

ruimtelijke onderbouwing  
Schildersweg 21-21a, Plasmolen  
gemeente Mook en Middelaar

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



Gemeente Mook en Middelaar

TONNAER

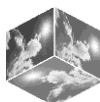


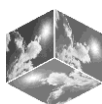
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>8</b>
4.1	Inleiding	8
4.2	Rijksbeleid	8
4.3	Provinciaal beleid	13
4.4	Regionaal beleid	18
4.5	Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>21</b>
5.1	Algemeen	21
5.2	Bodemkwaliteit	21
5.3	Geluid	21
5.4	Luchtkwaliteit	22
5.5	Bedrijven en milieuzonering	23
5.6	Externe veiligheid	24
5.7	Flora en fauna	27
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	28
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>31</b>
6.1	Algemeen	31
6.2	Watertoets	31
6.3	Waterschapsbeleid	31
6.4	Effecten van het planvoornemen	32
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34







# Ruimtelijke onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voor de woning op het perceel Schildersweg 21-21a is verzocht om de feitelijke situatie van bewoning van nummer 21a te legaliseren. De bewoning door twee huishoudens vindt reeds plaats sinds 1989. In het nu geldende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' (2012) is deze legalisatie niet meegenomen. Het bestemmingsplan laat op dit moment geen twee woningen op het perceel toe.

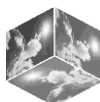
De gemeente heeft laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een procedure voor legalisatie van de woning Schildersweg 21a. Daarbij heeft de gemeente wel de voorwaarde gesteld dat de overkapping en de erfafscheiding hoger dan 1 meter moeten worden verwijderd uit het voorerfgebied.

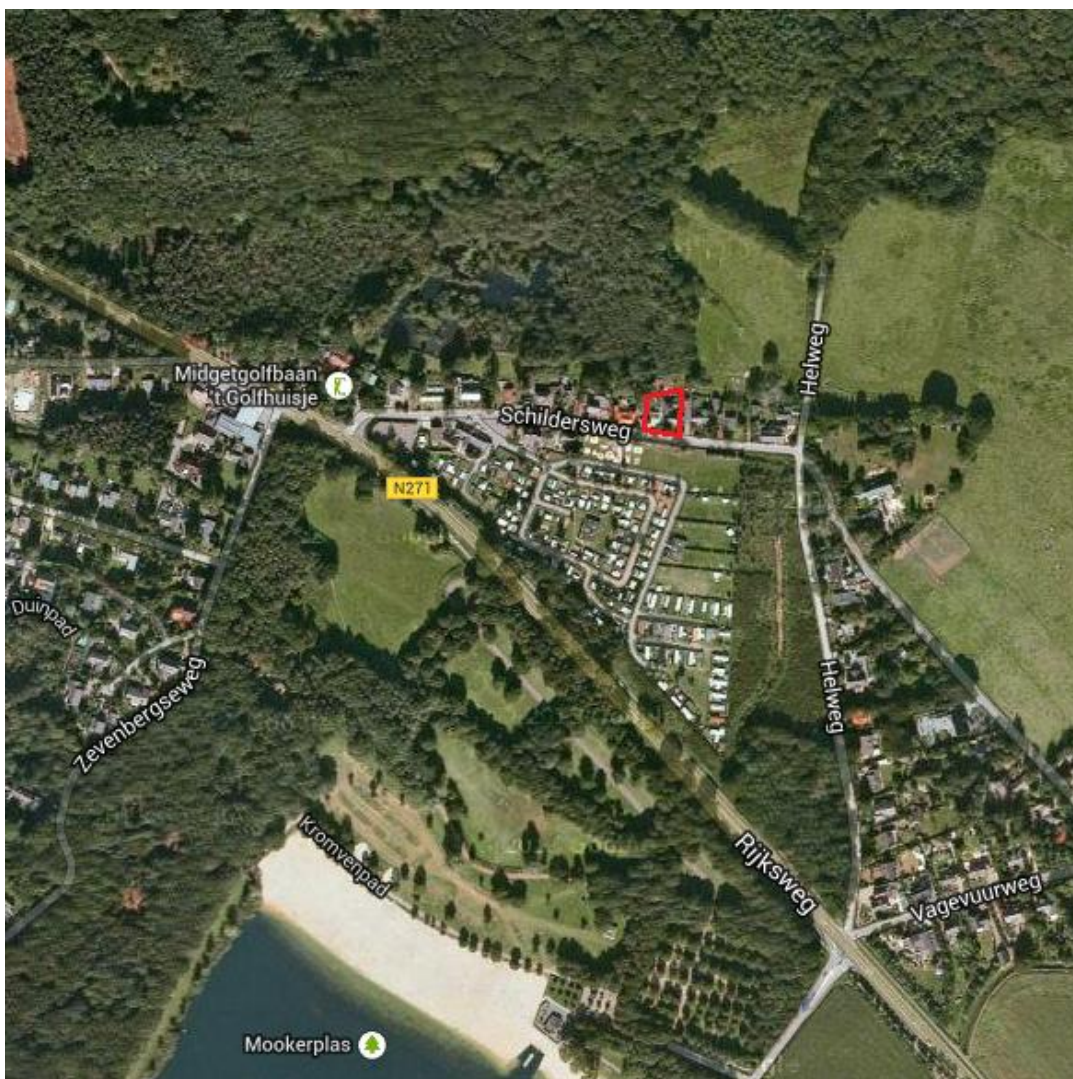
Het initiatief wordt opgenomen in de aankomende herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' waarin dit bestemmingsplan wordt gerepareerd. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de planologische en milieutechnische haalbaarheid van het initiatief aangetoond. Aan bod komen onder andere:

