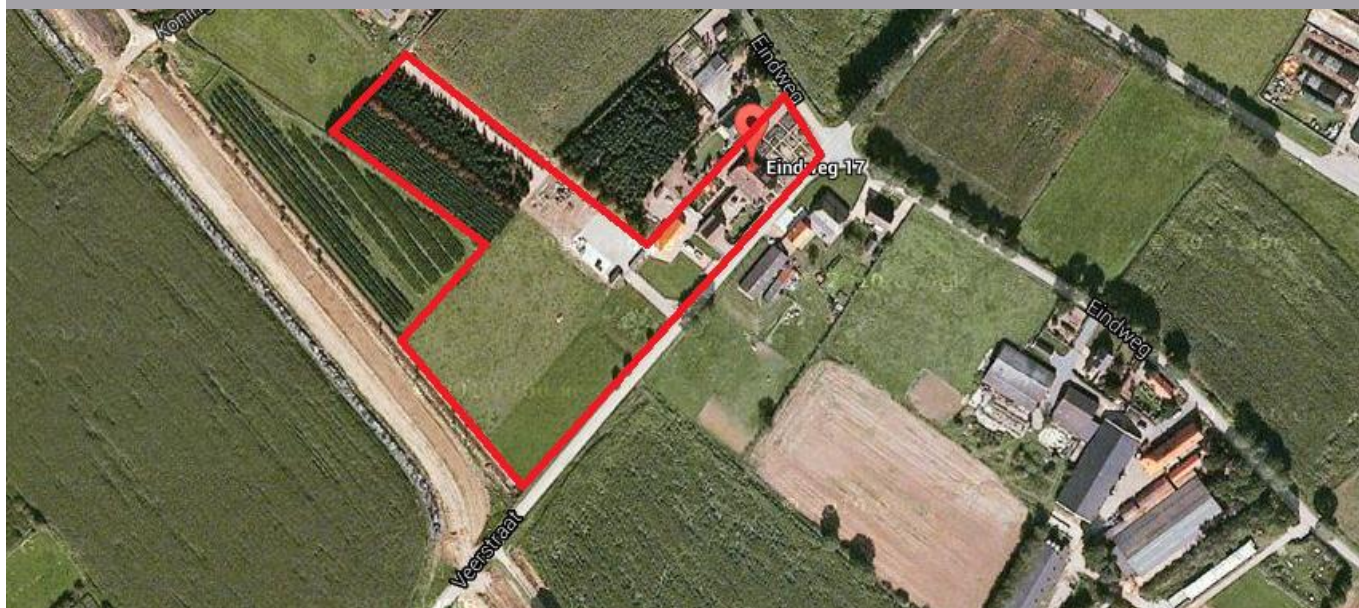


ruimtelijke onderbouwing
Eindweg 17, Middelaar

gemeente Mook en Middelaar

status: vastgesteld
datum: 11 mei 2017
projectnummer: 200070R.2010
adviseurs: Rnu



Gemeente Mook en Middelaar

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	5
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 4	Beleidskader	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Rijksbeleid	9
4.3	Provinciaal beleid	15
4.4	Regionaal beleid	19
4.5	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	Sectorale aspecten	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Bodemkwaliteit	22
5.3	Geluid	23
5.4	Luchtkwaliteit	23
5.5	Bedrijven en milieuzonering	25
5.6	Externe veiligheid	26
5.7	Flora en fauna	27
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Watertoets	32
6.3	Waterschapsbeleid	32
6.4	Effecten van het planvoornemen	33

Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 LKM-rapport Eindweg 17

Bijlage 2 LKM-advies

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van het perceel Eindweg 17 te Middelaar is verzocht om de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen. Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming. Ter plaatse is echter geen agrarisch bedrijf meer actief. De huidige bedrijvigheid bestaan uit een hoveniersbedrijf.

De (voormalige) agrarische bedrijfswoning is tevens gesplitst, waarbij het gedeelte Veerweg 2 in gebruik is als burgerwoning. Op 21 november 2013 is voor de woning Veerweg 2 een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw en het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Met deze omgevingsvergunning is het gebruik van de sinds 1973 afgesplitste woning Veerstraat 2, in afwijking van het bestemmingsplan, reeds toegestaan. Deze woningsplitsing wordt nu in het bestemmingsplan overgenomen, maar hoeft niet meer te worden getoetst, dat heeft in het kader van de omgevingsvergunning reeds plaatsgevonden.

De locatie kent op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De activiteiten van het hoveniersbedrijf passen niet binnen deze bestemming. Tevens is de gesplitste woning, waarmee 2 woningen aanwezig zijn, niet mogelijk binnen deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om deze situatie planologisch-juridisch vast te leggen.

Door de gemeente is besloten om de huidige bedrijfsactiviteiten te honoreren en vast te leggen als woning met een hoveniersbedrijf aan huis, mits (de bebouwing van) het hoveniersbedrijf landschappelijk goed is ingepast en een LKM-bijdrage wordt geleverd.

Het initiatief wordt opgenomen in de aankomende herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' waarin dit bestemmingsplan wordt gerepareerd. Het plangebied wordt hierin bestemd als 'Wonen' met de aanduiding hovenier. De afgesplitste woning Veerstraat 2 krijgt eveneens een bestemming 'Wonen'. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de planologische en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief aangetoond. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt op de hoek van de Eindweg en Veerstraat in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar, circa 600 meter ten noordwesten van de kern Middelaar. Het plangebied wordt gevormd door het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan Eindweg 17 met daarop een (gesplitste) woonboerderij en bedrijfsgebouwen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummers 1405, 2090, 2134, 2131, 2133, 927 en 1403.

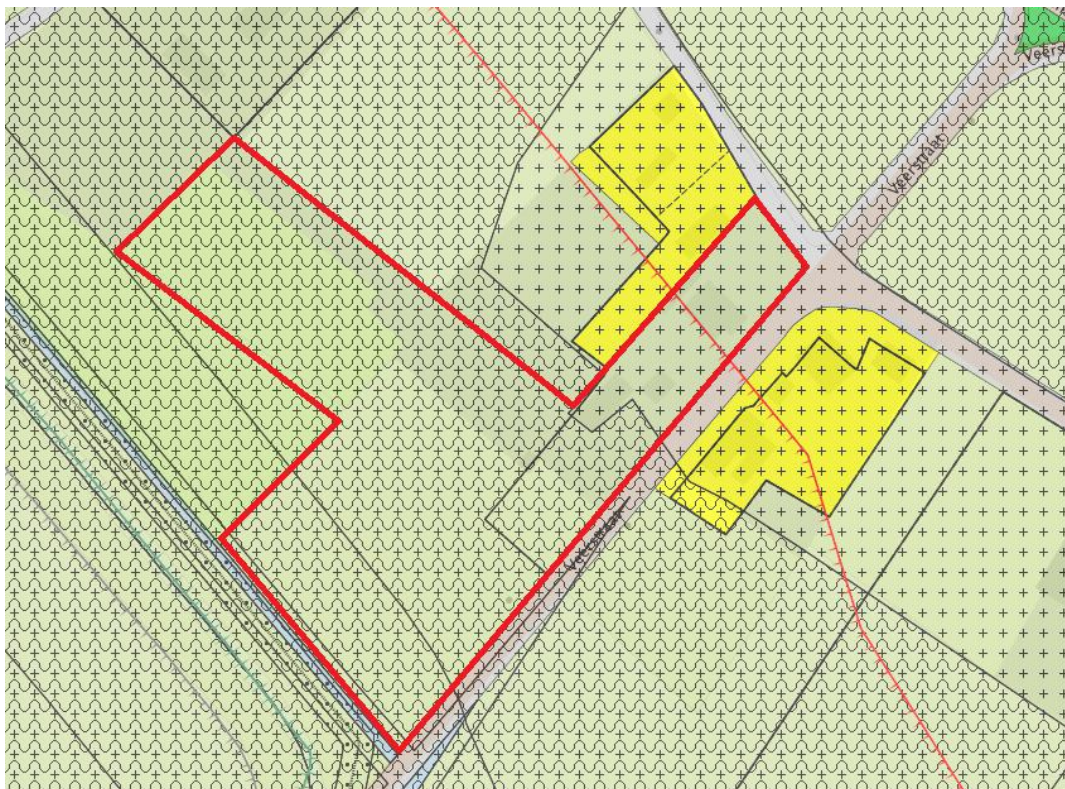


Luchtfoto ligging plangebied

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de belendende bebouwing en achterterreinen aan de Eindweg. De Veerweg begrenst het plangebied aan de oostzijde. Ten zuiden en westen van het plangebied liggen een waterkering en agrarische percelen.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Mook en Middelaar op 25 oktober 2012.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan onderhavige gronden is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik door een grondgebonden agrarisch bedrijf en daarnaast voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'bouwvlak' mogen bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning ten behoeve van het grondgebonden agrarisch bedrijf worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarmee zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Afhankelijk van de ligging in een gebied met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde (op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart), de oppervlakte en diepte van een ingreep, dient bij een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Op het zuidelijke gedeelte van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het onderhoud, bescherming en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Er mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterkering. Enkel onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Het grootste gedeelte van het perceel heeft ook de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. Naast de andere bestemming zijn deze gronden tevens aangewezen voor waterberging. Het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken is alleen mogelijk met toestemming van Rijkswaterstaat.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 2', die over de planlocatie ligt, is specifiek bedoeld voor de algemene afwijkingsregel om een kleinschalige toeristische verblijfseenheid toe te staan. De zone duidt het gebied aan waarbinnen deze afwijkingsregel kan worden toegepast.

De planlocatie is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Dit betreft een gebied dat volgens het Reconstructieplan is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit en/of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande woning (Eindweg 17) met bedrijfsactiviteiten aan huis, zijnde een hoveniersbedrijf met bijbehorende bedrijfsgebouwen en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2. Deze planontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Er geldt immers momenteel nog een bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het planvoornemen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het planvoornemen. In hoofdstuk 4 komen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente aan bod. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 voorziet in de waterparagraaf. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijk haalbaarheid van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Eindweg en Veerstraat in het buitengebied van Middelaar. De locatie is gelegen in een afwisselend landschap, op de oeverwallen tussen de Maas en de Mookerplas.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is binnen het plangebied sprake van een agrarische bedrijfsbestemming met bijbehorend bouwvlak. Echter is er al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer actief. De voormalige bedrijfsbebouwing is nog wel aanwezig. De gronden en bebouwing worden momenteel grotendeels gebruikt door een hoveniersbedrijf.

De woonboerderij is reeds in 1973 gesplitst in twee woningen. Eén van de woningen (Eindweg 17) betreft de woning bij het ter plaatse gevestigde hoveniersbedrijf. De andere woning (Veerstraat 2) is in gebruik als burgerwoning en heeft geen binding met voornoemde bedrijfsactiviteiten.

Op het betreffende perceel staan diverse bouwwerken die ten dienste staan van het hoveniersbedrijf. Deze staan overwegend tegen de meest zuidwestelijke en zuidoostelijke (straatzijde) perceelsgrens. Het perceel wordt middels een inrit vanaf de Veerstraat ontsloten. Aan deze zijde is feitelijk sprake van een 'voortuin' met een diepte van ongeveer 27 meter. Vanaf dat punt begint het bedrijfsperceel.

De huidige bebouwing is versnipperd en bestaat uit:

- dierenverblijf c.q. opslag (gebouwd door vorige eigenaar, > 30 jaar);
- oude stal c.q. tractorstalling (gebouwd door vorige eigenaar, > 30 jaar);
- 2 containers;
- overkapping.

Gezamenlijk beslaat deze bebouwing ongeveer 115 m². Daarnaast staan er een aantal elementen ten behoeve van opslag van zand, compost en groenafval. Dit beslaat een oppervlakte van ongeveer 150 m².

In de huidige situatie zijn de voorzieningen voor het hoveniersbedrijf verweven met het hobbymatig houden van koeien. Een deel van de opslagmogelijkheden en landschapselementen dienen beide doelen en zijn ontstaan en ingericht zowel ten bate van het hoveniersbedrijf als ten bate van niet-commerciële veehouderij.



Foto's huidige situatie plangebied

De zuidwestgrens van het perceel is beplant met groenblijvende laurier met een hoogte van ongeveer 2 meter. De overige grenzen van het bedrijfsperceel zijn niet beplant. Hier grenzen de bedrijfsmatige activiteiten (gebouwen, stalling en opslag) direct aan andere percelen. De gronden gelegen tussen de bedrijfsbebouwing en de nabijgelegen waterkering zijn in gebruik als grasland ten behoeve van het hobbymatig houden van koeien.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Het planvoornemen ziet op het wijzigen van de bestemming van het perceel Eindweg 17 te Middelaar. Beoogd is de huidige bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" om te zetten naar "Wonen" met een aanduiding voor het hoveniersbedrijf, aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd zijn gestopt. Daarbij is ook verzocht de feitelijk gesplitste woningen mee te nemen in onderhavige herziening van het bestemmingsplan. De afgesplitste woning Veerstraat 2 krijgt eveneens een bestemming 'Wonen'.

