

ruimtelijke onderbouwing
Elzenstraat 18a, Middelaar

gemeente Mook en Middelaar

status:
datum:
projectnummer:
adviseurs:

vastgesteld
11 mei 2017
200070R.2010
Rnu

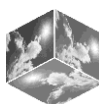


Gemeente Mook en Middelaar

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



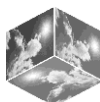
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	4
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	5
Hoofdstuk 4	Beleidskader	6
4.1	Inleiding	6
4.2	Rijksbeleid	6
4.3	Provinciaal beleid	13
4.4	Regionaal beleid	17
4.5	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 5	Sectorale aspecten	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Bodemkwaliteit	20
5.3	Geluid	20
5.4	Luchtkwaliteit	21
5.5	Bedrijven en milieuzonering	23
5.6	Externe veiligheid	24
5.7	Flora en fauna	25
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Watertoets	29
6.3	Waterschapsbeleid	29
6.4	Effecten van het planvoornemen	30
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	32
7.1	Economische uitvoerbaarheid	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woning aan de Elzenstraat 18a te Middelaar maakt onderdeel uit van de agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Elzenstraat 18. De bewoner van Elzenstraat 18a heeft geen directe relatie meer met het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf en heeft daarom bij de gemeente verzocht de aanduiding 'plattelandswoning' op zijn woning te leggen.

De gemeente Mook en Middelaar is voornemens medewerking te verlenen voor het aanwenden van een gebruik als plattelandswoning van de bestaande bedrijfswoning op het adres Elzenstraat 18a te Middelaar. De betreffende woning is in het verleden gerealiseerd als bedrijfswoning behorende bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.

Om de bewoning van de woning door derden juridisch mogelijk te maken, zonder dat dit beperkingen oplevert voor de bedrijfsactiviteiten van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf en de omliggende agrarische bedrijven, dient de woning aangemerkt te worden als plattelandswoning.

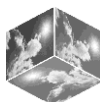
Het initiatief wordt opgenomen in de aankomende herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving' waarin dit bestemmingsplan wordt gerepareerd. Het plangebied wordt hierin bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' met een nadere aanduiding voor de plattelandswoning. 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 18a 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, nummer 1480 en 1723.





Luchtfoto ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door het agrarisch bouwperceel Elzenstraat 18. Ten zuiden van het plangebied liggen de bedrijfspercelen 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 toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 100 m², 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.

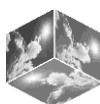
De gebiedsaanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 2', die over de planlocatie ligt, is specifiek bedoeld voor de algemene afwijkingsregel om een kleinschalige toeristische verblijfseenheid toe te staan. De zone duidt het gebied aan waarbinnen deze afwijkingsregel kan worden toegepast.

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.

Met het planvoornemen wordt voorzien in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning Elzenstraat 18a bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. Om medewerking te kunnen verlenen aan het planvoornemen en een aanduiding 'plattelandswoning' aan de woning toe te kennen, wordt het bestemmingsplan herzien.

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.

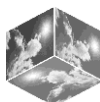


Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

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. Momenteel is het voornemen om aan de Elzenstraat 18 een slakkenwekerij te vestigen. Dit planvoornemen maakt eveneens onderdeel uit van de herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving'.

In de huidige situatie wordt de bestaande bedrijfswoning met huisnummer 18a bewoond door derden die geen binding hebben met de aangrenzende slakkenwekerij aan Elzenstraat 18. De huidige bewoner is in de woning blijven wonen, nadat het voormalig ter plaatse gevestigde bedrijf Derks V.O.F. daar gestopt is.

De woning Elzenstraat 18a is voor aan de weg gelegen. De afstand tot de achterliggende bedrijfsloods is relatief kort (5 meter). Bij de woning is een kleine tuin aanwezig en ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens is nog een bijgebouw aanwezig. De ontsluiting vindt plaats via de in- en uitrit van het bedrijfsp perceel. De bedrijfswoning met huisnummer 18 is gelegen ten noorden van de woning 18a en is wat verder van de weg gelegen.