- 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

De te legaliseren woning ligt op het perceel Schildersweg 21a te Plasmolen in de gemeente Mook en Middelaar. De Schildersweg is een zijstraat van de N271 en komt uit op de Helweg. Het plangebied ziet op de percelen plaatselijk bekend als Schildersweg 21 en 21a. Kadastraal zijn de percelen bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie B, nummers 1795 en 1799.





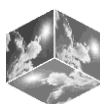
Luchtfoto ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een groot bosperceel behorende bij het natuurgebied Sint Jansberg. Aan de west- en oostzijde liggen de belendende woonpercelen Schildersweg 19 en 23. De plangrens aan de zuidzijde wordt gevormd door de Schildersweg. Ten zuiden van de Schildersweg ligt camping De Geuldert.

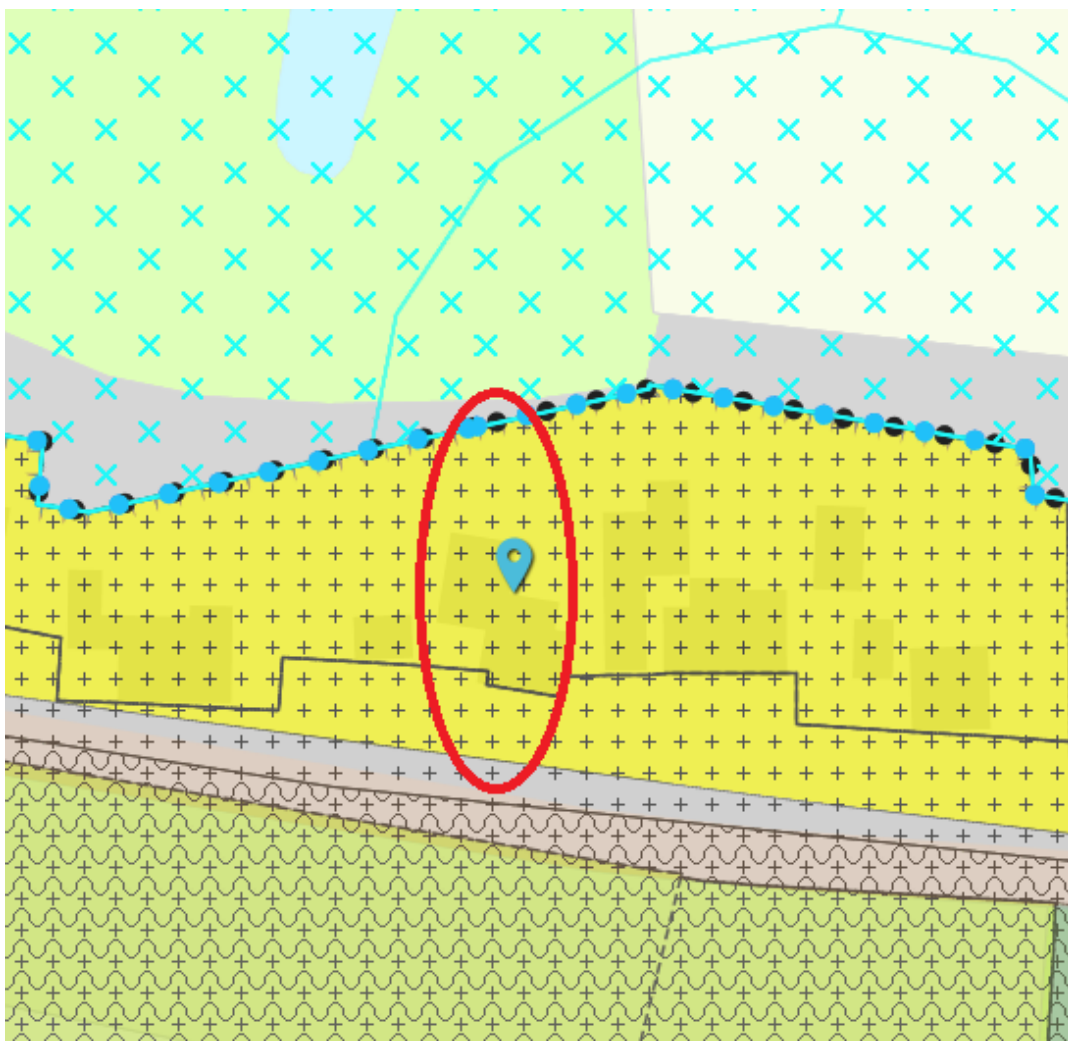
### 1.3 Geldende bestemmingsplan

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

Aan onderhavige gronden is de bestemming 'Wonen' toegekend. Ter plaatse is een aanduiding 'bouwvlak' opgenomen. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Tevens geldt ter plaatse de bouwaanduiding 'vrijstaand'.



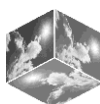




*Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

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.

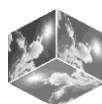


De planlocatie is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Dit betreft een gebied waarbinnen volgens het Reconstructieplan uitbreiding van wonen of natuur het primaat heeft en waarbinnen uitbreiding van een bouwvlak voor intensieve veehouderij binnen een nieuw bouwvlak of binnen een bouwvlak waar voorheen géén intensieve veehouderij was gevestigd (omschakeling) niet mogelijk is.

Het planvoornemen ziet op het legaliseren van de woning Schildersweg 21a. Het bestemmingsplan staat ter plaatse van het plangebied geen extra woningen toe en de woningen dienen vrijstaand te worden gerealiseerd. Om medewerking te kunnen verlenen aan het planvoornemen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### **1.4 Leeswijzer**

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





## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Voor de woning op het perceel Schildersweg 21 te Plasmolen is in 1983 een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een aanbouw aan de woning. Deze aanbouw is zodanig ingericht dat feitelijk sprake is van een tweede woning. Zo is er geen open verbinding met de woning op nummer 21. Bij de bouwcontrole na gereedmelding is nooit aangedrongen op het realiseren van een verbinding. De aanbouw c.q tweede woning is tot 1989 gebruikt als meergeneratiewoning (inwoning). Pas vanaf 1989 is bewoning door twee afzonderlijke huishoudens aan de orde. Dit is tot op heden de feitelijke situatie.

De woning Schildersweg 21a wordt al ruim 25 jaar zelfstandig bewoond. Kadastraal is ook sprake van twee woonpercelen. Beide percelen hebben een eigen inrit. Bij de inrit van de woning Schildersweg 21a is voor de woning een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een schuur met overkapping (carport) aanwezig.

