

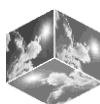
ruimtelijke onderbouwing  
Pastoorsdijk 7, Middelaar  
  
gemeente Mook en Middelaar

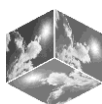
status: vastgesteld  
datum: 11 mei 2017  
projectnummer: 200070R.2010  
adviseurs: Rnu



## 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>8</b>
4.1	Inleiding	8
4.2	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	8
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>12</b>
5.1	Algemeen	12
5.2	Bodemkwaliteit	12
5.3	Geluid	12
5.4	Luchtkwaliteit	13
5.5	Bedrijven en milieuzonering	14
5.6	Externe veiligheid	15
5.7	Flora en fauna	16
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	19
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>21</b>
6.1	Algemeen	21
6.2	Watertoets	21
6.3	Waterschapsbeleid	21
6.4	Effecten van het planvoornemen	22
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>24</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24







# Ruimtelijke onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Pastoorsdijk 7 te Middelaar is een extra bouwtitel aanwezig die nog niet gerealiseerd is. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente het verzoek neergelegd om de betreffende nieuwe woning meer richting de Pastoorsdijk te mogen bouwen dan de huidige voorgevelrooilijn ter plaatse toelaat. In eerste instantie is verzocht de voorgevelrooilijn 12 meter naar voren te schuiven, ook omdat in het voorgaande bestemmingsplan Middelaar 1988 deze lijn circa 10 meter voor de voorgevel van de huidige woning aan de Pastoorsdijk 7 lag.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een sprong in de voorgevelrooilijn ten behoeve van de nieuw te realiseren woning, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt mag deze sprong naar voren niet meer bedragen dan 5 meter. In Hoofdstuk 3 zal nader op de stedenbouwkundige situatie worden ingegaan.

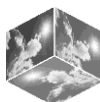
Het initiatief wordt opgenomen in de aankomende herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving' waarin dit bestemmingsplan wordt gerepareerd. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de planologische en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief aangetoond. Aan bod komen onder andere:

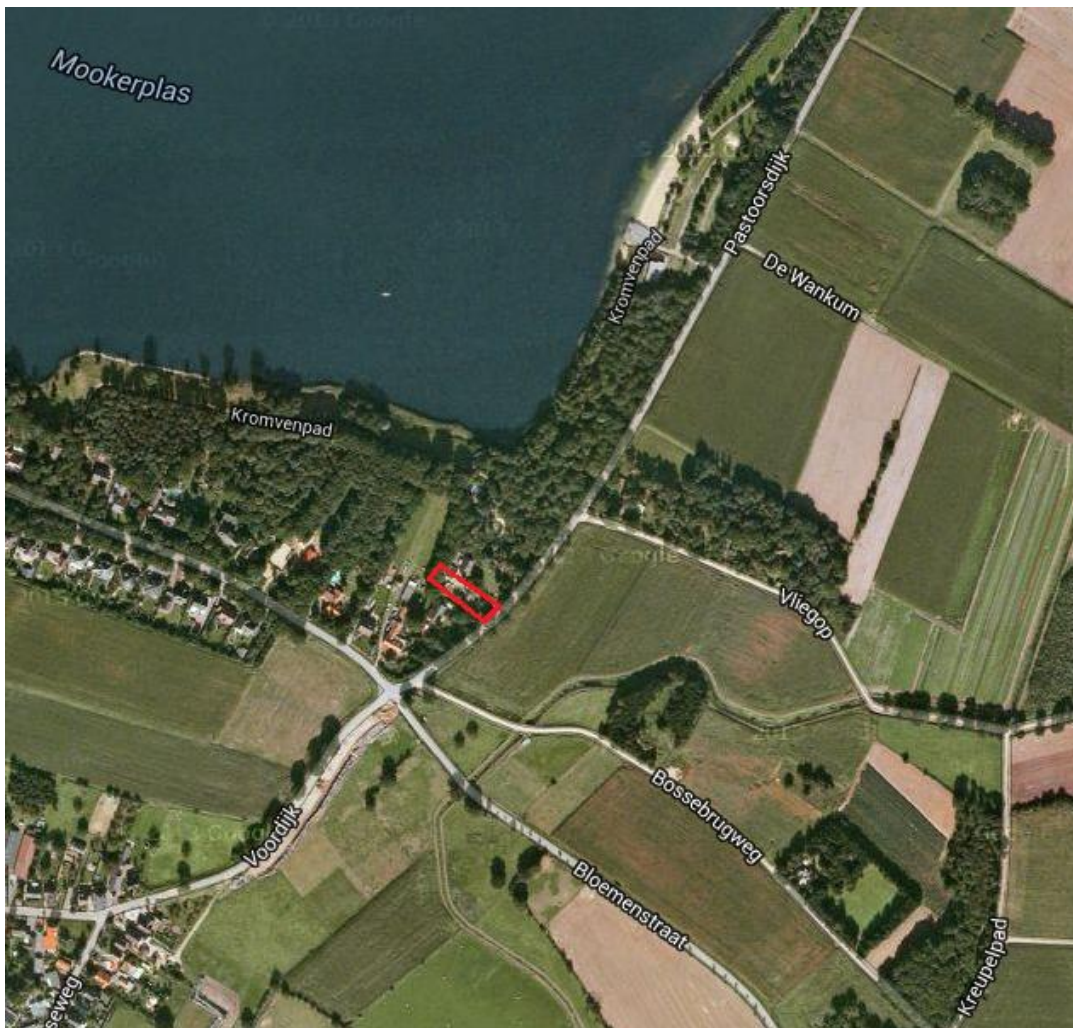
- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Pastoorsdijk 7 is gelegen binnen het bebouwde gebied van de kern Middelaar. De nieuw te realiseren woning wordt gerealiseerd tussen de woningen aan de Pastoorsdijk 5 en 7 op een woonkavel met een diepte van circa 60 meter.

Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummer 544.





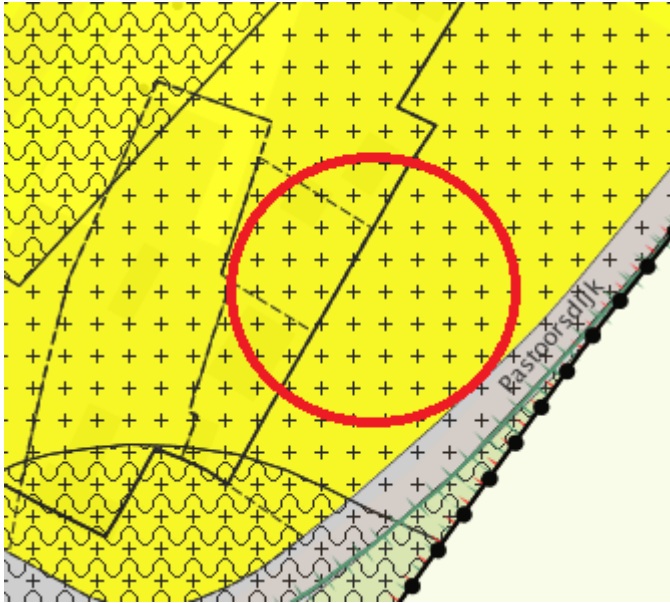
*Luchtfoto ligging plangebied*

Ten noorden van het plangebied ligt de woonkavel met de huidige woning Pastoorsdijk 7 en daarnaast de woning Pastoorsdijk 9 als laatste in het bebouwingslint langs dit deel van de Pastoorsdijk. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Pastoorsdijk. De woonkavel met de woning Pastoorsdijk 5 grenst direct ten zuiden aan het plangebied. Ten westen van het plangebied grenst het plangebied aan de diepe achtertuin van de woning aan de Heikantstraat. Langs de Mookerplas loopt achter de woonkavels van de Pastoorsdijk en Heikantstraat het Kromvenpad.

### **1.3 Geldende bestemmingsplan**

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





*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Aan onderhavige gronden is de bestemming 'Wonen' toegekend. De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis, met tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het ter plaatse aangewezen bouwvlak. In de basis is per bouwperceel maximaal 1 grondgebonden woning toegestaan, waarbij ter plaatse van onderhavig plangebied de bouwaanduiding 'vrijstaand' is opgenomen. Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. In onderhavige situatie is reeds sprake van een geldende bouwtitel, deze is ook op de verbeelding aangeduid, waarbij maximaal 1 woning ter plaatse mag worden gebouwd.

