

ruimtelijke onderbouwing  
Elzenstraat 18, Middelaar

gemeente Mook en Middelaar

status:  
datum:  
projectnummer:  
adviseurs:

vastgesteld  
11 mei 2017  
200070R.2010  
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

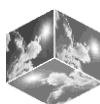


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
4.1	Inleiding	7
4.2	Rijksbeleid	7
4.3	Provinciaal beleid	13
4.4	Regionaal beleid	16
4.5	Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>20</b>
5.1	Algemeen	20
5.2	Bodemkwaliteit	20
5.3	Geluid	20
5.4	Luchtkwaliteit	21
5.5	Bedrijven en milieuzonering	22
5.6	Externe veiligheid	23
5.7	Flora en fauna	25
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>29</b>
6.1	Algemeen	29
6.2	Watertoets	29
6.3	Waterschapsbeleid	29
6.4	Effecten van het planvoornemen	30
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32



# Ruimtelijke onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het adres Elzenstraat 18 in het buitengebied van Middelaar wenst initiatiefnemer een slakkenkwekerij te beginnen. Tevens is het voornemen een ontvangst- en excursieruimte en een streekwinkel te realiseren. In de streekwinkel worden slakken en streekproducten aangeboden. Deze activiteiten zijn voorzien binnen de bestaande bebouwing en op het buitenterrein.

De locatie kent op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving' de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf binnen het ter plaatse aanwezige bouwvlak toegestaan. Een slakkenkwekerij kan als agrarisch bedrijf worden aangemerkt, maar de realisatie van een ontvangst- en excursieruimte past niet binnen het bestemmingsplan.

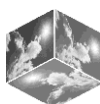
Het initiatief wordt opgenomen in de aankomende herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving' waarin dit bestemmingsplan wordt gerepareerd. Het plangebied wordt hierin bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' met een nadere aanduiding van de 2e bedrijfswoning op Elzenstraat 18a als plattelandswoning. 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 aan de Elzenstraat 18 in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar, circa 900 meter ten noorden van de kern Middelaar. De Elzenstraat vormt een agrarisch bebouwingslint met ruimte voor wonen en recreatie.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummer 1481.





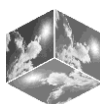
*Luchtfoto ligging plangebied*

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door onbebouwde agrarische gronden met landschapselementen. Verder naar het oosten bevindt zich op ruim 200 meter de Mookerplas. Ten zuiden van het plangebied ligt de tweede bedrijfswoning Elzenstraat 18a gen en de bedrijfpercelen Elzenstraat 16 en 16a. Aan de westzijde begrenst de Elzenstraat het plangebied. Het gebied daarachter tot aan de Maas bestaat uit open agrarische gronden (grasland).

### **1.3 Geldende bestemmingsplan**

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

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





Binnen het bouwvlak is één grondgebonden agrarisch bedrijf met 2 wooneenheden toegestaan. Ook is de verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, uitsluitend binnen het bouwvlak.

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.

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.

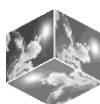
De planlocatie is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Dit betreft een gebied dat volgens het Reconstructieplan is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke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

Het planvoornemen ziet op de oprichting van een slakkenkwekerij met ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel voor slakken en streekproducten.

Een slakkenkwekerij is een agrarisch bedrijf. Doordat het bedrijf zelf kan voorzien in de voerproductie van de slakken is het bedrijf aan te merken als grondgebonden. De slakkenkwekerij is dan ook binnen de geldende bestemming op te richten. Gelet op het specifieke karakter van het agrarisch bedrijf is ervoor gekozen om de slakkenkwekerij specifiek op de verbeelding en in de regels op te nemen.

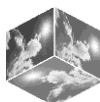
Het realiseren van een streekwinkel is binnen de geldende bestemming mogelijk tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, maar het realiseren van een ontvangst- en excursieruimte is niet direct binnen de regels toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van de ontvangst- en excursieruimte en ter plaatse een specifieke aanduiding op te nemen voor de slakkenkwekerij 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

In 1980 is een hinderwetvergunning verleend voor een loonbedrijf met mestvarkens en fokzeugen op het perceel Elzenstraat 18 te Middelaar. Voor de eerste bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen is in 1981 een bouwvergunning verleend. De bouwvergunning voor de tweede bedrijfswoning is in 1993 verleend.