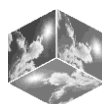
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Het planvoornemen ziet op het aanduiden van de (bedrijfs)woning Elzenstraat 18a als 'plattelandswoning'. Door het opnemen van deze aanduiding wordt aan de woning een specifieke gebruiksfunctie toegekend. De woning blijft planologisch-juridisch een agrarische bedrijfswoning behorende bij het aangrenzende agrarisch bedrijf, maar kan door derden, die niet verbonden zijn aan het dit agrarisch bedrijf, voor woondoeleinden gebruikt worden.

Het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning voor gebruik als plattelandswoning past binnen de visie en uitgangspunten van de gemeente Mook en Middelaar. Per brief d.d. 14 mei 2014 heeft de gemeente Mook en Middelaar laten weten dat de gemeente bereid is hieraan medewerking te verlenen.

Aangezien ter plaatse nog een agrarisch bedrijf geëxploiteerd wordt kan omzetting van een voormalige bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf naar een burgerwoning nu of in de toekomst leiden tot de beperking van de rechten van het bijbehorende bedrijf. Dit kan voorkomen worden door middel van de toepassing van de systematiek als bepaald in de Wijzigingswet 'Plattelandswoning'. In onderhavige situatie is geen sprake van bedrijfsbeëindiging en geen sprake van sloop van gebouwen. Het betreft het sec het toelaten van bewoning door derden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak' door middel van onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Op basis van het bepaalde in artikel 1.1a van de Wabo kan ingestemd worden met het bewonen van de bedrijfswoning door derden van een voormalige agrarische bedrijfswoning.

Het plangebied heeft betrekking op het kadastrale perceel waarop de bedrijfswoning is gesitueerd.



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

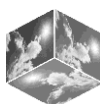
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

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.

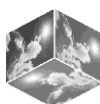
De SVIR voorziet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Sprake is van het rivierbed van de grote rivieren (in dit geval de Maas), een radarverstoringgebied en obstakelbeheergebied.

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

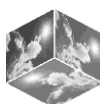
Binnen de randvoorwaarden die de waterveiligheid stelt, worden mogelijkheden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. De Beleidslijn grote rivieren formuleert in dit verband een aantal algemene rivierkundige voorwaarden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

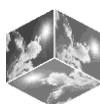
Radarverstoringgebied

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

Het radarverstoringgebied 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 radarverstoringgebied 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 voorziet in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning (Elzenstraat 18a) bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning.

Uit de nationale belangen volgen geen directe regels die het planvoornemen belemmeren. In de bestaande situatie wordt de betreffende bebouwing reeds gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Zowel de ruimtelijke als functionele situatie blijft ter plaatse ongewijzigd. Daarmee is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe bestemming binnen het rivierbed ten opzichte van het voorafgaande bestemmingsplan.

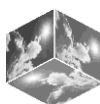
Met het planvoornemen worden tevens geen windmolens of hoge bebouwing mogelijk gemaakt die verstorend zouden kunnen werken voor de radarstations en de in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

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 voor 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.

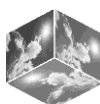


Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden Sint Jansberg en Oeffelter Meent

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

4.2.4 Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden. De 'Wet plattelandswoningen' heeft een ruimer bereik dan de materie van de 'plattelandswoning' en bevat twee onderdelen.



'Wet plattelandswoningen': koppeling planologisch gebruik en milieubescherming

De wet regelt in de eerste plaats dat het planologisch regime – en niet (langer) het feitelijk gebruik – bepalend is voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Illegale gebruikers – illegaal in juridisch-planologische zin – worden dus niet langer beschermd tegen milieuhinder.

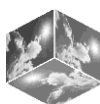
Slechts gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig een bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 Wabo komt in aanmerking voor bescherming tegen milieuhinder. In dat verband is aan artikel 2.14 van de Wabo een zevende lid toegevoegd dat in algemene zin regelt dat bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuomgevingsvergunning gronden en bouwwerken in de omgeving van de inrichting in aanmerking worden genomen overeenkomstig het bestemmingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 Wabo.