De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de hoofdweg gekeerde zijde van de bouwgrens dan wel maximaal 3 meter daar achter. Deze bouwgrens is op de verbeelding vastgelegd.

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.



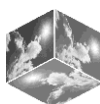
De gebiedsaanduiding wro-zone - ontheffingsgebied 2, die over de planlocatie ligt, is specifiek bedoeld voor de algemene afwijkingsregel om een kleinschalige toeristische verblijfseenheid toe te staan. De zone duidt het gebied aan waarbinnen deze afwijkingsregel kan worden toegepast.

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 het verwezenlijken van de geldende bouwtitel voor een extra woning op het perceel Pastoorsdijk 7, waarbij de woning 5 meter voor de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd. Om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van de nieuwe woning 5 meter voor de thans geldende voorgevelrooilijn 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 bestemmingsplan 'Middelaar 1988' is bij de bestemming Woondoeleinden en alle daaraan gerelateerde andere woonbestemmingen een regeling opgenomen, dat een bouwperceel een minimum breedte dient te hebben om een woning te bouwen. Op bepaalde percelen konden op basis daarvan twee of meer woningen worden gebouwd. Niet overal in Middelaar zijn deze bouw mogelijkheden ingevuld. Zo ook aan de Pastoorsdijk, tussen nummer 5 en 7. Uit voortschrijdend inzicht kan het niet meer wenselijk zijn om alle bestaande bouw titels over te nemen in een nieuw bestemmingsplan. De eigenaren hebben bijna 25 jaar de tijd gehad om een bouw titel te benutten door ter plaatse een woning te bouwen. Bij de procedure van het bestemmingsplan "Mookerplas e.o." heeft de gemeente een beoordeling gemaakt of er redenen zijn om bestaande bouw titels niet over te nemen. Voor de bouw titel bij de Pastoorsdijk 7 is besloten deze bouw titel in het voornoemde bestemmingsplan op te nemen.

De Pastoorsdijk ontsluit Middelaar in noordoostelijk richting naar de N271. Er staan nagenoeg geen woningen langs deze weg. De aanwezige woningen op de locatie hebben een duidelijke ruimtelijk relatie met het bebouwingscluster langs de Heikantseweg en beëindigen deze aan de oostrand van de kern.

Pastoorsdijk 5 en 7 liggen in één rooilijn op respectievelijk zo'n 30 en 40 meter van de Pastoorsdijk. Er is dus sprake van een zeer diep voorperceel welke in beide gevallen als tuin zijn ingericht. Het voorerf loopt glooiend af richting de Pastoorsdijk en kent in het geval van Pastoorsdijk 7 een rijke parkachtige beplanting met diverse fraaie bomen.

Het hoogteverschil in de voortuin is ongeveer één meter. De woning staat daardoor enigszins op een terp. Visueel is er nagenoeg geen relatie tussen Pastoorsdijk 5 en 7 vanwege de hoog opgaande erfbeplanting van Pastoorsdijk 5. Pastoorsdijk 7 is minder intensief beplant en de woning is daardoor goed zichtbaar vanaf de straatzijde.