De bestaande bebouwing (circa 115 m²) blijft in eerste instantie gehandhaafd. Met het aanwezige buitenterrein betekent dit dat er 1.500 m² van het perceel in gebruik is ten behoeve van de uitoefening van het hoveniersbedrijf. De bedrijfsruimten dienen als opslag voor machines en materialen. De bedrijfsruimte vormt slechts de uitvalsbasis van het bedrijf aangezien de hovenierswerkzaamheden op locatie plaats vinden.

In de nieuwe situatie is het de bedoeling om de versnipperde bebouwing te slopen en de opslagelementen te handhaven en eventueel te verplaatsen. Daarnaast is beoogd een nieuwe schuur te bouwen. De exacte invulling hiervan is o.a. afhankelijk van financiële haalbaarheid en investeringsmogelijkheden. Vooralsnog wordt uitgegaan van een bouwwerk van ongeveer 12 x 20 meter met een goothoogte van 3,80 meter en een nokhoogte van 5 meter. De exacte locatie op het terrein is nog niet bekend. Uiteraard is de stijl van het bouwwerk afgestemd op de omgeving.

Als voorwaarde voor de bestemmingswijziging geldt dat de bebouwing en gronden ruimtelijk en landschappelijk ingepast dienen te worden. Daarbij moet worden aangesloten bij het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

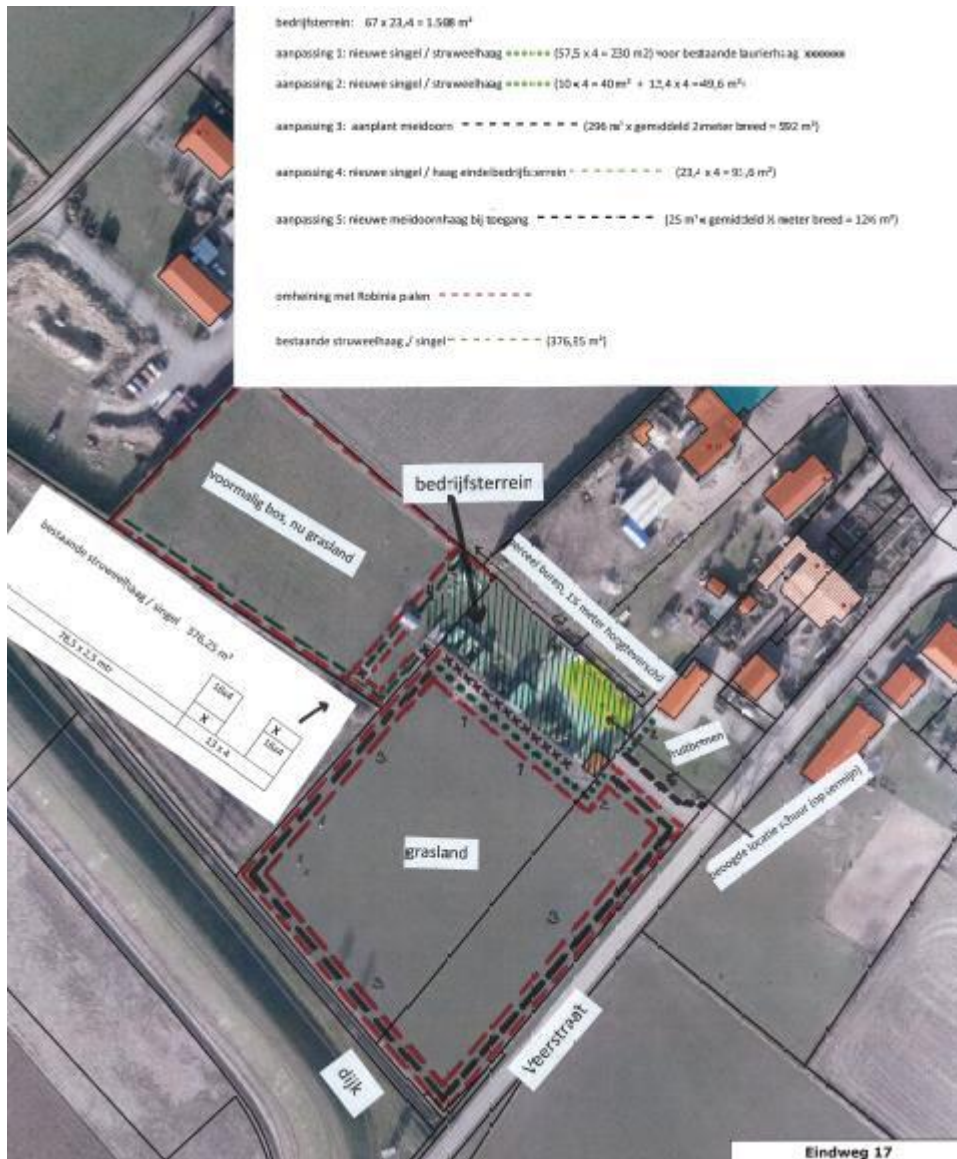
Voor het gebied rondom Eindweg 17 wordt hierbij gestreefd naar herstel en aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting. De ambitie is herstel en aanleg van waardevolle wegbermen, slootkanten, kruidenrijke perceelranden/akkerranden, houtwallen, singels, hagen, knotbomen, poelen en bosjes. Het herstel en aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting dient:

- ter verrijking van de natuurwaarden van het cultuurlandschap;
- als leefgebied voor kleine zoogdieren, struweelvogels, amfibieën, reptielen en insecten;
- ter ondersteuning van de migratiemogelijkheden van diverse diersoorten;
- te zorgen voor een kwalitatief mooier landschap dat meer gelegenheid biedt voor recreatie.

In het verleden zijn op eigen initiatief van de ondernemer al aanpassingen gedaan ter verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Aanvullend daarop worden nog enkele aanpassingen gedaan zodat het bedrijf verder landschappelijk wordt ingepast. Deze aanpassingen zien op:

- het doortrekken en aanvullen van de bestaande singel/struweelhaag; en

- aanplant van een meidoornhaag rondom het grasland.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat het planvoornemen niet strijdig is met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Mook en Middelaar.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend,

bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

De SVIR voorziet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Sprake is van het rivierbed van de grote rivieren (in dit geval de Maas), een radarverstoringsgebied en obstakelbeheergebied.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hier wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 4.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen. Tevens geeft de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro.

Het Barro voorziet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Het gaat daarbij om het rivierbed van de Maas, een radarverstoringsgebied en een obstakelbeheergebied.

Rivierbed

Binnen de randvoorwaarden die de waterveiligheid stelt, worden mogelijkheden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. De Beleidslijn grote rivieren formuleert in dit verband een aantal algemene rivierkundige voorwaarden voor nieuwe activiteiten in het rivierbed met ruimtelijke gevolgen. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een rivierbed mag geen belemmeringen laten ontstaan voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier.

De beleidslijn grote rivieren dateert uit 2006 en is een herziening van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De beleidslijn is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

De beleidslijn grote rivieren geeft in combinatie met het Barro, waarin de beleidslijn is opgenomen, regels voor gebieden die zijn gereserveerd voor waterstaatkundige functies. Onderstaande afbeelding geeft aan dat het plangebied ligt in het besluitvlak Rivierbed.



Uitsnede kaart beleidslijn grote rivieren

Voor voorgenomen (bouw)activiteiten in de zogeheten bergende en stroomvoerende delen van het rivierbed stelt het besluit aan bestemmingsplannen enkele aanvullende eisen. Deze houden in dat resterende, blijvende effecten op de waterstand en afname van de bergingscapaciteit moeten worden gecompenseerd. Dat betekent ook dat financiering en tijdige realisering van die maatregelen moeten zijn verzekerd, omdat het bestemmingsplan anders niet uitvoerbaar is. Bij voorgenomen activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren, moeten eveneens de overeengekomen rivierverruimende maatregelen zijn gegarandeerd.

In artikel 2.4.2 is een koppeling gelegd met de waterregelgeving. Het Waterbesluit geeft in artikel 6.12, eerste lid, als hoofdregel dat voor activiteiten in het rivierbed een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet is vereist. In artikel 6.12, tweede lid, van het Waterbesluit, is een aantal uitzonderingen op die regel geformuleerd. Voor gevallen waarin er geen vergunningplicht is bevat het Waterbesluit algemene regels. Daar waar voor activiteiten in het rivierbed een watervergunning vereist is (of algemene regels gelden), gelden ook de in de Beleidslijn grote rivieren opgenomen Beleidsregels grote rivieren als afwegingskader voor deze vergunningverlening.

Gezien het feit dat er, behalve een functiewijziging, geen veranderingen aan de locatie worden aangebracht is dit aspect verder van geen belang voor het voorliggend initiatief. Wel wordt opgemerkt dat bij hoogwater schade kan optreden, doordat de locatie is gelegen in het rivierbed van de Maas. Deze schade kan niet worden verhaald op het Rijk. Initiatiefnemer (ver)bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijk.

Radarverstoringsgebied

Binnen dit gebied geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken, zodat wordt voorkomen dat het radarbeeld door die bouwwerken kan worden verstoord. In het Rarro is opgenomen hoe deze maximale bouwhoogte te bepalen is.

Het radarverstoringsgebied wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 km kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 km van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is gelegen op een hoogte van 49 m +NAP. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 km buiten de zone van 15 km een maximale hoogte (114 meter t.o.v. NAP).

Obstakelbeheergebied

Rondom militaire luchtvaartterreinen zijn zones met beperkingen opgenomen in verband met geluid en veiligheid. Ten westen van het plangebied ligt militair luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. De aanvliegroute voor het vliegveld is onder andere gesitueerd over de planlocatie. Vanuit het belang van geluid en veiligheid gelden voor de aanvliegroute diverse bepalingen over de maximale bouwhoogte van gebouwen. Deze maximale hoogte is 150 meter boven NAP.

Het planvoornemen

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

Uit de nationale belangen volgen geen directe regels die het planvoornemen belemmeren. De voorgenomen activiteiten vinden plaats binnen een bestaand bouwvlak met bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarmee is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe bestemming binnen het rivierbed ten opzichte van het voorafgaande bestemmingsplan.

Met het planvoornemen worden tevens geen windmolens of hoge bebouwing mogelijk gemaakt die verstorend zouden kunnen werken voor de radarstations en de in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

4.2.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met gebruiken wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Voor ieder definitief aangewezen Natura 2000-gebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Sint Jansberg op circa 1,1 kilometer ten noorden van het plangebied. De Sint Jansberg is een landgoed op het zuidelijk deel van de Nijmeegse stuwwal dat bestaat uit oude loofbossen, naaldbossen en bronnetjesbossen. Karakteristiek van de stuwwallen zijn de scheefgestelde lagen in de bodem. Bij de slechtdoorlatende lagen treedt het afstromende grondwater uit in de vorm van bron- en kwelzones. In het gebied liggen verschillende brongebieden en veenmoerassen. Aan de voet van het gebied, bij Plasmolen, ligt een moerassige laagte. Er zijn veelal steile hellingen en daardoor scherpe overgangen aanwezig van droog naar zeer nat.

Op 2,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is aan de overzijde van de Maas het Natura 2000-gebied Oeffelter Meent aanwezig. De Oeffelter Meent is gelegen op een grofzandige oeverwal van een vroegere rivierloop in de uiterwaard van de Maas. Het gebied wordt doorsneden door een gekanaliseerde beek, de Oeffeltsche Raam, die ter plaatse in de Maas uitmondt. Het omvat een aantal hobbelige graslandpercelen. Het ontstane microreliëf en de overgangen naar meer kleihoudende bodems naar de randen toe hebben een gevarieerde vegetatie doen ontstaan. Op de zomerdijken komt een aan kalkarme bodem gebonden vorm van stroomdalgrasland voor, die in ons land slechts een beperkte verspreiding heeft. Op voedselrijkere en mogelijk iets vaker overstromde delen komen glanshaverhooilanden voor. Op de laagste delen en op de voormalige puinstortplaats zijn overstromingsgraslanden en ruigtevegetaties aanwezig.