De Wet geluidhinder en de Wet geurhinder en veehouderijen zijn overeenkomstig aangepast of althans verduidelijkt.

'Wet plattelandswoningen': de 'plattelandswoning'

Deze wetswijziging is voor de materie van de 'plattelandswoning' van direct belang. Als een als agrarische bedrijfswoning bestemde woning feitelijk als burgerwoning wordt gebruikt – bewoning van de woning geschiedt alsdan niet ten behoeve van het agrarisch bedrijf – wordt dat feitelijke gebruik niet tegen milieuhinder beschermd, zodat het bijbehorend agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd als het wil ontwikkelen of uitbreiden. Het nieuwe artikel 1.1a Wabo voorziet er vervolgens in dat de illegaal bewoonde agrarische bedrijfswoning tóch door een derde bewoond mag worden. Daartoe dient het bevoegd gezag in het bestemmingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning ex art. 2.12 lid 1 Wabo te bepalen dát bewoning door derden is toegestaan. Ingevolge artikel 1.1a Wabo wordt de woning vervolgens van rechtswege beschouwd als onderdeel uitmakend van de inrichting, hetgeen impliceert dat de woning niet wordt beschermd tegen milieuhinder van die (bijbehorende) inrichting. Op deze manier kan de (voormalige) agrarische bedrijfswoning bewoond worden door iemand die geen functionele relatie met de bijbehorende 'landbouwinrichting' heeft. Hoewel de wet niet langer van een specifieke categorie 'plattelandswoningen' spreekt, ziet artikel 1.1a Wabo dus op deze 'plattelandswoningen'. Dat zijn dus (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De 'Wet plattelandswoningen' geeft slechts een regeling voor deze specifieke categorie van bedrijfswoningen (voorheen) behorend tot een 'landbouwinrichting'.

Op 4 februari 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over plattelandswoningen in relatie tot de luchtkwaliteit. De Afdeling heeft geoordeeld dat bij plattelandswoningen wél een beoordeling van de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd. Uitgangspunt in de Wet milieubeheer is net als in de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit, dat de luchtkwaliteit beoordeeld dient te worden.



Door de uitspraak van de Afdeling van 4 februari 2015 is het duidelijk geworden dat – anders dan de wetgever heeft beoogd – de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning wel degelijk beoordeeld dient te worden. Het is dus belangrijk om voortaan een luchtkwaliteitsonderzoek uit te (laten) voeren. Tevens is het zo dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook nog andere aspecten getoetst moeten worden bij een verzoek inzake de plattelandswoning. Dat is echter niet op basis van voornoemde uitspraak, maar vanwege het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Bij het bestemmen van de plattelandswoning speelt ook dit toetsingskader een rol. Vanuit dit onderdeel in de besluitvorming kan het onwenselijk zijn om een voormalige agrarische bedrijfswoning te bestemmen als 'plattelandswoning'. Hoewel een dergelijke woning bij toewijzing niet langer wordt beschermd tegen negatieve milieueffecten van het naastgelegen bedrijf met betrekking tot geuroverlast en geluid, dient er ter plaatse van de woning wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners. Ook is het mogelijk dat de geluidsoverlast van het naastgelegen agrarische bedrijf dermate groot is, dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning, bijv. door ventilatoren of tractoren, etc. Ook kan bijv. een intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij fruitteelt een rol spelen. Dit kunnen redenen zijn voor de gemeente om de woning niet te bestemmen als plattelandswoning. Daarnaast kan het nodig zijn om ook onderzoek doen naar de gevolgen voor de gezondheid van de bewoners van de plattelandswoning, indien bijv. de woning nabij een intensieve veehouderij ligt.

In onderhavige situatie wordt de bestaande bedrijfswoning, welke voorheen behoorde bij het grondgebonden agrarisch bedrijf aan Elzenstraat 18 (landbouwinrichting), aangewend voor gebruik als plattelandswoning, zodat bewoning van deze bedrijfswoning door derden is toegestaan in afwijking van het bestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met de 'Wet plattelandswoningen'. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu.