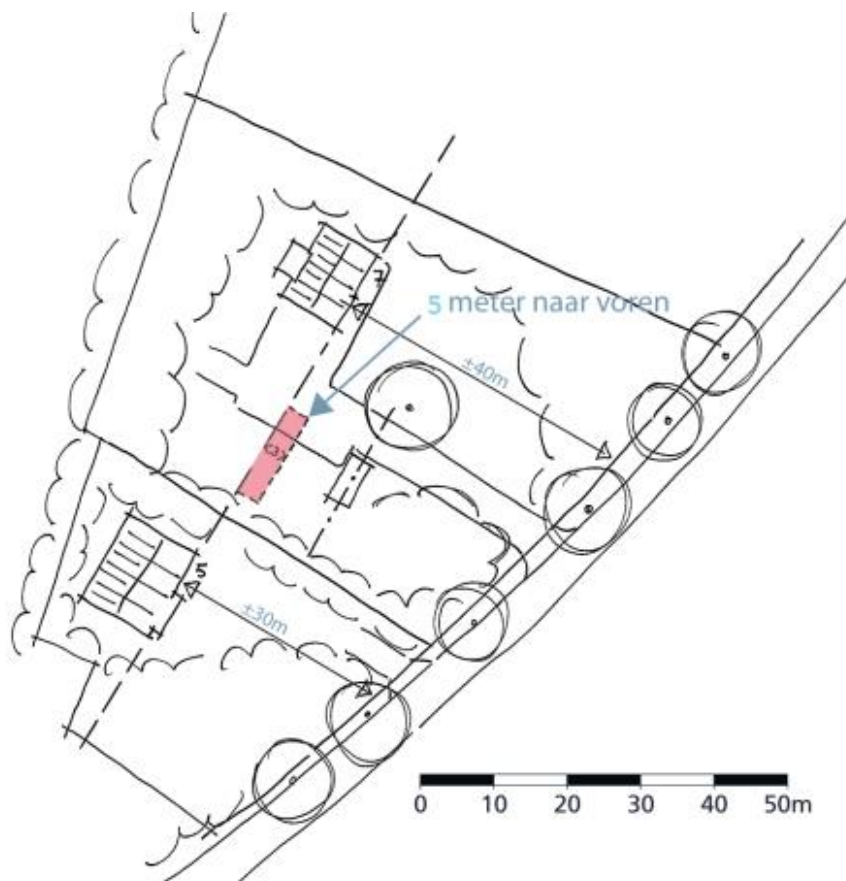


### Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel Pastoorsdijk 7 beschikt over een bouwtitel voor het bouwen van een extra woning op zijn perceel. Beoogd is de nieuwe woning meer naar voren te bouwen dan de voorgevel van de bestaande woning. In eerste instantie is verzocht om de woning 12 meter naar voren te mogen situeren.

Door de gemeente is een stedenbouwkundige afweging gemaakt aan de hand van dit verzoek. Uit deze afweging volgt dat door de nieuw te bouwen woning 12 meter naar voren te situeren ten opzichte van de bestaande voorgevelrooilijn, de nieuwe woning volledig uit de bestaande stedenbouwkundige structuur wordt gesitueerd. Daarmee verdwijnt de samenhang tussen de woningen aan de Pastoorsdijk qua situering langs deze straat. De woning staat dan geheel voor de andere woningen en schermt deze vanuit verschillende gezichtspunten af vanaf de Pastoorsdijk.

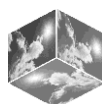
Door de woning maximaal 5 meter uit de bestaande voorgevellijn te situeren blijft de bebouwingsstructuur in hoofdlijnen intact en blijft de onderlinge samenhang tussen de woningen qua situering behouden. Dit heeft geresulteerd in navolgende stedenbouwkundige opzet.



*Stedenbouwkundige opzet planvoornemen*



Om de nieuwe woning te ontsluiten op de Pastoorsdijk wordt gebruik gemaakt van de bestaande op- en inrit van Pastoorsdijk 7.



## 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 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is met betrekking tot de woningbouwmogelijkheden (o.a. onbenutte bouwtitels, zoals aan de Pastoorsdijk 7) reeds uitvoerig behandeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplan e.o.'. Hieruit is gebleken dat de woningbouwontwikkeling past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties.

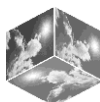
De afwijking van het onderhavige planvoornemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is van ondergeschikte aard. De bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd en ook het maximum aantal toegestane woningen ter plaatse, evenals de mogelijke woningtypologie, wijzigen niet. Door de onderschikte betekenis van de afwijkingen qua bouwmogelijkheden zijn er geen Rijks-, provinciale, regionale of gemeentelijke belangen in het geding.