Tot enige tijd geleden was aan de Elzenstraat 18 het loonbedrijf Derkt gevestigd, actief in de wegebouw. Dit bedrijf is inmiddels ter plaatse gestopt. Op het perceel is een grote bedrijfsloods aanwezig. Tevens is er een groot buitenterrein waar de opslag van materialen plaatsvond. Bij het bedrijf is feitelijk één bedrijfswoning aanwezig, Elzenstraat 18.

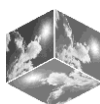
De andere bedrijfswoning, Elzenstraat 18a, wordt door derden bewoond die geen binding meer hebben met de bedrijfsactiviteiten op Elzenstraat 18. De huidige bewoner is in de woning blijven wonen nadat het bedrijf Derks V.O.F. aan de Elzenstraat 18 is gestopt.



### Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Met het onderhavige planvoornemen wordt op een bestaand agrarisch bouwperceel een slakkenwekerij gevestigd. De activiteiten zijn voorzien binnen de bestaande loods op het perceel en op het buitenterrein.

Bij de slakkenwekerij zal een streekwinkel worden geëxploiteerd voor de verkoop van slakken die op het bedrijf worden gekweekt en ook voor andere streekproducten. Voor de verkoop van producten mag maximaal 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak gebruikt worden. Daarnaast is een ontvangst- en excursieruimte voorzien waar bezoekers kunnen worden opgevangen en informatie verkregen kan worden over de producten. De oppervlakte van deze ruimte mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. Omdat het concept van het bezoekerscentrum nog nader uitgewerkt moet worden, wordt dit niet rechtstreeks maar met een omgevingsvergunning voor afwijken toegestaan.





## 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

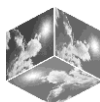
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

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.

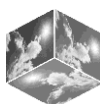
De SVIR voorziet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Sprake is van het rivierbed van de grote rivieren (in dit geval de Maas), een radarverstoringsgebied en obstakelbeheergebied.

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.



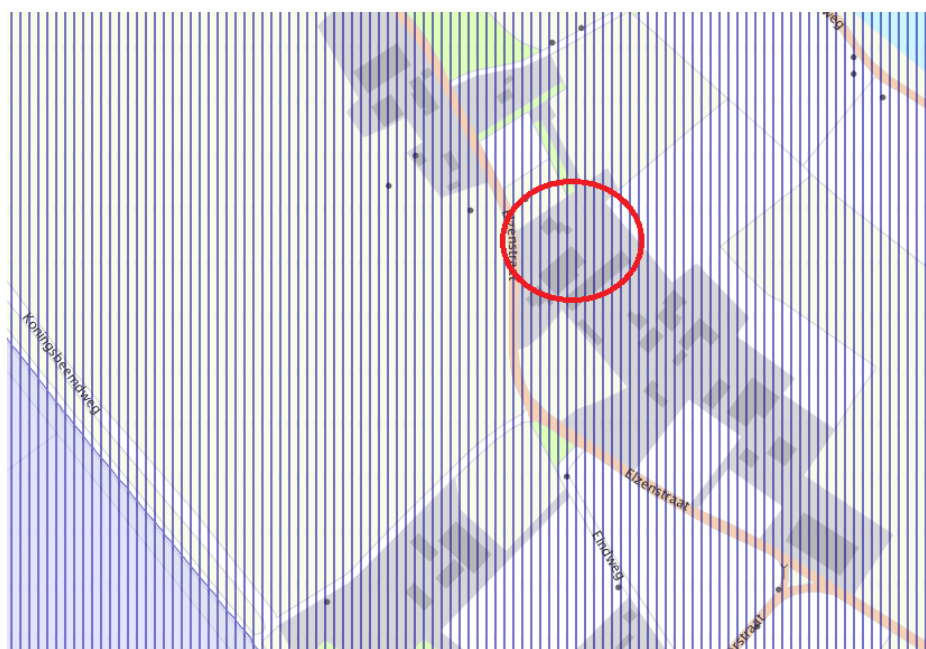
Het Barro voorziet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Het gaat daarbij om het rivierbed van de Maas, een radarverstoringsgebied en een obstakelbeheergebied.