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.

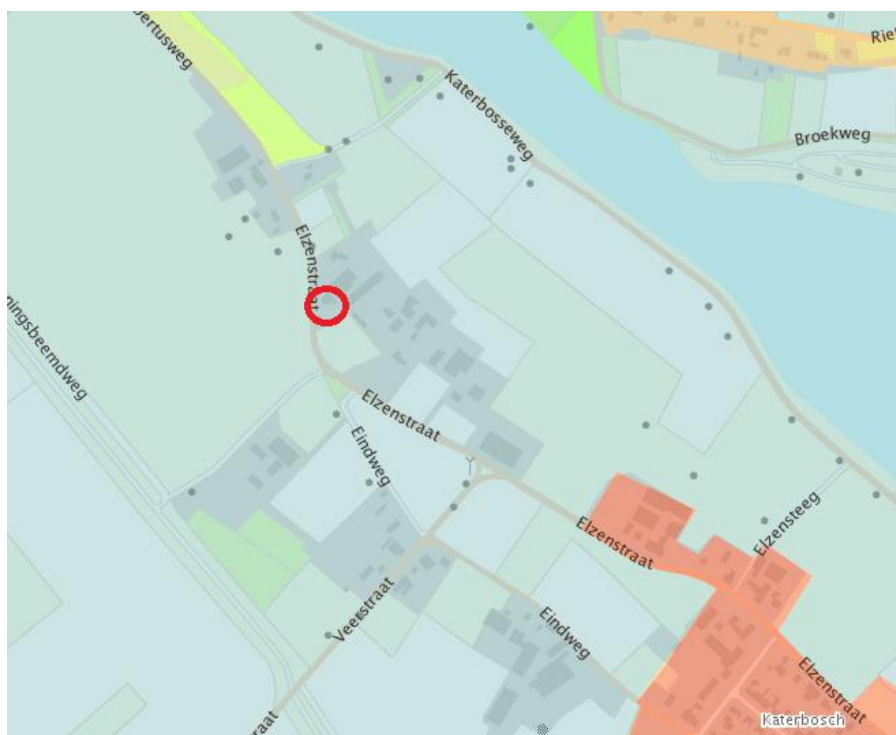


In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied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

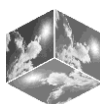
De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

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.

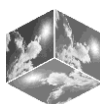
Het planvoornemen ziet op het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning (Elzenstraat 18a) bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing voorzien. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan wordt bewoning door derden mogelijk gemaakt zonder dat er belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsactiviteiten op het aangrenzende agrarische bouwperceel en de nabij gelegen (agrarische) bedrijven. De ontwikkelingsruimte voor de landbouw is hiermee niet in het geding. Het planvoornemen past binnen de accenten van het 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.



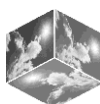
Het planvoornemen ziet op het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning (Elzenstraat 18a) bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. Met dit planvoornemen wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, immers de woning dient te worden beschouwd als bedrijfswoning. 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 bestaande bedrijfswoning, waarvan enkel de gebruiksfunctie wijzigt door het gebruik als 'plattelandswoning' toe te kennen, 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. Het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning 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. Met het planvoornemen vinden geen wijzigingen plaats die de gestelde normering in het geding brengen.

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

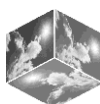
De gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar hebben samen een Strategische Regiovisie ontwikkeld (vastgesteld door de Stuurgroep Visie op 24 februari 2010) om te bepalen waarin de gemeenten de komende tijd gaan investeren. Met deze strategische regiovisie willen deze gemeenten de regio beter tot 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.

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.

Met het planvoornemen wordt voorzien in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning Elzenstraat 18a bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. Voor een dergelijke ontwikkeling is in de regiovisie geen concrete visie gegeven. Wel kan gesteld worden dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de focus op het 'investeren in een duurzame landbouw'. Immers, door het feitelijk gebruik van bewoning van de bedrijfswoning door derden toe te staan en aan te duiden als plattelandswoning worden de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en kunnen zij zich voor de toekomst blijven richten op hun agrarische bedrijfsvoering.