#### 4.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 radarverstoringgebied en een obstakelbeheergebied.





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 geen nieuwe bestemming wordt vastgelegd, maar slechts een verschuiving plaatsvindt van een bestaand bouwperceel 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*

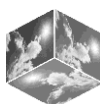
Rondom militaire luchtvaartterreinen zijn zones met beperkingen opgenomen in verband met geluid en veiligheid. Ten westen van het plangebied ligt militair luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. De aanvliegroute voor het vliegveld is onder andere gesitueerd over de planlocatie. Vanuit het belang van geluid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

### *Het planvoornemen*

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

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

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



## 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 reeds een woonbestemming. Met het planvoornemen verandert deze woonfunctie niet. Ter plaatse is geen sprake van een gevoeligere gebruiksfunctie, waardoor het niet noodzakelijk is de aanwezige bodemkwaliteit nader te onderzoeken in het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure.

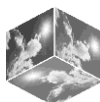
#### *Conclusie*

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 5.3 Geluid

#### 5.3.1 Wet geluidhinder

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





### 5.3.2 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 planlocatie is gelegen aan de Pastoorsdijk binnen de bebouwde kom van Middelaar. Deze weg kent een maximum snelheid van 60 km/uur.

Het planvoornemen ziet op een gewijzigde situering van een nieuw te realiseren woning op het perceel Pastoorsdijk 7, waarbij de voorgevel 5 meter voor de bestaande voorgevelrooilijn wordt gebouwd. De bouwtitel voor de nieuw te realiseren woning is reeds opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan.

Tevens is door het lage aantal verkeersbewegingen (400) en door de relatief grote afstand van de voorgevel van de nieuwe woning ten opzichte van de Pastoorsdijk aannemelijk dat vanuit een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

#### *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 onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien een woning wordt opgericht, waarmee sprake is van een toename van 1 woning. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het besluitgebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

### *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**

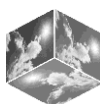
Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse 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 een gewijzigde situering van een nieuw te realiseren woning op het perceel Pastoorsdijk 7, waarbij de voorgevel 5 meter voor de bestaande voorgevelrooilijn wordt gebouwd. Met het verwezenlijken van de bestaande bouwtitel wordt een milieugevoelig object gebouwd.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is gelegen in een woongebied. Omgekeerd vormt daarmee de nieuwe woning ook geen belemmering voor bedrijven.



## Conclusie

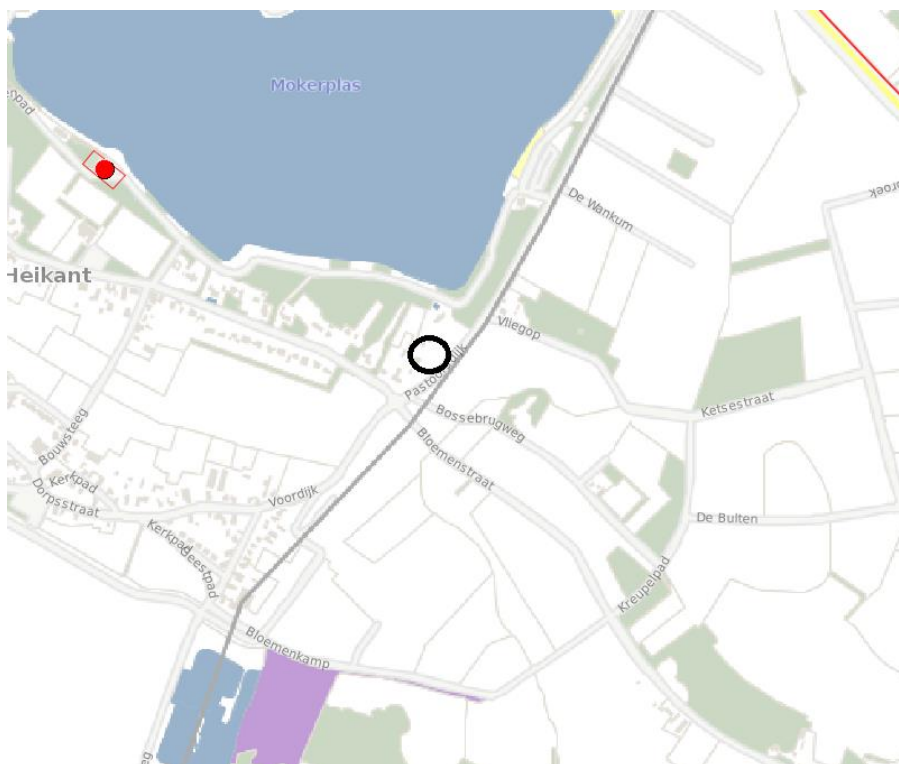
Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.6 Externe veiligheid