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden Sint Jansberg en Oeffelter Meent

In paragraaf '5.7.2' wordt nader ingegaan op de gebiedsbescherming en de effecten van de ontwikkeling ten aanzien van dit Natura 2000-gebied.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciaal OmgevingsPlan 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal OmgevingsPlan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

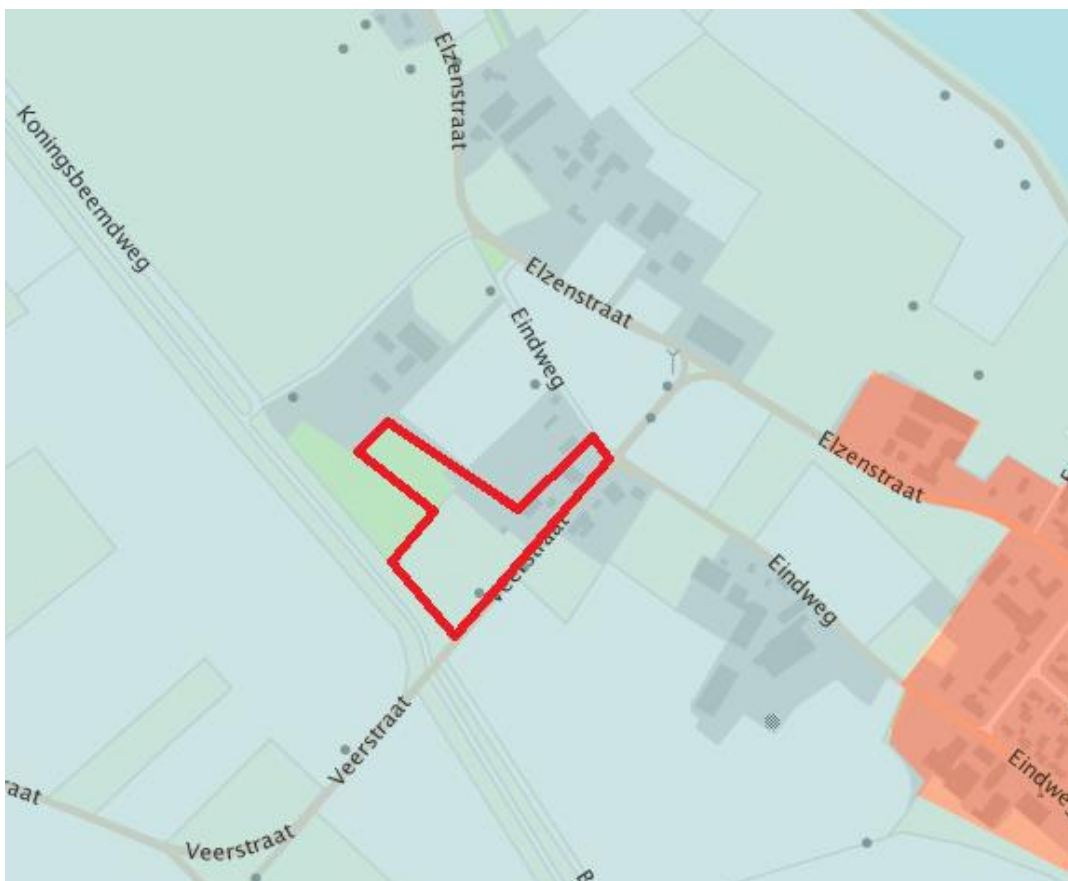
In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. 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. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat 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.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Zonering POL 2014

Het plangebied ligt binnen het landelijk gebied en valt binnen de zone 'Bronsgroen landschap'. Dit zijn de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. De accenten liggen hier bij de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

Met het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving. Tevens wordt geïnvesteerd in de kwaliteiten van het landschap door op gebiedseigen wijze het perceel ruimtelijk en landschappelijk in te passen.

Het planvoornemen past dan ook binnen de accenten van het 'bronsgroene landschap' van het POL 2014.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. Nu, in 2014, wordt de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

Het plangebied ligt in het buitenstedelijk gebied van de gemeente Mook en Middelaar. Ter plaatse is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". De diensten van het bedrijf aan huis zijn gericht op hovenierswerkzaamheden op locatie bij particulieren en bedrijven. In het vigerende bestemmingsplan zijn alle toegestane gebruiksmogelijkheden van het perceel opgenomen. Met dit plan wordt het gebruik en de regels beter op elkaar afgestemd en vindt een wijziging naar de bestemming "Wonen" met de aanduiding 'hovenier' plaats. Daarmee wordt een reeds geruime tijd bestaande bedrijfsactiviteit aan huis gelegaliseerd.

Afsplitsing van woon- en bedrijfsfunctie past niet binnen de beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente. Nieuwvestiging van solitaire bedrijven is op grond van het provinciaal beleid in het buitengebied niet toegestaan. Het hoveniersbedrijf en de bijbehorende woning dienen derhalve onlosmakelijk met elkaar verbonden te zijn. Dit

uitgangspunt wordt ook geborgd als de locatie wordt bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'hovenier'.

Door het gebruik van het buitenterrein past het bedrijf aan huis in het buitengebied en ligt een verplaatsing naar een bedrijventerrein niet in de rede. Deze ontwikkeling heeft geen vergroting van het aantal bezoekers tot gevolg. Daarnaast worden een aantal bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt ernaar gestreefd in de toekomst één bedrijfsgebouw te realiseren. Door de herstructurering van het bedrijfsperceel wordt ter plaatse gekomen tot een betere ruimtelijke indeling.

Lettende op het voorgaande kan gesteld worden dat de legalisatie van een bestaand bedrijf aan huis in het buitenstedelijk gebied voorziet in een actuele regionale behoefte, in die zin dat hiermee wordt zorg gedragen aan een goed functionerend economisch vitaal bedrijf. Aangezien het bedrijf op deze locatie reeds is gevestigd, is het gebruikmaken van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties elders niet van toepassing. Het bedrijf aan huis functioneert op dit moment goed met een goede bereikbaarheid. De uitbreiding heeft geen tot nauwelijks gevolgen voor het aantal bezoekers, waardoor een nadere afweging van de bereikbaarheid niet relevant is. Hiermee is de ladder doorlopen en is deze verder niet van toepassing op de legalisatie van het bestaande bedrijf.

Zoals in paragraaf 4.3.1 al is gesteld ligt het plangebied binnen het landelijk gebied en valt binnen de zone 'bronsgroene landschap'. Voor het planvoornemen volgen uit de verordening vanuit deze zone geen specifieke regels die door dienen te werken in dit bestemmingsplan.

Het plangebied ligt ook in uitsluitingsgebied voor windturbines, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling of planologische mogelijkheid tot het realiseren van een windturbine.

Het plangebied ligt tevens in zone veehouderij en Natura 2000, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling met een veehouderij. Vanuit de omgevingsverordening volgen voor dit aspect dan ook geen nadere regels.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg geldt voor het plangebied de 'normering regionale waterlast' met een normering van 1:100. Dit houdt in dat de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht op deze normering. Het is aan de beheerder van de regionale wateren om te zorgen dat deze wateren aan de normering voldoen. De beheerder brengt, vanwege de zorg die op hem rust voor de handhaving van de veiligheidsnorm, periodiek verslag uit aan gedeputeerde staten over de algemene waterstaatkundige toestand van de regionale waterkeringen onder zijn beheer. Het waterschap Peel en Maasvallei is beheerder van deze regionale wateren.

Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan het planvoornemen.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar

De gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar hebben samen een Strategische Regiovisie ontwikkeld (vastgesteld door de Stuurgroep Visie op 24 februari 2010) om te bepalen waarin de gemeenten de komende tijd gaan investeren. Met deze strategische regiovisie willen deze gemeenten de regio beter tot haar recht laten komen en een bestendig perspectief voor het geheel garanderen. Hierin zijn wensen en ambities geformuleerd in zeven programma's en met twee sleutelprojecten is aangegeven welke ontwikkelingen met voorrang ter hand genomen worden. Hiermee is een kwaliteitsslag te bereiken die nodig is om de leefbaarheid te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen.

Daarbij is gekozen voor een ontwikkelingsmodel met een onderscheidend profiel dat complementair is aan de stedelijke regio's in de nabije omgeving: in het noorden Arnhem/Nijmegen en in het zuiden Venlo. Van de groei van beide stedelijke regio's kan worden geprofiteerd, maar dan wél op de eigen manier, namelijk kleinschalig en duurzaam. De inzet is om in de regio een 'center of excellence' neer te zetten, met als steekwoorden: puur, authentiek, gastvrij en met respect voor de natuur en het landschap.

De regio heeft een aantal kwaliteiten die versterkt kunnen worden. Hierin wordt een viertal dragende functies onderscheiden waarop de hoofdprogramma's worden ingezet om de kwaliteitssprong te maken, te weten: wonen, zorg, recreatie en toerisme en landbouw.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2. Voor een dergelijke ontwikkeling is in de regiovisie geen concrete visie gegeven. Algemeen geldt dat de regio een kwaliteitsslag nodig heeft en daarbij hoort ook de vitaliteit en het toekomstperspectief voor bestaande functies. Wel kan gesteld worden dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de regionale visie en aansluit bij het algemene uitgangspunt van het behalen van een kwaliteitsslag.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' vastgesteld. Met het vaststellen van de structuurvisie zijn de ontwikkelingsrichtingen voor de kernen Middelaar, Plasmolen en de omgeving van de Mookerplas vastgelegd.

De structuurvisie gaat niet specifiek in op niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. De ontwikkelingen met betrekking tot wonen kennen als vertrekpunt dat de gemeente te maken heeft met vergrijzing. Een stabilisatie of lichte groei van de bevolking is gewenst om bestaande voorzieningen in stand te houden en het verenigingsleven een toekomst te geven. Dat kan worden gerealiseerd door ruimte te geven aan jonge gezinnen en starters. Hiervoor moeten betaalbare woningen worden gebouwd.

Voor de kernen Molenhoek en Mook bestaat een substantiële behoefte aan nieuwe woningen. Voor de kern Middelaar ligt dit genuanceerder. Dankzij een verruiming in Beleidslijn grote rivieren mag nu weer gebouwd worden in Middelaar en Plasmolen mits er gecompenseerd wordt. Kan dit niet op een goede manier op de locatie zelf uitgevoerd worden dan komt de ontgronding en daarmee uitbreiding van de Mookerplas weer ter sprake. Ook in Plasmolen is ruimte voor het bouwen van woningen.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

Met het planvoornemen wordt de bestaande gebruiksfunctie van het bouwperceel aan de Eindweg 17 opnieuw ingevuld door met een bestemmingswijziging het bestaande niet-agrarische bedrijf toe te staan. Daarnaast blijft de bestaande woonfunctie van de woning Veerstraat 2 bestaan. Met deze bestemmingswijziging wordt geen afbreuk gedaan aan de visie op wonen in de kern Middelaar, omdat er ten aanzien van de woonfunctie geen verandering plaatsvindt.

4.5.2 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving (vastgesteld op 25 januari 2012) is een aanvulling op voornoemde Structuurvisie en schept meer duidelijkheid over de manier waarop de uitvoering gestalte krijgt en over de wijze waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. De algemene lijn is dat de toepassing van het Kwaliteitsmenu een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de bestaande ruimtelijke en functionele omgevingskwaliteit, zonder dat de 'economische' dynamiek onnodig in de weg wordt gestaan. De gemeente kiest dan ook voor de meest lichte variant en biedt waar mogelijk ruimte voor maatwerk.

De gemeente biedt particulieren de mogelijkheid de verplichte kwaliteitsverbetering te realiseren op eigen terrein. Het in te dienen plan zal in dat geval gepaard moeten gaan met een concreet en gekwantificeerd voorstel voor kwaliteitsverbetering. Hierbij dient te worden uitgegaan van de richtlijnen vanuit het provinciaal beleid. Hierin staat onder andere dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van met name het buitengebied en, in sommige gevallen, locaties binnen de contouren.
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking.

- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen.
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein zijn:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie
- Sloop van bebouwing en glas
- Verplaatsing van agrarische bedrijven

De gemeente Mook en Middelaar heeft samen met de gemeenten Bergen en Gennep een regionale commissie benoemd die de voorstellen tot kwaliteitsverbetering zal beoordelen.

De gemeente beziet met behulp van het ruimtelijke beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Mookerplas e.o. of het initiatief ruimtelijk wenselijk is. Voor ontwikkelingen die zich binnen de 'rode contouren' bevinden (zoals vastgelegd in de provinciale Contourenatlas), blijft deze toets beperkt tot een vergelijk met de inhoudelijke visie en de wettelijke kaders.

Het plangebied is gelegen buiten de aangewezen rode contour, waardoor toetsing aan het kwaliteitsmenu aan de orde is. Het legaliseren van het hoveniersbedrijf moet gezien worden binnen de LKM-module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'. In het Kwaliteitsmenu Mookerplan en omgeving staat expliciet genoemd dat hoveniersbedrijven binnen deze module vallen. Verder geldt specifiek voor Eindweg 17 dat het hoveniersbedrijf is gelegen in een agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden. Dit betekent dat naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor de normering voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding geldt verder dat de inpassingen en kwaliteitsbijdrage in hoge mate maatwerk zijn. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend.