### *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 het AMvB besluitgebied Algemene en overige bepalingen voor de grote rivieren weer. 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.

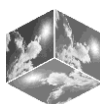
In artikel 2.4.2 is een koppeling gelegd met de waterregelgeving. Het Waterbesluit geeft in artikel 6.12, eerste lid, als hoofdregel dat voor activiteiten in het rivierbed een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet is vereist. In artikel 6.12, tweede lid, van het Waterbesluit, is een aantal 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, gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak met bebouwing en verder 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 tippen 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 aanvliegeroute voor het vliegveld is onder andere gesitueerd over de planlocatie. Vanuit het belang van geluid en veiligheid gelden voor de aanvliegeroute diverse bepalingen over de maximale bouwhoogte van gebouwen. Deze maximale hoogte is 150 meter boven NAP.

### *Het planvoornemen*

Het planvoornemen ziet op de oprichting van een slakkenwekerij met ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel voor slakken en streekproducten.

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.

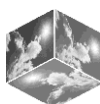
Met het planvoornemen worden tevens geen windmolens of hoge bebouwing mogelijk gemaakt die verstorend zouden kunnen werken voor de radarstations en de in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

### **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.



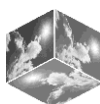
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Sint Jansberg op circa 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied. De Sint Jansberg is een landgoed op het zuidelijk deel van de Nijmeegse stuwwal dat bestaat uit oude loofbossen, naaldbossen en bronnetjesbossen. Karakteristiek van de stuwwallen 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 3 kilometer ten zuiden 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 overstroomde 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).

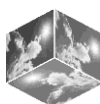
In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid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





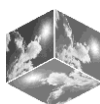


#### Zonering POL 2014

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 de oprichting van een slakkenkwekerij met ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel voor slakken en streekproducten. De slakkenkwekerij is geen intensieve vorm van landbouw en daardoor passend in de omgeving van de Elzenstraat. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch bouwvlak met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden, waardoor geen inbreuk wordt gemaakt op de omliggende kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie.

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



#### **4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

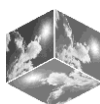
Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn 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 de oprichting van een slakkenkwekerij met ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel voor slakken en streekproducten. Met dit planvoornemen wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is niet noodzakelijk.

Zoals in paragraaf 4.3.1 al is gesteld ligt het plangebied binnen het landelijk gebied en valt binnen de zone 'Bronsgroen landschap'. Voor deze zone geldt vanuit de omgevingsverordening dat een bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Aangezien in onderhavige situatie volledig gebruik gemaakt wordt van een bestaand agrarisch bouwvlak met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en dit bouwvlak reeds intensief wordt gebruikt, worden geen kernkwaliteiten van het landschap aangetast.



Het plangebied ligt tevens in zone veehouderij en Natura 2000, maar hier is geen sprake van een ontwikkeling met een veehouderij. Een slakkenkwekerij is vanwege zijn aard niet van invloed op Natura 2000. 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 1:10. 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 oprichten van een slakkenkwekerij met ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel voor slakken en streekproducten.

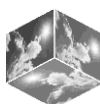
#### **4.4 Regionaal beleid**

##### **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.



De focus met betrekking tot 'landbouw' ligt op 'investeren in een duurzame landbouw'. Uitblinken in landbouw in combinatie met maatschappelijke taken zoals zorg, toerisme, natuur en regionale voedselproductie. Daarmee is de regio complementair aan de stedelijke regio's, en draagt bij aan het instand houden van de diversiteit van het landschap en aan de lokale economie.

Het planvoornemen sluit aan bij de strategische visie op het gebied van landbouw, aangezien met het planvoornemen gebruik wordt gemaakt van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Bovendien wordt aanvullend aan het agrarisch bedrijf voorzien in ontvangst- en excursieruimte en een streekwinkel voor slakken en streekproducten, waarmee wordt ingezet op de extra bewustwording van de regionale voedselproductie en recreatie en toerisme.