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

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

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



*Uitsnede risicokaart bij plangebied*

## Risicovolle inrichtingen



Uit de risicokaart volgt dat binnen of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 630 meter ten noordwesten van het plangebied en betreft jachthaven De Driesen. Ter plaatse is een propaantank aanwezig. De PR  $10^{-6}$ /jaar bedraagt 20 meter. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten, waardoor deze opslagtank niet van invloed is op het plangebied.

#### *Transportassen*

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

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

Ten noorden van het plangebied ligt de N271. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 950 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*

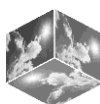
Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die het planvoornemen niet mogelijk maken.

## **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**



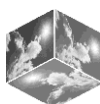
Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

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 1,2 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*



Van eventuele negatieve effecten van het planvoornemen op deze Natura 2000-gebieden is gezien de afstand en de aard en schaal van de ontwikkeling echter geen sprake. Het planvoornemen betreft een gewijzigde situering van een nieuw te realiseren woning op het perceel Pastoorsdijk 7, waarbij de voorgevel 5 meter voor de bestaande voorgevelrooilijn wordt gebouwd. Dit betreft een relatief kleinschalige functiewijziging, waardoor van een significante externe werking geen sprake is. Het Natura 2000-beleid legt derhalve geen restricties op aan het planvoornemen.

### **5.7.3 Soortenbescherming**

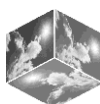
Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie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

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

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

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

Het planvoornemen voorziet in een gewijzigde situering van een nieuw te realiseren woning op het perceel Pastoorsdijk 7, waarbij de voorgevel 5 meter voor de bestaande voorgevelrooilijn wordt gebouwd.



De betreffende gronden zijn reeds jarenlang in gebruik als gazon en tuin. Door dit gecultiveerde gebruik is het aannemelijk dat zich geen natuurwaarden binnen het plangebied bevinden. Het regelmatige onderhoud van gazon en tuin levert een verstoring op van de eventuele flora en fauna. Het is aannemelijk dat zich geen beschermde flora en fauna binnen het plangebied aanwezig is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

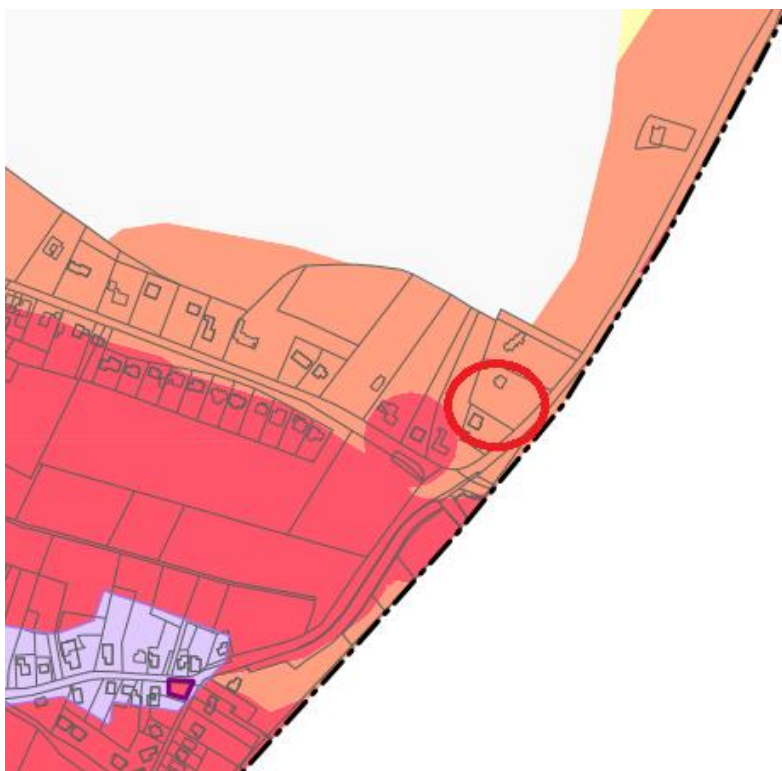
Overigens geldt ten alle tijde vanuit de Flora en faunawet een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Om de kans op verstoring van mogelijke individuele exemplaren van beschermde soorten te minimaliseren dienen eventuele toekomstige werkzaamheden voor het rooien van beplanting zoveel mogelijk buiten de broedperiode te worden uitgevoerd.