Door initiatiefnemer is het rapport "Landschappelijke inpassing bedrijfsterrein Eindweg 17, Middelaar - Onderbouwing in de vorm van tekst, foto's en plattegronden" (juli 2015) opgesteld. Met dit rapport wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze er gekomen wordt tot een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en hoe kan worden voldaan aan het LKM. Het definitieve rapport is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het planvoornemen is voorgelegd aan de LKM-commissie. Op 2 juli 2015 hebben zij hierover geadviseerd (bijlage 2). Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen een positieve ontwikkeling is, aangezien op basis van het LKM sprake is van een kwaliteitsverbetering van de locatie. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt het plan positief. Het definitieve LKM-rapport (bijlage 1) is hierop aangepast.

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

In de huidige situatie kent het plangebied een agrarische bedrijfsbestemming. De huidige bedrijfsactiviteiten aan huis zijn reeds gericht op de uitoefening van een hoveniersbedrijf. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'hovenier'. Ter plaatse is in beginsel sprake van een gevoeligere gebruiksfunctie. De woonboerderij is al sinds 1973 gesplitst en met de verleende omgevingsvergunning van 21 november 2013 in afwijking van het bestemmingsplan toegestaan, dit wordt met onderhavig bestemmingsplan alleen formeel bekrachtigd. Ook de bedrijfsfunctie in de vorm van een hoveniersbedrijf is ter plaatse reeds enige tijd gevestigd. Het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht de kwaliteit van de bodem inzichtelijk te maken middels een onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Geluid

5.3.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van het ruimtelijk plan.

5.3.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. De planlocatie is gelegen aan de Eindweg en Veerstraat buiten de bebouwde kom van Middelaar. Deze weg kent een maximum snelheid van 60 km/uur.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

Door de bestemmingswijziging verandert de agrarische bedrijfsbestemming in een bestemming 'Wonen'. De binnen het plangebied aanwezige 2 woningen zijn bestaand. Hierin vinden geen wijzigingen plaats. Bovendien is de woonboerderij al sinds 1973 gesplitst en met de verleende omgevingsvergunning van 21 november 2013 in afwijking van het bestemmingsplan toegestaan, dit wordt met onderhavig bestemmingsplan alleen formeel bekrachtigd.

Het hoveniersbedrijf is niet aan te merken als een geluidsgevoelige functie, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmeringen geeft voor het planvoornemen.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake van een bestaande bedrijfsfunctie aan huis met bebouwing. De diensten van het hoveniersbedrijf worden veelal geleverd op locatie bij particulieren en bedrijven. Dit betekent dat de verkeersbewegingen bestaan uit vertrek naar de klant in de ochtend en terugkomst aan het eind van de werkdag. Het aantal vervoersbewegingen per dag is daardoor gering. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet van invloed op de luchtkwaliteit, er zijn dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

Het hoveniersbedrijf is aan te merken als een milieuhinderlijk bedrijf en heeft een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m². Op basis van de VNG-publicatie valt deze bedrijfsfunctie in milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter op basis van geluid. De bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf worden toegestaan op het achterterrein, gelegen op respectievelijk circa 48 en 50 meter van de achtergevel van de woningen Eindweg 17 en Veerstraat 2. Omdat de woning Eindweg 17 behoort tot dezelfde inrichting is de milieuf afstand niet relevant. Voor de woning Veerstraat 2, zijnde een woning van derden, wordt geconcludeerd dat ten opzichte van het terrein voor de hoveniersactiviteiten wordt voldaan aan de richtafstand. Omliggende woningen aan de Eindweg en Veerstraat liggen op een grotere afstand van het terrein van het hoveniersbedrijf.

Dit betekent enerzijds dat het hoveniersbedrijf geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Veerstraat 2 en anderzijds dat de woning Veerstraat 2 niet beperkend is voor de bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart Limburg is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.



Uitsnede risicokaart bij plangebied

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart volgt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Transportassen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt onder meer plaats via wegen, spoorwegen en vaarwegen. Op 1 april 2015 is een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Ook wel aangeduid als Wet Basisnet), het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet in werking getreden, waarmee het ruimtelijk toetsingskader voor ontwikkelingen langs transportroutes is gewijzigd.

Voor basisnetroutes is de PR-contour af te leiden uit de bijlagen bij de Regeling Basisnet. Deze contour wordt ook wel aangeduid als 'basisnetafstand'. Het geldt ook als een plafond. In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen is ook geborgd dat deze waarde niet mag worden overschreden, maar dat is voor toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening minder van belang.

Ten noorden van het plangebied ligt de N271. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 1.100 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar (0 meter) en het invloedsgebied voor het groepsrisico (200 meter).

Buisleidingen

Uit de risicokaart volgt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die het planvoornemen niet mogelijk maken.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

5.7.2 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

In paragraaf 4.2.3 is reeds aangegeven dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het gebied Sint Jansberg betreft op circa 1,1 kilometer ten noorden van het plangebied. Op 2,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is aan de overzijde van de Maas het Natura 2000-gebied Oeffelter Meent aanwezig.

Van eventuele negatieve effecten van het planvoornemen op deze Natura 2000-gebieden is gezien de afstand en de aard en schaal van de ontwikkeling echter geen sprake. Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2. Dit betreft een functiewijziging ten behoeve van reeds bestaande activiteiten, waardoor van een significante externe werking geen sprake is. Het Natura 2000-beleid legt derhalve geen restricties op aan het planvoornemen.

5.7.3 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.

De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

Het bestaande hoveniersbedrijf wordt gelegaliseerd binnen een bestaand bouwperceel. Op het perceel zijn diverse kleine bedrijfsgebouwen aanwezig. De gronden op het buitenterrein zijn in gebruik voor opslag van zand, compost en groenafval. Door het bestaande intensieve gebruik van het perceel en de aanwezige verharding is het niet aannemelijk dat binnen het perceel beschermde flora en fauna aanwezig zijn. Bovendien vinden geen versturende ingrepen plaats in de aanwezige landschappelijke en groenstructuren langs de randen van het bedrijfsperceel. Met het planvoornemen wordt tevens in extra landschaps- en groenelementen geïnvesteerd, waardoor een positieve bijdrage wordt geleverd.

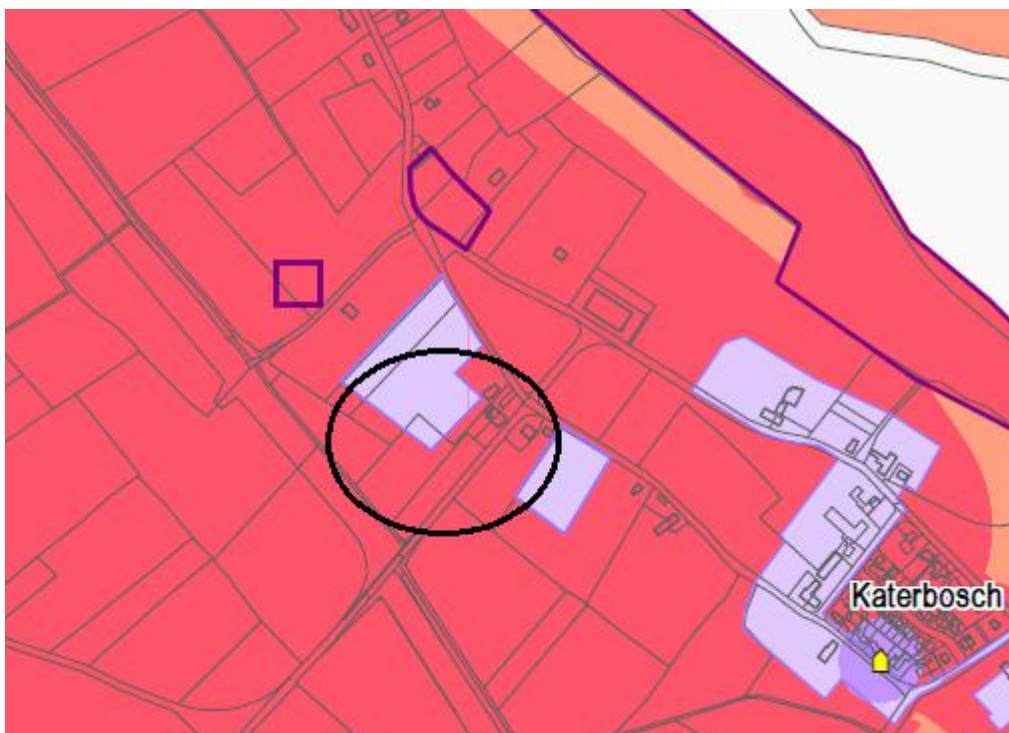
Conclusie

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet zijn er dan ook geen consequenties.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Teneinde de archeologische verwachting in beeld te brengen is het gemeentelijk archeologisch beleid geraadpleegd.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m².

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2. Er vinden op dit moment geen potentieel bodemverstorende werkzaamheden plaats. Onderzoek naar de archeologische waarden ter plaatse is derhalve nu niet noodzakelijk. In de toekomst vinden mogelijk wel bodemverstorende werkzaamheden plaats, maar hiervan is nog niet bekend waar deze zullen plaatsvinden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, wordt overgenomen, zodat onderzoek naar mogelijke archeologische waarden ter plaatse bij toekomstige bodemingrepen wordt geborgd.

5.8.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg volgt dat het plangebied is gelegen in een cultuurlandschap van bouwland en kampen. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan het cultuurlandschap, aangezien gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak met bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bovendien wordt het verkavelingspatroon niet veranderd. Het plangebied kent verder geen gebouwde monumenten of andere cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Algemeen

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

6.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

6.3 Waterschapsbeleid

Het plan ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Het waterbeleid van het Waterschap Peel en Maasvallei is neergelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 Orde in water, Water in orde. Zoals de naam reeds zegt, geeft het waterschap met het Waterbeheersplan aan hoe zij de waterkeringen en regionale watersystemen op orde willen brengen en houden. Het Waterbeheersplan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Limburg.

De drie hoofdthema's van het waterbeheerplan zijn:

- veilige dijken: bescherming tegen hoogwater van de Maas en adequaat optreden bij calamiteiten;
- droge voeten en voldoende water: het realiseren van een optimaal gebiedsgericht waterpeil, waarbij rekening wordt gehouden met klimaatveranderingen;
- schoon water: een gezond en veerkrachtig watersysteem als bijdrage aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke woonomgeving.

Daarnaast beschikt het waterschap over een keur, zijnde een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk.

In het kader van het beleid van het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Vanuit het waterschap gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- waterverontreiniging dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Het waterschap hanteert de algemene regel dat voor compenserende waterhuiskundige maatregelen bij de afkoppeling van hemelwater geen vergunning op grond van de Keur nodig is, wanneer het aan te brengen verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m² in stedelijk gebied en niet meer dan 5.000 m² in overige gebieden.

Wanneer het nodig is een watervoorziening aan te leggen, dan zal de voorziening afgestemd moeten zijn op de kenmerken van de ondergrond. Als er goed kan worden geïnfiltreerd heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening. Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, beveelt het waterschap aan om een opvang voor het regenwater te realiseren die langzaam leegloopt (dynamische buffer) naar het oppervlaktewater.

Als de constructie een noodoverloop heeft op het riool, gelden voor de bergingscapaciteit van de voorziening de eisen van de gemeente (vaak afhankelijk van de capaciteit van het riool). Voor een infiltratievoorziening met overloop op eigen terrein adviseert het waterschap de voorziening te dimensioneren op basis van de T=10mm-kaarten van de gemeente. Een 84 mm moet op eigen terrein kunnen worden geborgen. Een infiltratievoorziening met overloop op openwater moet voldoen aan de eisen van het waterschap: boven de infiltratievoorziening moet een dynamische buffer gerealiseerd worden waarin een bui van 50 mm (T=10) kan worden geborgen. Daarboven vraagt het waterschap een waakhoogte van ongeveer 0,5 meter te hanteren.

6.4 Effecten van het planvoornemen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen, zo blijkt uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt wel de Broekesbeek. Tevens is het perceel gelegen nabij een waterkering. In navolgende uitsnede van de legger van het waterschap wordt dit verduidelijkt.



Uitsnede legger waterschap Peel en Maasvallei

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de afgesplitste woning Veerstraat 2.

De bestaande woon- en bedrijfsbebouwing blijft in zijn huidige verschijningsvorm grotendeels gehandhaafd. Alleen vindt een functiewijziging plaats naar de bestemming 'Wonen'. Het verhard oppervlak neemt hierdoor niet toe. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen ten behoeve van de afkoppeling van hemelwater. Daarbij is op dit moment het hemelwater reeds afgekoppeld. Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen zal hemelwater eveneens worden afgekoppeld.