## **4.5 Gemeentelijk beleid**

### **4.5.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving**

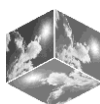
Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de 'Structuurvisie Mookerplas e.o.' vastgesteld. Met het vaststellen van de structuurvisie zijn de ontwikkelingsrichtingen voor de kernen Middelaar, Plasmolen en de omgeving Mookerplas vastgelegd.

Ten aanzien van ontwikkelingen in de agrarische sector deelt de gemeente Mook en Middelaar nadrukkelijk de wens van de bewoners van Middelaar dat agrarische bedrijvigheid behouden moet blijven tussen de kernen Middelaar en Mook. Agrarische bedrijven zullen moeten transformeren naar duurzame, extensieve bedrijven die een grondgebonden landbouw voeren. Het grondgebonden agrarisch gebruik van het buitengebied is belangrijk omdat het waarde toevoegt aan het landschap (koeien in de wei) in ook een beheersfunctie vervult.

Ten aanzien van de Elzenstraat is het volgende beleid opgenomen in de structuurvisie:

"Het lint van de Elzenstraat heeft een gemengd karakter van agrarische bedrijvigheid, wonen en overige bedrijvigheid. De gemeente wil dit karakter verder versterken, door wonen mogelijk te maken dicht tegen de kern Middelaar aan en uit te breiden met publieksgerichte vormen van ambachtelijke bedrijvigheid. Daarbij wordt niet bedoeld dat een bedrijventerrein moet gaan ontstaan. In de verdere uitwerking van het gebied Elzenstraat kan blijken dat sommige aanwezige bedrijvigheid niet langer voldoet aan de gewenste ambitie. Menging van agrarische bedrijvigheid met wonen, overige bedrijvigheid en vooral veel groen, betekent dat dit alles kleinschalig van karakter is.

In essentie blijft het lint een agrarisch lint, al zal de groeiruimte voor intensieve veehouderijen door verweving met andere functies ontoereikend zijn. Dit betekent dat het lint slechts ruimte zal bieden voor grondgebonden landbouw."



Met het planvoornemen wordt de bestaande gebruiksfunctie van het bouwperceel aan de Elzenstraat 18 opnieuw ingevuld met een agrarische bedrijf. Een slakkenkwekerij voorziet zelf in de voerproductie voor de slakken en valt daarmee niet onder de definitie van een intensieve veehouderij (bestemmingsplan Mookerplas en omgeving). Met de slakkenkwekerij blijft het agrarisch karakter ter plaatse behouden. Door het opzetten van een ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel bij het bedrijf wordt tevens aangesloten bij de mogelijke menging van functies in dit bebouwingslint met onder meer kleinschalige recreatieve activiteiten. Het planvoornemen vult een vrijkomend agrarisch bouwperceel opnieuw in met een voor het gebied passende functie.

#### **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:

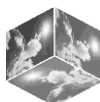
- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van met name het buitengebied en, in sommige gevallen, locaties binnen de contouren.
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor 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 Genneep een regionale commissie benoemd die de voorstellen tot kwaliteitsverbetering zal beoordelen.

Met het planvoornemen wordt een slakkenkwekerij opgericht op een bestaand agrarisch bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ook zal bij de slakkenkwekerij een streekwinkel voor slakken en streekproducten worden opgericht. Omdat deze ontwikkelingen rechtstreeks binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn, is het



kwaliteitsmenu op deze ontwikkeling niet van toepassing.

Naast de slakkenkwekerij met streekwinkel wordt ook een ontvangst- en excursieruimte ontwikkeld. Deze dagrecreatieve c.q. educatieve functie past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. Deze functie is kleinschalig en gelieerd aan de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse. Het LKM wordt daarom niet van toepassing geacht.

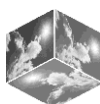
#### **4.5.3 Structuurvisie recreatie en toerisme**

De structuurvisie Toerisme en Recreatie, vastgesteld 7 maart 2013, formuleert de doelstellingen omtrent toerisme in de gemeente en vertaalt deze in een programma.