Er zijn dan ook geen consequenties in het kader van de Flora- en faunawet.

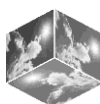
## 5.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 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 middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>.

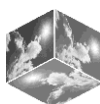
Met het planvoornemen wordt een gewijzigde situering van een nieuw te realiseren woning mogelijk gemaakt. Gelet op de bodemingreep die bij het realiseren van deze woning aan de orde is, kan worden geconcludeerd dat het verstoringsoppervlakte vele malen kleiner zal zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>. Daardoor geldt er voor het planvoornemen geen onderzoeksplicht.

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 'nieuw cultuurland'. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan het cultuurlandschap, aangezien gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmings 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.

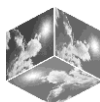
### 6.3 Waterschapsbeleid

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 oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

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

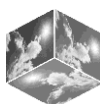
Wanneer het nodig is een watervoorziening aan te leggen, dan zal de voorziening afgestemd moeten zijn op de kenmerken van de ondergrond. Als er goed kan worden geïnfiltreerd heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse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

Als de constructie een noodoverloop heeft op het riool, gelden voor de bergingscapaciteit van de voorziening de eisen van de gemeente (vaak afhankelijk van de capaciteit van het riool). Voor een infiltratievoorziening met overloop op eigen terrein adviseert het waterschap de voorziening te dimensioneren op basis van de T=10mm-kaarten van de gemeente. En 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 circa 110 meter ten noorden van de planlocatie ligt de Mookerplas.

Met het planvoornemen voor het realiseren van een nieuwe woning, neem de verharding in het plangebied toe. In de huidige situatie is de locatie namelijk in gebruik als tuin.



Naar schatting zal er een toename van verhard oppervlakte zijn van circa 600 m<sup>2</sup>. Op grond van de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente dient op eigen terrein te worden voorzien in een infiltratievoorziening op basis van een bui T=10 (50 mm). Dit betekent dat de infiltratievoorziening een capaciteit moet hebben van 30 m<sup>3</sup> (600 x 0,05). Tevens moet een doorkijk gegeven worden naar een extreme bui (T=100) waarbij 84 mm geborgen moet worden. Voor een bui T=100 is een voorziening met een capaciteit van 50,4 m<sup>3</sup> (600 x 0,084) nodig.

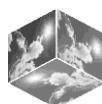
Op grond van de waterhuishoudkundige uitgangspunten dient op eigen terrein te worden voorzien in een infiltratievoorziening op basis van een bui T=100 (84 mm). Dit betekent dat de infiltratievoorziening een capaciteit moet hebben van 50,4 m<sup>3</sup> (600 x 0,084).

Binnen het perceel zijn voldoende mogelijkheden voor het aanleggen van een infiltratievoorziening. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een vijver/poel. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, dient de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) aangelegd.

De toename van het verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de grens van 2.000 m<sup>2</sup> op grond waarvan het waterschap de eis stelt dat een vergunning nodig is voor compenserende maatregelen. Een vergunning op grond van de Keur is dan ook niet nodig.

#### *Waterkwaliteit*

Uit waterkwaliteitsoverwegingen worden geen uitlogende (bouw)materialen (zinken dakgoten en loodslabben) gebruikt.



## 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 het onderhavige planvoornemen is sprake van een nieuwe bouwmogelijkheid (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

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Gezien het feit dat de bouwmogelijkheid reeds in het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' en ook het daarvoor geldende bestemmingsplan was opgenomen, mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen verder geen overwegende bezwaren bestaan. De bouwtitel wordt met onderhavig bestemmingsplan geëffectueerd.

De herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas een omgeving' waarmee het planvoornemen 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.