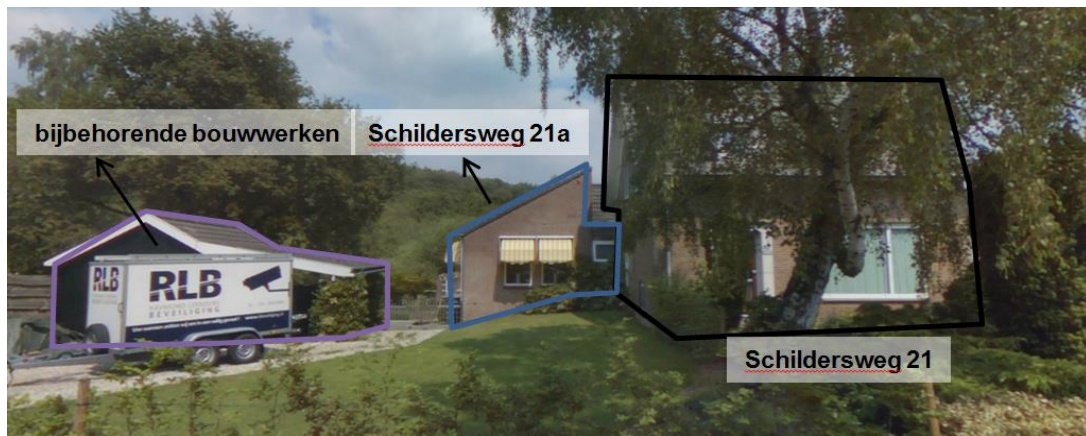


Foto vooraanzicht percelen Schildersweg 21 en 21a



### Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

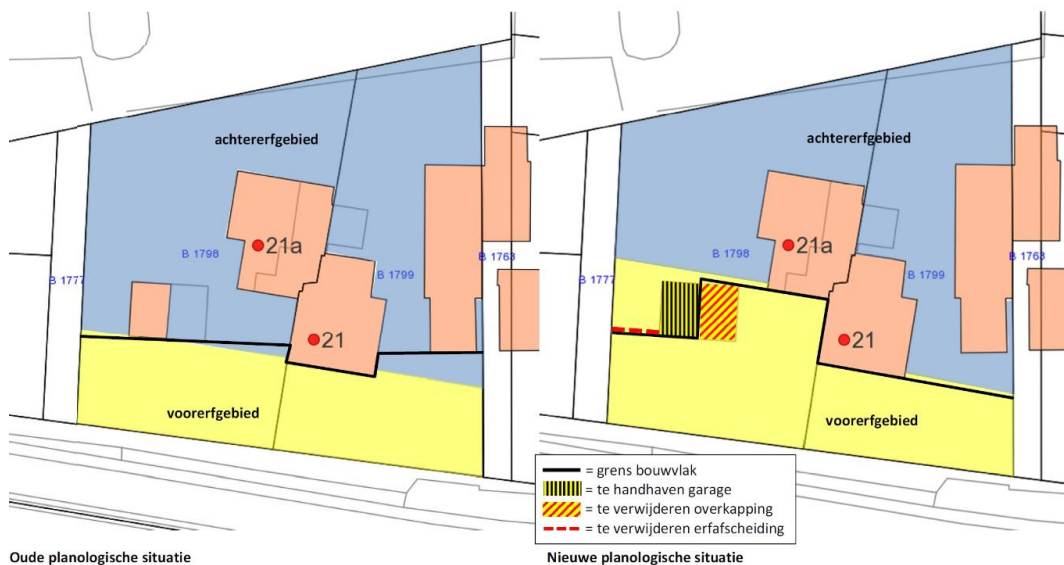
Het planvoornemen bestaat uit het planologisch-juridisch vastleggen van het feitelijk als woning in gebruik zijnde gebouw Schildersweg 21a. Het gebruik als zelfstandige woning bestaat al sinds 1989, ruim 25 jaar.

De gemeente heeft het planvoornemen stedenbouwkundig beoordeeld en komt daarbij tot het volgende standpunt.

Het gebouw Schildersweg 21a is aangevraagd en vergund als aanbouw en ziet er qua situering en uitstraling ook zo uit. Het gebouw staat half achter de woning Schildersweg 21. De toegangsdeur zit aan de zijkant en voor het gebouw staat een bijgebouw. Dit is stedenbouwkundig geen optimale situatie.

Om het geheel meer een uitstraling te geven van een separate woning, is het noodzakelijk de overkapping en de erfafscheidingen hoger dan 1 meter die voor de voorgevelrooilijn staan van de woning Schildersweg 21a te verwijderen. De aanwezige garage mag blijven staan.