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.

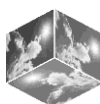
Ten aanzien van ontwikkelingen in de agrarische sector deelt de gemeente Mook en Middelaar nadrukkelijk de wens van de bewoners van Middelaar dat agrarische bedrijvigheid behouden moet blijven tussen de kernen Middelaar en Mook. Agrarische bedrijven zullen moeten transformeren naar duurzame, extensieve 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, dit alles kleinschalig van karakter.

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

Met het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning aan de Elzenstraat 18a voor het gebruik als plattelandswoning wordt enerzijds recht gedaan aan de essentie van het agrarisch bebouwingslint door de woning planologisch-juridisch deel te laten blijven uitmaken van het aanwezige agrarische bedrijf. Maar anderzijds wordt ook invulling gegeven aan het feitelijk gebruik voor wonen door derden in een bebouwingslint waar de menging met wonen ook mag plaatsvinden. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met de visie op het bebouwingslint van de Elzenstraat.



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:

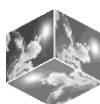
- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van met name het buitengebied en, in sommige gevallen, locaties binnen de contouren.
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor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

Met het planvoornemen wordt de bestaande bedrijfswoning op het adres Elzenstraat 18a aangewend voor het gebruik als plattelandswoning. In onderhavige situatie is geen sprake van het oprichten van een nieuwe bebouwing, de bedrijfswoning is al bestaand. De ruimtelijke en functionele situatie wijzigt ter plaatse niet. Er vindt dan ook geen nieuw ruimtebeslag plaats met het planvoornemen, waardoor het in onderhavige situatie niet reëel en noodzakelijk is kwaliteitsverbeterende maatregelen te treffen.



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.

Met het planvoornemen wordt voorzien in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning Elzenstraat 18a bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. In de bestaande situatie wordt de betreffende bebouwing reeds gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Zowel de ruimtelijke als functionele situatie blijft ter plaatse ongewijzigd. Het is dan ook niet noodzakelijk om de kwaliteit van de bodem inzichtelijk te maken middels een onderzoek.

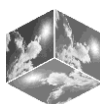
Conclusie

Vanuit de bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen 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 bestemmingsplan 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 Wegverkeerslawaai

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.

In onderhavige situatie is echter geen sprake van het oprichten van een nieuw geluidsgevoelig object. De bedrijfswoning is bestaand. De ruimtelijke en functionele situatie wijzigt ter plaatse niet. Het plan voorziet er alleen in dat de bestaande bedrijfswoning aangewend wordt voor gebruik als plattelandswoning, zodat bewoning door derden mogelijk wordt. Het betreft hier puur een herziening van het bestemmingsplan, die verder geen consequenties heeft voor het woon- en leefklimaat van de bestaande woning.

Conclusie

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

5.4 Luchtkwaliteit

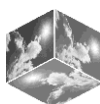
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

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 fijnstof 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 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.

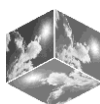
Met het planvoornemen wordt voorzien in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning Elzenstraat 18a bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. Het aantal woningen blijft hiermee gelijk. Wanneer een dergelijke ontwikkeling wordt vergeleken met de bouw van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, is het legitiem om aan te nemen dat onderhavig planvoornemen NIBM is. Bovendien voorziet het planvoornemen niet in een verkeersaantrekkende werking aangezien de ruimtelijke en functionele situatie ongewijzigd blijft, waardoor deze geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State (februari 2015, nr. 201306630/5/R3) dient voor een plattelandswoning een nadere onderbouwing ten aanzien van luchtkwaliteit plaats te vinden en moet worden ingegaan op de consequenties daarvan voor het woon- en leefklimaat in de woning en voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de inrichting waartoe de woning behoort/behoorde. Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) bedraagt de concentratie fijnstof (PM10) ter hoogte van het plangebied in 2015 circa 22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en bedraagt de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse in 2015 circa 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende in relatie tot een goed woon- en leefklimaat. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal het gebied dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is van belang dat het Ministerie van I&M in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) een lijst heeft opgesteld van veehouderijen waarvan is gebleken dat ze een overschrijding veroorzaken of dreigen te veroorzaken van een of meer van de grenswaarden voor fijnstof. Op deze lijst komen geen bedrijven voor die in de gemeente Mook en Middelaar zijn gelegen.