Concluderend kan gesteld worden dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de waterhuishouding.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een ruimtelijk plan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen er van, tenzij aan de volgende drie criteria is voldaan:

- het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
- er is geen noodzaak voor het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw;
- er is geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

Met het onderhavige planvoornemen is geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) binnen het plangebied. De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Mook en Middelaar zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. De gemeente heeft met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor het verhalen van eventuele planschadekosten en uitvoering LKM-kwaliteitsverbeteringen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande bedrijfsactiviteiten, zijnde een hoveniersbedrijf aan huis met bijbehorende bedrijfsgebouwen en woning (Eindweg 17) en het vastleggen van een woonbestemming voor de woning Veerstraat 2. Gelet op het reeds bestaande gebruik van de bebouwing voor bedrijfs- en woondoeleinden gelegen in het buitengebied zal onderhavig planvoornemen geen belemmering vormen voor de in de omgeving aanwezige functies. Dit is in onderhavige ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd. Gezien de beperkte planologische wijziging wordt verwacht dat er tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren zullen bestaan.

De herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.', waarmee de bestemmingswijziging van "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" naar "Wonen" met deels de aanduiding 'hovenier' planologisch-juridisch wordt mogelijk gemaakt, wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen.

Eindweg 17

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting	3
Bijlage 1 LKM-rapport Eindweg 17	4
Bijlage 2 LKM-advies	33

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 LKM-rapport Eindweg 17

Landschappelijke inrichting bedrijfsterrein

Eindweg 17, Middelaar

Onderbouwing in de vorm van tekst, foto's en plattegronden

Juli 2015

Janko & Esther Horsten

Eindweg 17

6587 AC Middelaar

T 06 55877872

info@eind-weg.nl

Gegevens bedrijf:

Janko Horsten Groen- en Grondwerk

Ingeschreven bij KvK onder nummer 53891139

info@jankohorsten.nl

Doelstelling

Legalisatie van het huidige hoveniersbedrijf van Janko Horsten (Janko Horsten Groen- en Grondwerk), alsmede een eventuele uitbreiding hiervan. De uitbreidingplannen zijn op dit moment nog niet concreet, maar vanuit ondernemersoogpunt is de mogelijkheid tot uitbreiding wenselijk. De exacte invulling van deze plannen is afhankelijk van economische haalbaarheid en ontwikkeling binnen de markt.

Uit diverse gesprekken met de gemeente Mook & Middelaar blijkt dat de inrichting van het terrein moet aansluiten bij de waarden van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Voor het gebied rondom Eindweg 17 wordt hierbij gestreefd naar herstel en aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting. De ambitie is herstel en aanleg van waardevolle wegbermen, slootkanten, kruidenrijke perceelranden/akkerranden, houtwallen, singels, hagen, knotbomen, poelen en bosjes. Het herstel en aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting dient:

- ter verrijking van de natuurwaarden van het cultuurlandschap
- als leefgebied voor kleine zoogdieren, struweelvogels, amfibieën, reptielen en insecten
- ter ondersteuning van de migratiemogelijkheden van diverse diersoorten
- te zorgen voor een kwalitatief mooier landschap dat meer gelegenheid biedt voor recreatie

Dit inrichtings- en beheersplan bestaat uit vier delen, te weten

1. Inrichtingsplan bedrijfsruimte
2. Inrichtingsplan landschappelijke inpassing / LKM bijdragen
3. Beheersplan
4. Berekening kwaliteitsbijdrage

Huidige situatie

Een overzichtsplattegrond van de huidige situatie is weergegeven in bijlage 1 d.d. januari 2014. Deze situatie is in de loop der jaren ontstaan en in verschillende fases gerealiseerd sinds de aankoop van het woonhuis in 2005 en een aangrenzend perceel (sectie C, nummer 2090) in 2011.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat in de huidige situatie de voorzieningen voor het hoveniersbedrijf verweven zijn met het hobbymatig houden van koeien. Een deel van de opslagmogelijkheden en landschapselementen dienen beide doelen en zijn ontstaan en ingericht zowel ten bate van het hoveniersbedrijf als ten bate van niet-commerciële veehouderij.

Het stedenbouwkundig advies van de gemeente Mook & Middelaar richt zich op twee onderdelen:

- De versnipperde bebouwing zou niet passen in het agrarische landschap.
- Het bedrijfsperceel dient aan alle zijden landschappelijk ingepast te worden.

1. Inrichtingplan bedrijfsruimte

In eerste instantie willen we de huidige situatie handhaven. Dit betekent dat er ruim 1.500 m² van het perceel in gebruik is als bedrijfsruimte, zoals aangeduid op bijlage 2. Ook de huidige bebouwing blijft voorlopig staan, maar we streven ernaar om deze op termijn te vervangen door één bouwwerk. We willen ons de komende jaren buigen over de financiële haalbaarheid hiervan en de exacte locatie. Hierbij zijn voor ons de volgende vragen van belang:

- Wat zijn de bouwkosten en wegen deze op tegen voordelen in de dagelijkse werkzaamheden?
- Wat is operationeel gezien de beste locatie?
- Wat is landschappelijk gezien de beste locatie?
- Wat zijn de opties in de ogen van Rijkswaterstaat?

De bedrijfsruimte dient als opslag voor machines en materialen. De verkeerscirculatie is derhalve zeer beperkt en bestaat niet uit klanten / bezoekers. De bedrijfsruimte vormt slechts de uitvalsbasis van het bedrijf aangezien de hovenierswerkzaamheden op locatie plaats vinden. Vanaf de locatie aan de Eindweg vertrekken we 's ochtends naar onze klanten en we keren 's avonds weer terug. Hoewel het aantal bewegingen gering is, is wel een relatief grote ruimte nodig, aangezien het mogelijk moet zijn om met tractor of bus en aanhanger te keren.

De huidige bebouwing is versnipperd en bestaat uit de volgende onderdelen:

- dierenverblijf c.q. opslag (gebouwd door vorige eigenaar, > 30 jaar)
- oude stal c.q. tractorstalling (gebouwd door vorige eigenaar, > 30 jaar)
- 2 containers
- overkapping

Gezamenlijk beslaat deze bebouwing ongeveer 115 m². Daarnaast staan er een aantal elementen ten behoeve van opslag van zand, compost en groenafval. Dit beslaat een oppervlakte van ongeveer 150 m².

In de nieuwe situatie is het de bedoeling om de versnipperde bebouwing te slopen en de opslagelementen te handhaven en eventueel te verplaatsen. Daarnaast willen we een nieuwe schuur bouwen. De exacte invulling hiervan is o.a. afhankelijk van financiële haalbaarheid en investeringsmogelijkheden. Vooralsnog gaan we uit van een bouwwerk van ongeveer 12 x 20 meter met een goothoogte van 3,80 meter en een nokhoogte van 5 meter. De exacte locatie op het bedrijfsterrein is nog niet bekend. Uiteraard is de stijl van het bouwwerk afgestemd op de omgeving. Foto's die een indruk geven van het mogelijke karakter van dit bouwwerk, zijn te vinden in bijlage 3.

N.B. Waarschijnlijk grenst de lange zijde van de schuur direct aan het perceel van de bureu. Dit perceel ligt op een talud en ligt hierdoor 1½ meter hoger dan het bedrijfsterrein. Dit heeft tot gevolg dat een nokhoogte van 5 meter optisch gezien neerkomt op een hoogte van 3½ meter.

2. Inrichtingsplan landschappelijke inpassing / LKM-bijdragen

De afgelopen jaren zijn (vanuit eigen initiatief) reeds aanpassingen gedaan, zowel vanuit persoonlijke liefde voor groen als vanuit praktisch bedrijfsmatig oogpunt. We hechten zelf veel waarde aan een groene, natuurlijke omgeving. Bovendien is een groene omgeving het visitekaartje van het bedrijf. We hebben derhalve op verschillende manieren het bedrijf landschappelijk ingepast. Dit heeft geleid tot de huidige situatie.

Reeds uitgevoerde aanpassingen

Onze aanpassingen hebben geleid tot de huidige situatie (zie foto's bijlage 4). Veel voorbijgangers maken foto's van de koeien langs de dijk en het grasland wordt bewoond door fazanten, patrijzen, hazen, roofvogels (valken, buizerds, uilen), reigers, Kievieten en vossen.



- Bodemstructuur van voormalig paardenterrein geschikt maken voor grasland. Verwijderen bestaande afrastering (700 m¹) bestaande uit ontsierende kunststof palen en gekleurde linten e.d. en deze vervangen door omheining met 200 Robinia palen om zo een landelijke sfeer te creëren. Op de luchtfoto uit 2000 in bijlage 5 is de paardenrijbak nog te zien.

- Aanplant struweelhaag / bos- en haagplantsoen (in singel, 376,25 m²), fruitbomen en overige beplanting op verschillende locaties op percelen. De boom- en plantsoorten die hierbij gebruikt zijn, zijn te vinden in bijlage 6. Foto's van dit landschapselement zijn te vinden in bijlage 4.
- Aankoop perceel met niet-inheems bos, dicht begroeid met naaldbomen van 12 meter hoog (in 2011, sectie C nummer 2090, grootte 47,7 are). We hebben vervolgens alle bomen gekapt, gechipt en afgevoerd (750 m³), de stronken weggefreest en van dit perceel grasland gemaakt (huidige situatie, zie beelden in bijlage 4). Op de luchtfoto in bijlage 7 (2007) is het voormalige bos nog te zien.

Oude situatie met kunststof palen en gekleurde linten. Rechts is deel van het bos zichtbaar.





Oude situatie, zicht richting Veerstraat



Foto's tijdens kappen van bos



Deel van houtsnippers, vrijgekomen bij kappen bos



De huidige graslanden worden gebruikt voor/door onze koeien en schapen die alleen hooi en gras uit eigen wei eten. Bovendien gebruiken we geen bestrijdingsmiddelen en is het grasland vrij van kunstmatige meststoffen. In onze gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeente Mook & Middelaar is verschillende malen de term 'natuurlijk grasland' besproken. De exacte invulling / definitie van 'natuurlijk grasland' blijkt per regio en per perceel te verschillen. Waarschijnlijk voldoen onze percelen niet helemaal aan de strikte voorwaarden. Echter: door onze aanpassingen is reeds een fraai stuk natuur ontstaan. De koeien en schapen die hier grazen (respectievelijk Galloways en Herdwicks) worden elders veelal ingezet om natuurgebieden te onderhouden. Galloway-koeien zijn karakteristieke dieren die goed gedijen op landerijen met een rijke diversiteit aan kruiden, zaden en bloemen. Naast ons eigen perceel pachten wij grasland aan de Maasoever van Rijkswaterstaat om onze koeien te weiden (Maasoever in Mook, onderdeel van het struinommetje). De eisen die aan dit perceel gesteld worden, zijn ook van toepassing op ons eigen grasland. Bovendien is de wijze van afrastering identiek aan de wijze van afrastering door Natuurmonumenten.

Nog uit te voeren aanpassingen

Aanvullend gaan we de volgende aanpassingen doen teneinde het bedrijf verder landschappelijk in te passen. Hierbij ligt de nadruk op aanpassingen die tot doel hebben om het zicht vanaf de openbare weg (Veerstraat en dijk) te verfraaien. Zie ook bijlage 2.

1 Nieuwe haag voor laurierhaag

Op de grens van het huidige bedrijfsterrein staat een laurierhaag om een deel van de bebouwing aan het oog te onttrekken. Deze haag is echter niet-inheems. Daarom gaan we voor deze haag een andersoortige haag planten, hoogstwaarschijnlijk een struweelhaag / bos- en haagplantsoen / singel, zoals ook elders op perceel gedaan is (230 m² nieuwe haag).

Het streefbeeld is gericht op een goed gevarieerd, inheems assortiment, vergelijkbaar met de beplanting elders op het perceel (zie plantlijst in bijlage 5). Op dit moment willen we in het midden laten welke plantensoorten we exact kiezen, aangezien we dit willen bespreken met de eigenaar van het aangrenzende perceel. Dit is namelijk een kweker van o.a. sierappels en we willen eventuele schade voortkomend uit bacterievuur voorkomen. Bij eerdere aanpassingen hebben we hiermee ook rekening gehouden.

We kiezen ervoor om de bestaande laurierhaag te laten staan om zo ook een groen winterbeeld te houden. Vanuit de openbare ruimte gezien, staat de nieuwe singel in het zicht. Echter: deze is waarschijnlijk niet het hele jaar groen. De bestaande, jaarrond-groene laurierhaag zorgt derhalve voor een permanent groen aanzicht. In deze haag is nu een opening zichtbaar. Bij de nieuwe singel zorgen we voor een knik of bocht in de singel, zodat dit "gat" niet meer zichtbaar is.