Dagrecreatie in Mook en Middelaar is sterk ontwikkeld. Belangrijke onderdelen van het toeristisch-recreatief product zijn wandelmogelijkheden in de natuurgebieden, fietsen in het buitengebied, oever- en waterrecreatie op de Mookerplas en horecavoorzieningen in onder andere Plasmolen. De verblijfsrecreatieve voorzieningen in de gemeente zijn met name gericht op vaste stand- en ligplaatsen. De economische spin-off van het kwalitatief hoogwaardige dagrecreatieve product kan worden vergroot door meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor toeristische verblijfsrecreatie.

Ter ontwikkeling van de dagrecreatieve mogelijkheden zijn verspreid over de gemeente zoeklocaties voor hotspots aangewezen. Een onderscheid is gemaakt waar de gemeente kansen ziet voor het opstarten van nieuwe recreatieve ondernemingen en plekken die iets te vertellen hebben vanuit, natuur, landschap, cultuur en historie.

De planlocatie ligt niet in een nader getypeerd gebied met betrekking tot recreatie en toerisme, er zijn ter plaatse geen hotspots aangewezen. Het planvoornemen voorziet in een kleinschalig aan het agrarisch bedrijf gelieerde dagrecreatieve functie. Dergelijke vormen van agrarische recreatie/toerisme passen binnen de bestaande structuur van het buitengebied en in onderhavig geval ook binnen de visie op het 'lint van de Elzenstraat', zoals verwoord in de structuurvisie Mookerplas en omgeving.



## 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.

De planlocatie kent in de huidige situatie een agrarische bedrijfsfunctie. Met het planvoornemen verandert deze agrarische functie niet. Ter plaatse is geen sprake van een gevoeligere gebruiksfunctie, waardoor het niet noodzakelijk is de aanwezige bodemkwaliteit nader te onderzoeken.

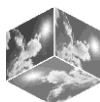
#### *Conclusie*

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 een 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 Elzenstraat is een weg met een geluidszone.

Het planvoornemen ziet op de oprichting van een slakkenkwekerij met ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel voor slakken en streekproducten. Deze activiteiten worden op grond van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidsgevoelig. Daardoor is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

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

### 5.4 Luchtkwaliteit

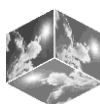
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

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 CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.



In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Als voorbeeld wordt hier de NIBM-grens voor woningbouwlocaties aangegeven: 3% criterium: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Aangenomen wordt dat de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsfunctie vergelijkbaar is met de vorige bedrijfsfunctie. De nieuwe bezoekersfunctie zal een toename van het aantal verkeersbewegingen betekenen. Echter op basis van een vergelijking met de 3% criterium bij de NIBM-grens zal dit verwaarloosbaar zijn. Ook zorgen slakken niet voor een wijziging van de luchtkwaliteit. De werkzaamheden worden veelal handmatig verricht en installaties worden in pandig gerealiseerd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

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

### **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

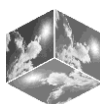
Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse 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 de oprichting van een slakkenkwekerij met ontvangst- en excursieruimte en streekwinkel voor slakken en streekproducten. De activiteiten vinden plaats binnen een bestaand agrarisch bouwperceel. Met het planvoornemen wordt geen milieugevoelig object opgericht. Ook kan worden gesteld dat slakken geen geluid, stof of geur veroorzaken en de bijbehorende werkzaamheden veroorzaken ook nauwelijks milieuhinder.

Op basis van de VNG-publicatie is de slakkenkwekerij te categoriseren onder overige dieren binnen de categorie landbouw. Het bedrijf valt in milieucategorie 2 met een indicatieve richtafstand van 30 meter voor geur en geluid ten opzichte van milieugevoelige objecten.



Binnen een afstand van 30 meter van de slakkenwekerij zijn geen milieugevoelige objecten aanwezig. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de woning Elzenstraat 19 (circa 45 meter) en het gastenverblijf op het perceel Elzenstraat 16 (circa 64 meter).

De voormalige bedrijfswoning aan de Elzenstraat 18a wordt aangemerkt als plattelandswoning. Bewoning door derden wordt toegestaan, maar vanuit milieu blijft de woning behoren tot dezelfde inrichting zodat de woning niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van die inrichting. Wel dient ter plaatse sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat de slakkenwekerij nauwelijks milieuhinder veroorzaakt is dit het geval. De woning op nummer 18a vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige bedrijfsactiviteiten.