Verder zorgen slakken niet voor een wijziging van de luchtkwaliteit. De werkzaamheden worden veelal handmatig verricht en installaties worden in pandig gerealiseerd.

Conclusie



Het planvoornemen is niet van invloed op de luchtkwaliteit, er zijn dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen. Ter plaatse van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar tot goed woon- en leefklimaat.

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 bedrijfsoort 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).

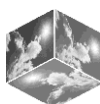
Het beoogde gebruik als plattelandswoning van de bestaande bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het hier aanwezige agrarische bedrijf. Voor een dergelijke bedrijfswoning geldt, met de komst van de Wijzigingswet 'Plattelandswoning', geen bescherming tegen hinderlijke geur. Er zijn dan ook geen aan te houden afstanden of geureisen waaraan dient te worden voldaan bij het gebruik als plattelandswoning. Ook kan worden gesteld dat slakken geen geluid, stof of geur veroorzaken en de bijbehorende werkzaamheden veroorzaken ook nauwelijks milieuhinder.

Verder zijn in de directe omgeving enkele (agrarische) bedrijven gelegen. Het betreft:

- een meubelmakerij op het adres Elzenstraat 16a;
- een horecavoorziening (kookstudio) en recreatieverblijf op het adres Elzenstraat 16;
- een bloemen- en plantenkwekerij op het adres Elzenstraat 14;
- een wegenbouwbedrijf op het adres Elzenstraat 12;
- een intensieve veehouderij aan de Koningsbeemdweg.

De bestaande bedrijfswoning is in het verleden voor omliggende bedrijven al als een woning voor derden aangemerkt, waarmee door die bedrijven rekening diende te worden gehouden. Onderhavige woning maakt in feite geen onderdeel meer uit van het agrarisch bedrijf op het naastgelegen perceel Elzenstraat 18, maar wordt tot op heden nog wel aangemerkt als bedrijfswoning behorende bij dit agrarisch bedrijf. Hierdoor verandert er door de herziening van het bestemmingsplan niets ten opzichte van de bescherming van de rechten van bedrijven in de omgeving.

Conclusie



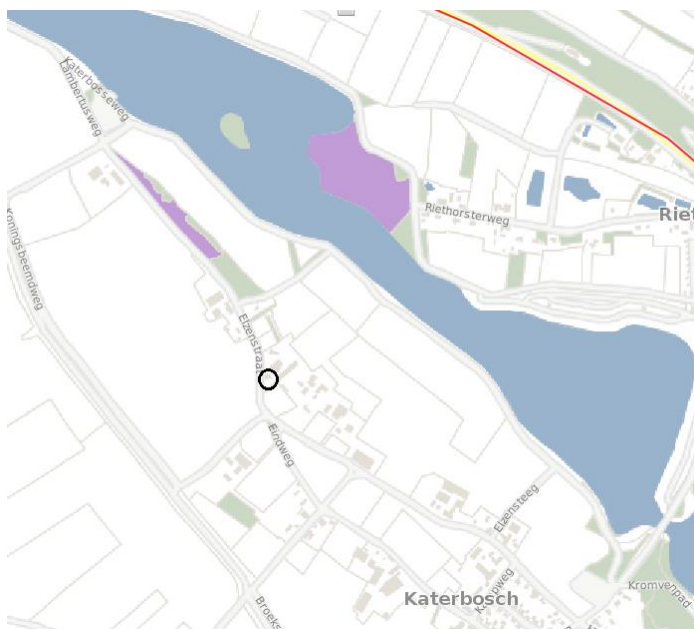
Gezien het feit dat een slakkenkwekerij nauwelijks milieuhinder veroorzaakt en dat de agrarische bedrijven in de directe omgeving op voldoende afstand zijn gelegen en de bedrijfsvoering van deze bedrijven reeds is afgestemd op onderhavige woning, wordt het woon- en leefklimaat voor het gebruik als plattelandswoning in voldoende mate gewaarborgd. Omgekeerd vormt het gebruik als plattelandswoning geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving.