2 Doortrekken en aanvullen bestaande singel / struweelhaag

Bovenstaande haag willen we doortrekken teneinde het bedrijfsterrein nog meer aan het oog te onttrekken, gezien vanaf de openbare weg. Ook hiervoor geldt dat we streven naar een goed, gevarieerd inheems assortiment, vergelijkbaar met de beplanting elders op het perceel (zie plantlijst in bijlage 5), aangevuld met verschillende grote bomen. Deze nieuwe haag bestaat uit twee delen (aan twee zijden haaks op toerit), gezamenlijk beslaan zij 89,6 m².

3 Aanplant meidoornhaag (*Crataegus monogyna*) rondom het grasland

Een meidoornhaag sluit aan bij het karakter van het gebied (Maasheggen) en de functie van het grasland (begrazing door koeien). We willen hierbij ook overleggen met de eigenaar van het aangrenzende perceel i.v.m. risico op bacterievuur. Mocht meidoorn niet wenselijk zijn, is een sleedoorn (*Prunus spinosa*) hiervoor een alternatief.

De lengte van de haag is 296 m¹. De gemiddelde breedte is 2 meter, hetgeen neerkomt op 592 m². Evenwijdig aan de dijk, onderaan de dijkvoet kunnen we de meidoorn uit laten groeien tot een brede struweelhaag. Evenwijdig aan de weg (Veerstraat) past het daarentegen beter in het beeld om de haag te knippen en te vlechten om zo zicht op grasland en grazende koeien te behouden. Vanwege deze verschillen gaan we vooralsnog uit van een gemiddelde breedte.

4 Nieuwe haag einde bedrijfsterrein

Om het einde van het bedrijfsterrein te markeren, wordt ook hier een nieuwe haag geplant. De aard van de haag is nog onbekend, maar we streven hierbij naar een goed gevarieerd inheems assortiment, vergelijkbaar met de beplanting elders op het perceel.

5 Nieuwe meidoornhaag bij toegang

Het bedrijfsterrein is toegankelijk middels een oprit vanaf de Veerstraat. Onze aanpassingen voorzien reeds in een haag aan de linkerkant van deze toegang. Aan de rechterkant staat nu een zwart hekwerk. We zetten de vlechthaag door aan het rechterzijde zodat vanaf de openbare weg een meer representatie aanblik ontstaat.

Op het moment dat er sprake is van het slopen en opnieuw realiseren van een bouwwerk, zal dit wellicht opnieuw landschappelijk ingepast moeten worden. De aard hiervan is afhankelijk van de locatie van het bouwwerk. Er zal in ieder geval sprake zijn van struweelbeplanting en bos- en haagplantsoen om het bouwwerk en /of geparkeerd materieel aan het oog te onttrekken.

De gemeente stelt dat het bedrijfsterrein aan alle zijden landschappelijk aangepast moet zijn. Dit is niet volledig haalbaar aangezien ons terrein grenst aan percelen van vier verschillende burens / eigenaren. De wijzen waarop zij hun percelen ingericht hebben, beïnvloeden de landschappelijke inrichting van ons perceel. Zo staat er bijvoorbeeld aan de noord-oost zijde van ons perceel een coniferenhaag (Leylandii) van 6 á 7 meter hoogte die altijd zeer dominant aanwezig zal blijven in het landschap. Bovendien ligt ons perceel lager dan aangrenzende percelen. Hierdoor zou -bijvoorbeeld- een aangeplante meidoornhaag in het niet vallen en weinig effect sorteren. Om deze reden is ervoor gekozen om de focus te richten op landschappelijke inpassing gezien vanaf de openbare weg (vanaf Veerstraat en dijk). Dit sluit tevens aan bij het streven om het bedrijf in te passen in de openbare ruimte. Vanaf de openbare weg wordt het terrein zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken zodat de belevingswaarde hier toeneemt.

N.B.

Op dit moment is 1.500 m² in gebruik als bedrijfsterrein. In eerste instantie wilden we dit handhaven. Echter: na alle aanpassingen merken we 1.568 m² aan als bedrijfsterrein. De reden ligt niet in het feit dat we meer ruimte willen c.q. nodig hebben, maar is het gevolg van de praktische uitvoering van aanpassing 1 en 4.

In het gesprek met de LKM-commissie is besloten om de groenblijvende laurierhaag te laten staan (aanpassing 1). In ons eerdere plan zou deze op termijn komen te vervallen waarbij deze oppervlakte bij het terrein zou horen. De LKM-commissie stelde voor om ter compensatie het bedrijfsterrein te verlengen aan de noordoostzijde zodat de huidige diverse objecten die hier momenteel staan, ook binnen dit terrein vallen. Afspraak hierbij is begrenzing van het terrein middels beplanting (zie aanpassing 4). Vanwege de bestaande beplanting en zichtlijnen willen wij deze planten aanplanten in het verlengde van de bestaande haag. Enerzijds is dit mooier aangezien er dan sprake is van één beplantingslijn van dezelfde breedte. Anderzijds is dit praktisch aangezien hier reeds omheining staat en we op die locatie dan geen extra omheining hoeven te plaatsen.

3. Beheersplan

Doelstelling van onderhoud / beheer is het verhogen van de natuurwaarde. Door duurzaam beheer zullen de heggen en andere beplanting meer nest- en schuilgelegenheid bieden voor vogels en andere dieren. Bovendien moeten de planten en heggen robuuster worden waardoor ze beter herkenbaar zijn in het landschap.

Het beheer bestaat uit de volgende werkzaamheden:

- Vervangen van dode en zieke planten, teneinde de landschapselementen in stand te houden
- Jaarlijks snoeien of vlechten van meidoornheggen. De manier en frequentie van snoeien is afhankelijk van leeftijd en karakter van de heggen. Er zijn verschillende heggen te onderscheiden die allemaal vragen om een ander manier van beheer. Samenvattend komt het erop neer dat jonge aanplant niet gesnoeid, maar eventueel gevlochten wordt. Na verloop van tijd ontstaat zo een robuuste knop-/scheerheg die minimaal eens in de drie jaar gesnoeid wordt volgens het principe 'snoei-op-groei'.
- Bos- en haagplantsoen / singel ook wel aangeduid als struweelhaag, wordt ten hoogste eenmaal per vier jaar gesnoeid. In de meeste gevallen vindt slecht eenmaal per zes tot twaalf jaar snoei plaats.
- Indien er sprake is van opslag, zal deze opslag verwijderd worden op het moment dat deze de oorspronkelijke aanplant dreigt te verdringen.
- Het beheer van het grasland bestaat vrijwel geheel uit het weiden van koeien. Zij zorgen voor begrazing en onderhouden op deze manier het grasland. Deze koeien eten enkel gras en hooi afkomstig van eigen grasland. Voorts worden er éénmaal per twee jaar dierlijke meststoffen aangebracht op het perceel (drijfmest). In geval van extreme droogte wordt het grasland beregend. Hierdoor kunnen we de grasopbrengst op peil houden en onze koeien gedurende het gehele jaar laten grazen. De koeien (Belted Galloways) hebben geen stal of ander onderkomen nodig, aangezien zij goed bestand zijn tegen kou.

4. Berekening kwaliteitsbijdrage

In ons plan gaan wij uit van 1.568 m² bedrijfsruimte (zie toelichting op pagina 12). Zoals aangegeven in ons plan is deze ruimte deels nodig vanwege draaicirkel van materieel c.q. ruimte om te manoeuvreren. Het aantal vierkante meters dat daadwerkelijk ingericht is, is hierdoor aanzienlijk lager.

A Reeds uitgevoerde aanpassingen

Zoals eerder geschetst in ons plan, hebben we de afgelopen jaren reeds verschillende aanpassingen doorgevoerd. Dit hebben we gedaan op eigen initiatief en de kosten hiervan hebben we volledig voor eigen rekening genomen. Hierdoor hebben we reeds een forse kwaliteitsbijdrage geleverd.

Uitgevoerde aanpassingen:

- Bodemstructuur van voormalig paardenterrein geschikt maken voor grasland. Verwijderen bestaande afrastering (700 m¹) bestaande uit ontsierende kunststof palen en gekleurde linten e.d. en deze vervangen door 200 Robinia palen om zo een landelijke sfeer te creëren. De kosten hiervan bedragen € 9.500 (materialen en arbeidskosten).
- Aanplant bos- en haagplantsoen (in singel), hoogstam fruitbomen en overige beplanting op verschillende locaties op percelen. Kosten beplanting: € 5.150.
Kosten arbeid en machines: € 2.640
- Perceel met niet-inheems bos, dicht begroeid met naaldbomen van 12 meter hoog, gewijzigd in grasland. We hebben alle bomen gekapt en van dit perceel grasland gemaakt. Kosten van kappen, afvoeren (750 m³ houtsnippers), stobben frezen, chippen materialen en overige bewerkingen teneinde perceel in te richten als grasland: € 12.500

Totale kosten A: € 29.790

B Nog uit te voeren aanpassingen

Zoals omschreven gaan we de volgende aanpassingen nog uitvoeren:

- Nieuwe singel / haag om laurierhaag aan oog te onttrekken
- Doortrekken en aanvullen bestaande singel / struweelhaag
- Aanplant meidoornhaag
- Nieuwe singel / haag einde bedrijfsterrein
- Nieuwe meidoornhaag bij toegang

De kosten hiervoor bestaan uit aankoop en planten van planten en het creëren van een nieuwe omheining om te voorkomen dat het vee de nieuwe aanplant opeet of vertrapt. Hiervoor gebruiken we Robinia palen, zoals ook eerder omschreven. De kosten voor materialen en werkzaamheden begroten wij op € 14.600.

C Kleinschalig natuurlandschap

De combinatie van grasland en struweelhaag / singels kan aangemerkt worden als kleinschalig natuurlandschap. Zoals eerder omschreven is er op ons terrein in de loop der jaren een fraai stuk natuur ontstaan waar fazanten, patrijzen, hazen, roofvogels (valken, buizerds, uilen), reigers, Kieviten en vossen te vinden zijn. Bovendien vormen de grazende koeien een mooi, natuurlijk tafereel wat hooglijk gewaardeerd wordt door voorbijgangers. Ons perceel is in feite een vervolg op het Maasheggenlandschap aan de andere kant van de dijk.

D Semi-natuurlijk grasland

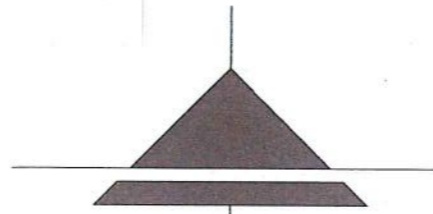
In het Handboek 'Streefbeelden voor Natuur en Water in Limburg' worden verschillende soorten grasland omschreven. We gebruiken geen bestrijdingsmiddelen en ons grasland voldoet grotendeels aan de omschrijving. Er is echter wel sprake van bemesting, hetzij beperkt. Beperkte bemesting is in onze ogen noodzakelijk om te komen tot voldoende grasopbrengst om onze koeien daadwerkelijk te kunnen weiden. Het grasland (bestaande uit twee percelen) is 1,3 hectare groot.

Aan de waarden van onderdelen C en D hebben we geen geldelijke kwaliteitsbijdragen gekoppeld. We zijn echter wel van mening dat het landschap dat we gecreëerd hebben en nog gaan creëren, de natuurwaarde verrijkt en grote waarde heeft voor de beleving van de omgeving. Wij zijn ook van mening dat de geleverde en nog te leveren inspanningen ruimschoots de gevraagde kwaliteitsbijdrage vertegenwoordigen en passen bij het karakter van een kleinschalig hoveniersbedrijf, zijnde een eenmanszaak met beperkte verkeerscirculatie.

