronden zijn niet gelegen binnen aanduiding 'veiligheidszone – lpg'

De gronden van het perceel Elzenstraat 6 zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone – lpg'.

5 Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels – hierin worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen en de wijze van meten verklaard.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels – hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels – hieronder zijn onder andere opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels – hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Bij de inhoudelijke vormgeving van de regels is zo veel mogelijk aangesloten bij de formuleringen, maatvoering en randvoorwaarden (afwijkingsmogelijkheden) zoals toegepast in het bestemmingsplan Mookerplas e.o., 1^e herziening.

De landschappelijke inpassing wordt middels een voorwaardelijke verplichting opgelegd in de planregels, waardoor uitvoering van deze inpassing juridisch geborgd is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van dit plan alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het risico op planschade wordt, gezien het geringe ruimtelijke verschil tussen de bestaande situatie en de plansituatie, als nihil ingeschat. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Vooroverleg

Het plan is in het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro niet aan de overlegpartners voorgelegd. De mogelijkheid van omzetting van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen" maakt reeds deel uit van het vigerende bestemmingsplan, waarover aldus reeds een afweging heeft plaatsgevonden. Rijk-, provinciaal- of gemeentelijke belangen zijn niet van toepassing.

Terinzagelegging

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in de periode van 9 juni 2023 tot en met 20 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Vaststelling

Het wijzigingsplan is vervolgens op 22 augustus 2023 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt na publicatie opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het binnen die termijn indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mook,

Deze toelichting bevat:
16 pagina's,
1 bijlage.