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:

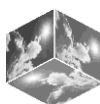
- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect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

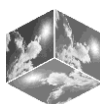
Conclusie

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.

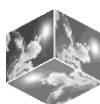
Het planvoornemen voorziet in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning (Elzenstraat 18a) bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. In de bestaande situatie wordt de betreffende bebouwing reeds gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Zowel de ruimtelijke als functionele situatie blijft ter plaatse ongewijzigd. Het planvoornemen is dan ook niet van invloed op 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.

Het planvoornemen voorziet in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning (Elzenstraat 18a) bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. Het betreft alleen een afwijking van het bestemmingsplan op basis waarvan dit gebruik wordt toegestaan. De ruimtelijke en functionele situatie blijft ongewijzigd. Er zijn dan ook geen consequenties in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit het perspectief van gebiedsbescherming als soortenbescherming voor het planvoornemen geen belemmeringen aanwezig zijn. Het planvoornemen is niet van invloed op beschermde gebieden en soorten.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

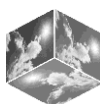
5.8.1 Archeologie

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.



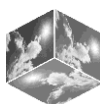
Het planvoornemen voorziet in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning (Elzenstraat 18a) bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. De bestaande woning blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. Het betreft uitsluitend een afwijking van het bestemmingsplan op basis waarvan dit gebruik wordt toegestaan. De gronden worden ter plaatse niet geroerd. Indien er toch archeologische waarden aanwezig zijn, heeft het planvoornemen geen invloed op deze waarden. In dat geval sluit het planvoornemen aan op het beleid om archeologische waarden 'in-situ' te bewaren.

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 de ruimtelijke en functionele situatie ongewijzigd blijft. De woning heeft geen monumentale status en is niet aangewezen als karakteristiek of beeldbepalend. Het plangebied kent verder geen 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.

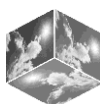
6.3 Waterschapsbeleid

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.

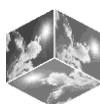
Het waterschap hanteert de algemene regel dat voor compenserende waterhuiskundige maatregelen bij de afkoppeling van hemelwater geen vergunning op grond van de Keur nodig is, wanneer het aan te brengen verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m² in stedelijk gebied en niet meer dan 5.000 m² in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

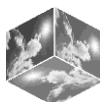
Als de constructie een noodoverloop heeft op het riool, gelden voor de bergingscapaciteit van de voorziening de eisen van de gemeente (vaak afhankelijk van de capaciteit van het riool). Voor een infiltratievoorziening met overloop op eigen terrein adviseert het waterschap de voorziening te dimensioneren 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. Op ruim 200 meter ten noorden van de locatie is de Mookerplas gelegen.



Met het planvoornemen wordt voorzien in het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning Elzenstraat 18a bij het agrarisch bedrijf aan de Elzenstraat 18 te Middelaar voor een gebruik als plattelandswoning. Als gevolg hiervan blijft de ruimtelijke en functionele situatie ongewijzigd. De bestaande bedrijfswoning blijft in zijn huidige verschijningsvorm gehandhaafd. Alleen wordt het gebruik als plattelandswoning in afwijking van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Het verhard oppervlak neemt hierdoor niet toe. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen ten behoeve van de afkoppeling van hemelwater.



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.

Met onderhavig 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.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het aanwenden van de bestaande bedrijfswoning aan de Elzenstraat 18a te Middelaar voor gebruik als plattelandswoning. Deze afwijking van het geldende bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten in de aangrenzende agrarische bedrijven in de omgeving. Gezien de beperkte planologische wijziging wordt verwacht dat er tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren zullen bestaan.

De herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas een omgeving' waarmee de plattelandswoning mogelijk gemaakt, wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het voorgenomen gebruik als plattelandswoning.