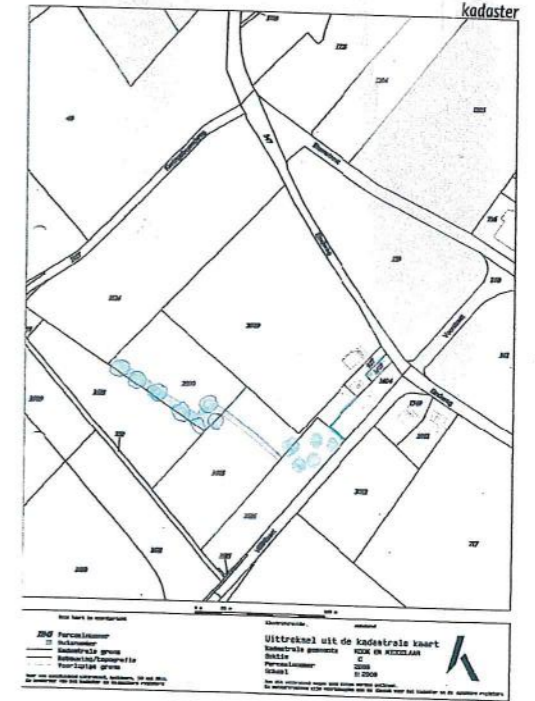
FOTO 7: bestaande kleine opslag ten behoeve van hovenierbedrijf



Bijlage 1 Huidige situatie



situatie: gemeente Mook en Middelaar
 sectie: C nrs. 927, 1403, 1405, 1616 en 2090
 schaal 1:1000



bedrijfsterrein, omkaderd met beplanting
 toegankelijk met inrit vanaf de Veerstraat



foto beplanting van hagen en bomen op het perceel



FOTO 1: overzichtsfoto wei en aanplant (haag + bomen)
 * omheining wei met robinia-palen



FOTO 2: overzichtsfoto wei en bestaande bijgebouwen



omheining wei met robinia palen



FOTO 4: inrit achtergebied + aanplant (fruitbomen / loofbomen)



FOTO 3: overzichtsfoto wei met aanplant (laurier haag + bomen) + dierenverblijf
 * dierenverblijf/stal te slopen



FOTO 6: voorgevel boerderij Eindweg 17 - Veerstraat 2



FOTO 5: bestaand bijgebouw + aanplant fruitbomen
 * bijgebouw te slopen en op te nemen in voorgestelde nieuwe situatie

kaartje percelen met daarop aangegeven de beplantingen/bomen:

- Bomen en bosplantsoen:
- circa 400m² bos- en haagplantsoen
 * diverse soorten (beuk, laurier, liguster, meidoorn en elzen)
 - 30-tal bomen (zware bomen):
 * fruitbomen
 * heibomen (beuk en linde)
 * berken / beuken / eik / kastanje / noot
 - circa 1,5 hectare grasland:
 * omheining met robinia-palen (landelijke uitstraling)

Gewijzigd	Datum	Samenvatting wijziging
<p>Zwarteweg 34 6596 AG Milsbeek tel: 0485-518.992 / 0653-883.044 email: info@vankuppeveltbouwadvies.nl internet: www.vankuppeveltbouwadvies.nl</p>		
Alle gegevens op deze tekening zijn eigendom van van Kuppevelt bouwadvies & ontwerp b.v. en mogen zonder toestemming niet worden gepubliceerd en / of toegepast.		
Project omschrijving: Terreinindeling van boerderij met bijgebouwen Projectadres: Eindweg 17 te Middelaar Tekening: Terreintekening + foto's voor deelname aan partiële herziening 2014		
Getekend:	I. van Kuppevelt	Tekeningformaat: A1
Datum:		Opdrachtgever
Schaal:		dhr. J. Horsten
Status:		Eindweg 17
Projectnummer:	12-003	6597 AC Middelaar
	Blaadnummer: T_01	0655-877.872 info@jankhorsten.nl

Bijlage 2 Nieuwe situatie

bedrijfsterrein: $67 \times 23,4 = 1.568 \text{ m}^2$

aanpassing 1: nieuwe singel / struweelhaag ●●●●●● (57,5 x 4 = 230 m²) voor bestaande laurierhaag xxxxxxxx

aanpassing 2: nieuwe singel / struweelhaag ●●●●●● (10 x 4 = 40 m² + 12,4 x 4 = 49,6 m²)

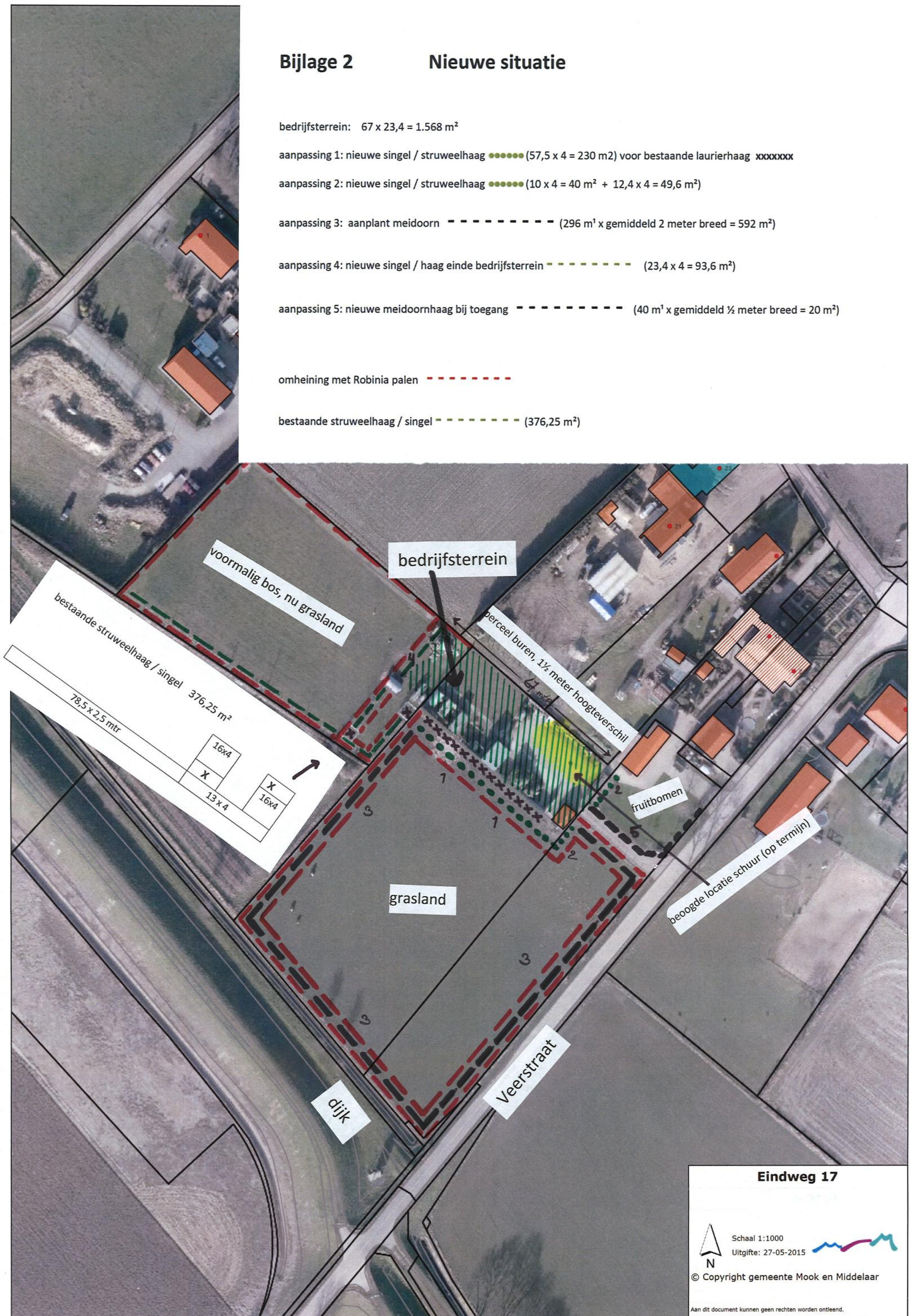
aanpassing 3: aanplant meidoorn - - - - - (296 m¹ x gemiddeld 2 meter breed = 592 m²)

aanpassing 4: nieuwe singel / haag einde bedrijfsterrein - - - - - (23,4 x 4 = 93,6 m²)

aanpassing 5: nieuwe meidoornhaag bij toegang - - - - - (40 m¹ x gemiddeld ½ meter breed = 20 m²)

omheining met Robinia palen - - - - -

bestaande struweelhaag / singel - - - - - (376,25 m²)



Eindweg 17



Schaal 1:1000

Uitgifte: 27-05-2015



© Copyright gemeente Mook en Middelaar

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 3

Voorbeelden bouwwerk











22
11
8
1:2000



Locatie Eindweg 17

Bijlage 6

Bepanting in bestaande struweelhaag / singel

Struweelbeplanting

± 225 stuks, maat 150/200 cm

Acer campestre	Veld esdoorn
Amelanchier lamarckii	Drents krentebom
Carpinus betulus	Haagbeuk
Corylus avellana	Hazelaar
Cornus mas	Gele kornoelje
Cornus sanguina	Rode kornoelje
Euonymus europeus	Kardinaalsmuts
Fagus Sylvatica	Gewone beuk
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	sleedoorn
Rosa canina	Hondsroos
Syringa Vulgaris	Sering
Sambucus nigra	Gewone vlier
Viburnum opulus	Gelderse roos
Viburnum lantana	Wollige sneeuwbal

Bomen

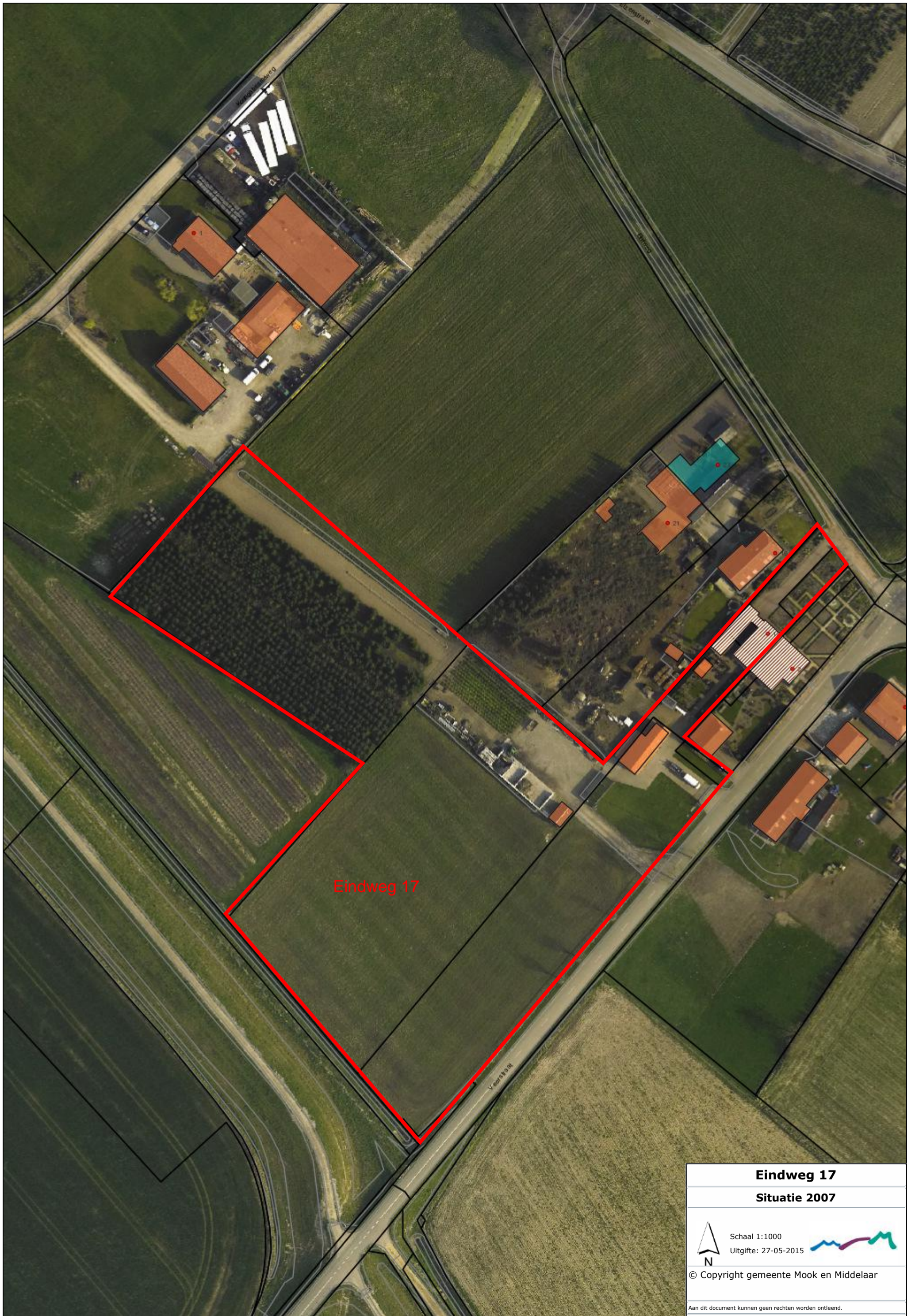
Betula utilis (meerstammig)	Berk	2 stuks
Betula pendula	Ruwe berk	2 stuks
	Stamomtrek borsthoogte: 30 cm / hoogte: ± 6 meter	
Fagus sylvatica purpurea	Rode beuk	4 stuks
	14 / 16	
Quercus palustris	Moereseik	1 stuks
	Stamomtrek borsthoogte: 30 cm / hoogte: ± 7 meter	

vervolg op volgende pagina

Quercus robur	Zomereik 12 / 14	1 stuks
Juglans regia	Walnoot / okkernoot 18 / 20	1 stuks
Castanea sativa	Tamme kastanje Stamomtrek borsthoogte: 40 cm / hoogte: ± 7 meter	1 stuks
Tillia cordata	Winterlinde 18/20	6 stuks