#### *Conclusie*

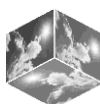
Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

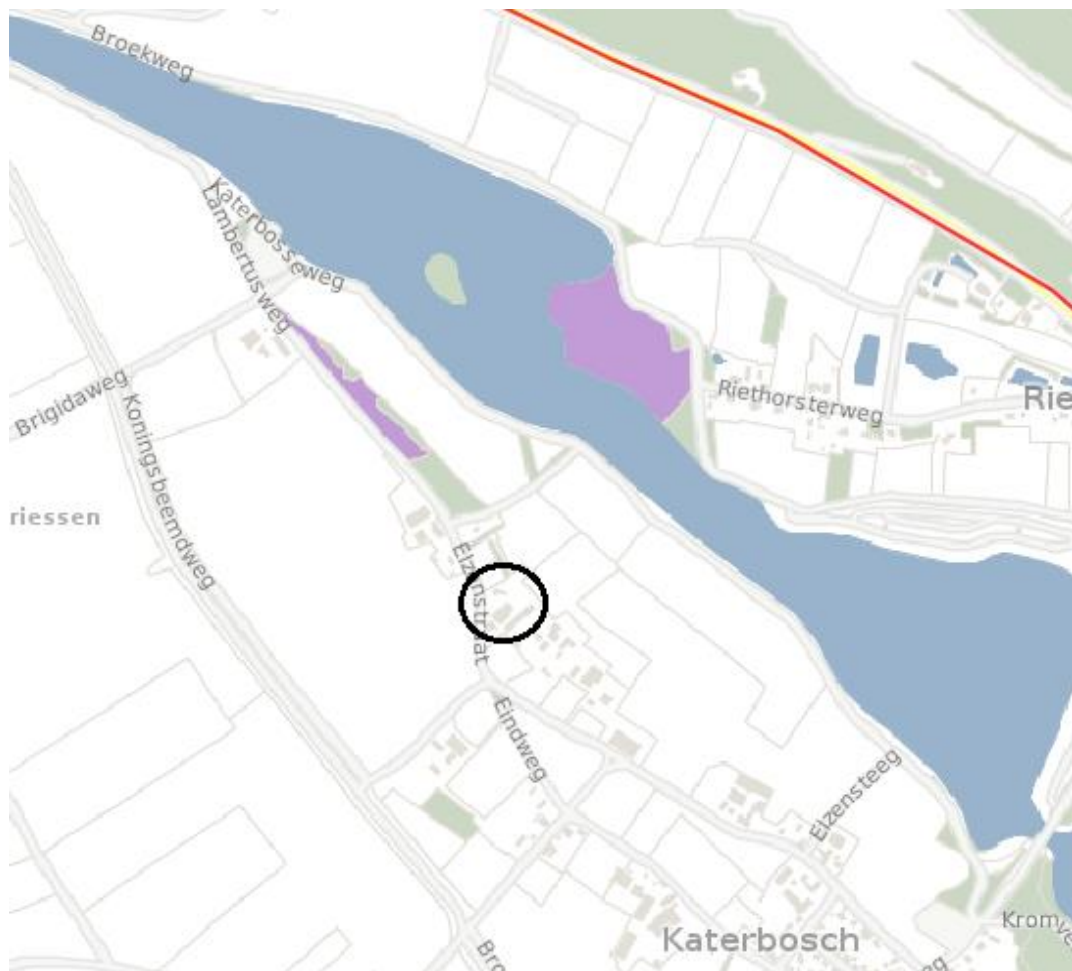
### **5.6 Externe veiligheid**

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*

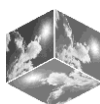
Uit de risicokaart volgt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

#### *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 Rijksweg N271. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 820 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 bestemmingsplannen 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 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied. Op 3 kilometer ten zuiden van het plangebied is aan de overzijde van de Maas het Natura 2000-gebied Oeffelter Meent aanwezig.