Elders op perceel

Kersenboom (hoogstam)	Stamomtrek borsthoogte: 75 cm	3 stuks
Appelboom (halfstam)	Stamomtrek borsthoogte: 50 cm	4 stuks
Fagus sylvatica	beukenhaag	20 m ¹



Eindweg 17

Eindweg 17

Situatie 2007



Schaal 1:1000

Uitgifte: 27-05-2015



© Copyright gemeente Mook en Middelaar

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 2 LKM-advies



Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Mook en Middelaar

Advies Limburgs Kwaliteits Menu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
Legalisering hoveniersbedrijf
Opdrachtgever
Fam. Horsten
Adres
Eindweg 17, Middelaar

Commissie
LKM JB/AK/JW
Vergaderdatum
29-06-29015
Datum advies
02-07-2015

Ons nummer
MOO15-00019-1

Op 29 juni 2015 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van het hoveniersbedrijf Eindweg 17 te Middelaar besproken. Daarbij waren aanwezig de heer en mevrouw Horsten (initiatiefnemers) en de heer T. Onderstal (gemeente). In een vooroverleg heeft commissielid mevrouw A. Kho de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

Inleiding

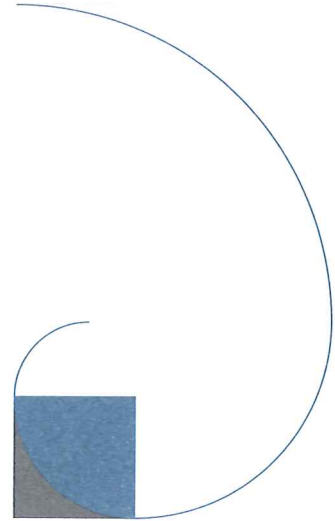
Op de Eindweg 17 is al een tijdje illegaal een hoveniersbedrijf gevestigd. Het college heeft, in het B&W-besluit van 1 mei 2012, besloten om de bestemming Agrarisch naar Bedrijvigheid te wijzigen, mits op basis van het Limburgs kwaliteitsmenu sprake is van een kwaliteitsverbetering.

Het hoveniersbedrijf heeft een oppervlakte van 1500m². De vigerende bestemming is Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden. De nieuwe bestemming wordt Bedrijf met aanduiding hoveniersbedrijf. De initiatiefnemers hebben aangrenzend aan het hoveniersbedrijf nog een aantal percelen, te weten: Sectie C nummer 2090 ten noordwesten (met een oppervlakte van 4770m²) en sectie C nummers 1405 en 2134 ten zuidwesten (met een oppervlakte van 7185m² respectievelijk 3905 m²) van het bedrijfsterrein.

De gemeente heeft aangegeven dat legalisering van het hoveniersbedrijf gezien moet worden binnen de LKM-module "Uitbreiding solitaire bedrijven". Naast een goede ruimtelijke en landschappelijk inpassing dient dan een kwaliteitsbijdrage worden geleverd van 35 euro per m² nieuw bestemd bedrijfsterrein. Dit betekent dat de initiatiefnemers zelf kwaliteitsverbeteringen ter hoogte van (1500m² x 35 euro is) 52.500 euro moeten uitvoeren. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat een deel van de kwaliteitsbijdrage reeds in het verleden is gerealiseerd. In het rapport "Landschappelijke inrichting bedrijfsterrein Eindweg 17, Middelaar. Onderbouwing in de vorm van tekst, foto's en plattegronden" van juni 2015 hebben de initiatiefnemers een en ander toegelicht.

Beleid

De Eindweg 17 valt binnen de vastgestelde Structuurvisie Mookerplas en omgeving. De bestemmingsplanwijziging is passend binnen deze structuurvisie omdat een hoveniersbedrijf gezien kan worden als een bedrijfsbestemming die gebonden is aan het buitengebied. Ook is de ontwikkeling passend binnen het provinciaal beleid mits het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. Het LKM is op lokaal niveau uitgewerkt naar het Limburgs Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving dat op 19 april 2012 is vastgesteld. Kern van het kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De gemeente Mook en Middelaar heeft de modules van het Limburgs kwaliteitsmenu 2012 voor het gebied Mookerplas e.o. onverkort overgenomen.



Beoordeling

De commissie heeft waardering voor de uitgebreide toelichting in het rapport. Uit de reeds uitgevoerde aanpassingen blijkt dat de initiatiefnemers veel waarde hechten aan een groene, natuurlijke omgeving. De nog uit te voeren aanpassingen hebben als doel het zicht vanaf de openbare weg (Veerstraat en dijk) te verfraaien.

A Bespreking LKM-module

Het eerste besprekingspunt is welke LKM-module van toepassing is. De gemeente heeft voor module "Uitbreiding solitaire bedrijven" gekozen omdat het een hoveniersbedrijf betreft die slechts ruimte nodig heeft voor opslag en stalling van machines. Het is geen hoveniersbedrijf die (daarnaast ook) gericht is op het kweken en verkopen van planten en siergewassen. De commissie vindt dat module "Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding" meer van toepassing is. Immers, in het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving staat op pagina 12: *"De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven en dergelijke."* De module komt overeen met module 6.7 van het Limburgs kwaliteitsmenu 2012, waar op pagina 47 hetzelfde staat. Er wordt voor hoveniersbedrijven geen onderscheid gemaakt of ze wel of niet gericht zijn op het kweken en verkopen van planten en siergewassen.

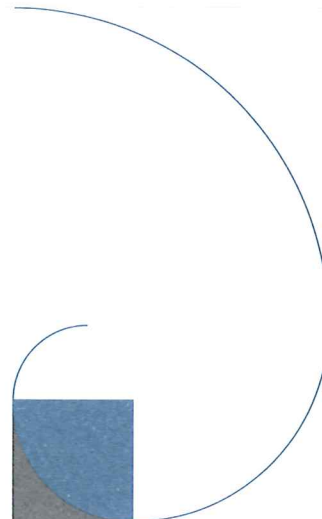
Als basis voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven geldt:

1. een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling
2. voorzieningen treffen voor de afkoppeling van hemelwater.

Specifiek voor Eindweg 17 is dat het hoveniersbedrijf in een agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden (bestemming AW-NLW) ligt. Hiervoor geldt, conform module 6.7 van het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 pagina 48: *"... naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is bijvoorbeeld sloop van bebouwing, aanleg nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel dient te worden ingepast."*

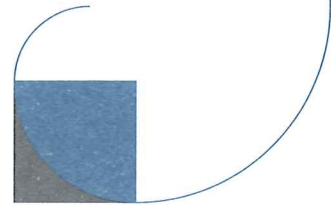
Voor de normering voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding geldt verder: *"De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend."*

De commissie heeft daarom meer gekeken naar de kwaliteit van de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren aanpassingen en niet naar de kwantiteit (Zijn/worden er voor 52.500 euro aan kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd?).



GELDERS GENOOTSCHAP

- B** Bespreekpunten ten aanzien van een goede ruimtelijke en landschappelijk inpassing als basisonderdeel.
- In de huidige situatie staan ten noordwesten van het hoveniersbedrijf diverse objecten (stal, tank, opslag etc.). De initiatiefnemers zijn er van bewust dat deze objecten straks binnen de aangewezen 1500m² bedrijfsterrein geplaatst moeten worden.
 - Langs de zuidwest- en zuidoostzijde van het bedrijfsterrein zal een nieuwe 4 meter brede singel/struweelhaag worden aangelegd (aanpassing 1 en 2 in bijlage 2). De singel/struweelhaag wordt voorlans de bestaande laurierhaag aangelegd. Deze laurierhaag zou in het rapport worden verwijderd omdat deze haag niet-inheems is en omdat de haag op het grondvlak van de 1500m² bedrijfsterrein is gesitueerd.
 - Op de vraag wat het winterbeeld van deze singel/struweelhaag is en of tijdens het winterbeeld diverse objecten op het bedrijfsterrein te zien zullen zijn, geeft de initiatiefnemer aan dat de laurierhaag het beste kan blijven staan aangezien deze haag voor een blijvend groen aanzicht zorgt. (Actie 1) De commissie kan hierin meegaan.
 - De ruimte die de laurierhaag op het bedrijfsterrein inneemt is circa 150m². De beschikbare ruimte (in de breedte) op het bedrijfsterrein wordt hierdoor iets kleiner. Dit oppervlak kan gecompenseerd worden door het bedrijfsterrein iets langer te maken aan de noordoostzijde zodat de huidige diverse objecten alsnog binnen het bedrijfsterrein kunnen vallen. De afmetingen van het bedrijfsterrein worden dus gewijzigd. (Actie 2) Afgesproken is dat de noordoostzijde van het bedrijfsterrein wel begrensd wordt door hier ook beplanting aan te leggen. (Actie 3)
 - In de beplanting langs de zuidwestzijde, de lange zijde van het bedrijfsterrein, is nu een opening zichtbaar waar de koeien (die hobbymatig worden gehouden) vanaf het bedrijfsterrein naar het weiland kunnen gaan. De initiatiefnemers zullen er voor zorgen dat, middels aanleg van een knik of bocht, er geen "open gat" komt maar dat er blijvend zicht is op het groen van de nieuwe singel/struweelhaag. (Actie 4)
- C** Bespreekpunten ten aanzien van de kwaliteitsverbeterende maatregelen:
- De commissie vindt de reeds uitgevoerde aanpassingen een kwaliteitsverbetering. Met name over het kappen van het dicht begroeide niet-inheems naaldbos is men te spreken.
 - Het ontwikkelen van het kleinschalig natuurlandschap en het semi-natuurlijk grasland is passend in het landschapskarakter en wordt ook door de commissie gewaardeerd. Een en ander zal wel moeten worden geborgd in een anterieure overeenkomst behorende bij de bestemmingsplanwijziging zodat bijvoorbeeld in de toekomst geen mais kan worden verbouwd op het semi-natuurlijk grasland.
 - Een aanvulling op de nog uit te voeren aanplant van een meidoornhaag rond het grasland langs de Veerstraat (aanpassing 3, bijlage 2) betreft de toegang van het hoveniersbedrijf vanaf de Veerstraat. Komend vanaf de Veerstraat zal aan de linkerkant van de toegang een vlechthaag groeien terwijl aan de rechterkant nu een zwart metalen hekwerk staat.



GELDERS GENOOTSCHAP

Voorstel van de commissie is om de vlechthaag ook door te zetten aan de rechterzijde zodat het hoveniersbedrijf vanaf de openbare weg een meer representatieve aanblik krijgt. De initiatiefnemer kan met dit voorstel meegaan. (Actie 5)

- D Overige bespreekpunten:
- Voor de nieuw te bouwen schuur wordt aanbevolen om de 2 bovenstaande afbeeldingen van bijlage 3 als architectonisch vertrekpunt te nemen. (Actie 6)
 - De regeling bouwen langs de Maas is van toepassing aangezien de Eindweg 17 deels gelegen is in het waterbergend winterbed van de Maas. Dit betekent dat er uitsluitend mag worden gebouwd mits er geen negatief effect is op het waterbergend vermogen. Het overleg hierover met het waterschap zal nog moeten plaats vinden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het legaliseren van het hoveniersbedrijf een positieve ontwikkeling is, aangezien op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu er sprake is van een kwaliteitsverbetering van de locatie. De commissie is uitgegaan van de module "Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding" waar hoveniersbedrijven expliciet in genoemd worden. De commissie waardeert zowel de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein (basisonderdeel) als de kwaliteitsverbeterende maatregelen op de volledige kavel die het karakter van het landschap versterken conform het gemeentelijke beleid. Met de aanpassingen hebben de initiatiefnemers goed gekeken hoe de belevingswaarde vanaf de openbare weg kan toenemen. In het rapport "Landschappelijke inrichting bedrijfsterrein Eindweg 17, Middelaar. Onderbouwing in de vorm van tekst, foto's en plattegronden" van juni 2015 hebben de initiatiefnemers een en ander toegelicht. De commissie gaat er vanuit dat de gemaakte opmerkingen (Actie 1 t/m 6) in een definitieve versie juist worden verwerkt en/of in het veld worden uitgevoerd. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

Namens de LKM-commissie,



Ir. J. Boros
voorzitter