Een slakkenkwekerij is een agrarische bedrijfsvorm waarbij de milieubelasting op de omgeving zeer beperkt is. Vanuit het bedrijf is geen sprake van emissie van schadelijke stoffen. De streekwinkelen en ontvangst- en excursieruimte zijn kleinschalig en kennen geen grote verkeersaantrekkende werking.

Mede gelet op de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de schaal van het agrarisch bedrijf is het niet aannemelijk dat de bedrijfsactiviteiten van invloed zijn op de Natura 2000.



### 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.

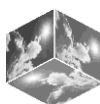
De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een 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.

De slakkenkwekerij wordt opgericht binnen een bestaand agrarisch bouwperceel. Op het perceel is een bedrijfsloods aanwezig. De gronden op het buitenterrein zijn in gebruik geweest voor opslag van bouwmaterialen.

Door het intensieve gebruik van het perceel, de vele verharding en het ontbreken van opgaande beplantingen is het niet aannemelijk dat binnen het perceel beschermde flora en fauna aanwezig is.

In de nieuwe situatie zal bovendien sprake zijn van minder terreinverharding, diverse verharding wordt verwijderd. Daarnaast is langs de randen van het perceel wel opgaande beplanting aanwezig. Hier vinden echter geen (versturende) ingrepen plaats.



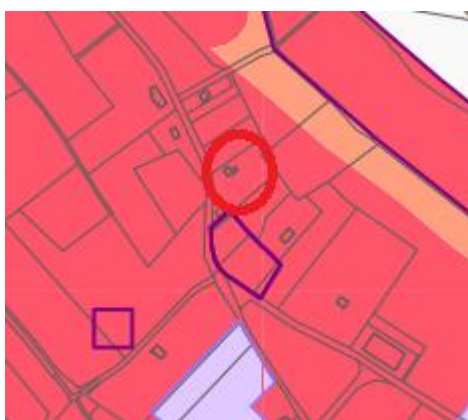
### *Conclusie*

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet zijn er 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.



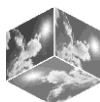
*Uitsnede archeologische beleidskaart*

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 m<sup>2</sup>.

Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van reeds bestaande bebouwing en het buitenterrein. Er vinden geen potentieel bodemverstorende werkzaamheden plaats. Onderzoek naar de archeologische waarden ter plaatse is derhalve niet noodzakelijk. 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**

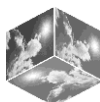
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten 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. 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.

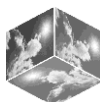
### 6.3 Waterschapsbeleid

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 oppervlaktewaterstelsel is toegestaan.

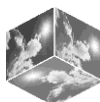
Het waterschap hanteert de algemene regel dat voor compenserende waterhuiskundige maatregelen bij de afkoppeling van hemelwater geen vergunning op grond van de Keur nodig is, wanneer het aan te brengen verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> 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 geïnfilteerd 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.

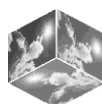
#### **6.4 Effecten van het planvoornemen**

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen, zo blijkt uit de waterkaarten van het waterschap Peel en Maasvallei. Ook in de directe omgeving zijn geen waterlopen of andere wateroppervlaktes aanwezig. Het plangebied is tevens niet gelegen in een grondwater- of ander beschermingsgebied.



Het plangebied is reeds grotendeels verhard. Met het planvoornemen wordt geen extra verharding in het plangebied aangebracht. De bestaande loods wordt gehandhaafd, hieraan vinden enkel intern ingrepen plaats. Op het buitenterrein zal juist verharding worden weggenomen. Daarmee wijzigt de waterhuishoudkundige situatie in positieve zin. Binnen het plangebied komt meer oppervlak beschikbaar om het hemelwater in de bodem te laten infiltreren.

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 ruimtelijk plan 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.

In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) binnen het plangebied. Binnen het bestaande bouwperceel wordt bestaande bebouwing gebruikt, er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. 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.

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

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Gezien het feit dat in het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' aan dit perceel reeds een agrarische bedrijfsbestemming is toegekend met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden en op grond van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen beleidsmatige en milieukundige belemmeringen zijn, mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen verder geen overwegende bezwaren bestaan.

De herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' waarmee het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt, wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