Door het toevoegen van de tweede woning ontstaat er een nieuw voorerfgebied voor de woning Schildersweg 21a. In onderstaande afbeelding is de oude en nieuwe planologische situatie inzichtelijk gemaakt. De bestaande garage komt binnen het bouwvlak te liggen. Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag alleen in het voorerfgebied worden gebouwd als dit stedenbouwkundig passend is.



Oude planologische situatie

Nieuwe planologische situatie

*Oude en nieuwe planologische situatie*



Het voorerfgebied begint 1 meter achter de voorgevel van de woning en loopt evenwijdig aan de weg. Om te borgen dat sprake is van een passende stedenbouwkundige situatie, wordt de overkapping en erfafscheiding hoger dan 1 meter verwijderd uit het voorerfgebied. Dat deze handeling ook feitelijk plaatsvindt wordt geborgd in het bestemmingsplan waarin deze ruimtelijke onderbouwing in juridische en planologisch zin wordt geregeld. In de regels van dit bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van de woning Schildersweg 21a als zelfstandige woning is gekoppeld aan het slopen van de overkapping en erfafscheiding hoger dan 1 meter in het voorerfgebied.



## 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

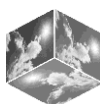
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

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) en een radarverstoringsgebied.

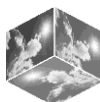
Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hier wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

#### **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 en een radarverstoringsgebied.

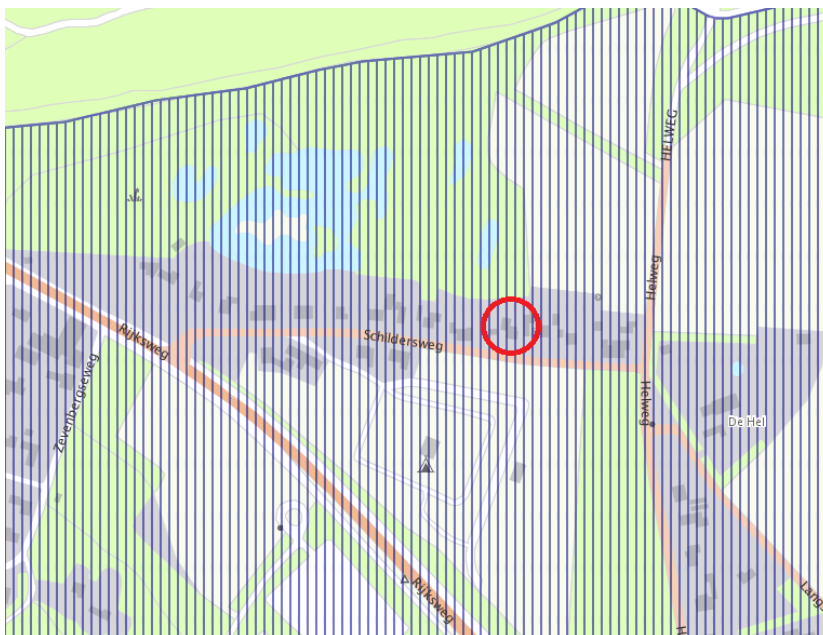


### *Rivierbed*

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

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

De beleidslijn grote rivieren geeft in combinatie met het Barro, waarin de beleidslijn is opgenomen, regels voor gebieden die zijn gereserveerd voor waterstaatkundige functies. Onderstaande afbeelding geeft het AMvB besluitgebied Algemene en overige bepalingen voor de grote rivieren weer. Het plangebied ligt in het besluitvlak Rivierbed.



*Uitsnede kaart beleidslijn grote rivieren*



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

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

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

#### *Radarverstoringsgebied*

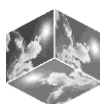
Binnen dit gebied geldt een maximale bouwhoogte voor bouwwerken, zodat wordt voorkomen dat het radarbeeld door die bouwwerken kan worden verstoord. In het Rarro is opgenomen hoe deze maximale bouwhoogte te bepalen is.

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

#### *Het planvoornemen*

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen.

Uit de nationale belangen volgen geen directe regels die het planvoornemen belemmeren. De voorgenomen activiteiten vinden plaats binnen een bestaand bouwvlak met bestaande bebouwing. 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.

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

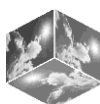
#### **4.2.3 Natura 2000**

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

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

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

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



Op 2,3 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Oeffelter Meent. De Oeffelter Meent is gelegen op een grofzandige oeverwal van een vroegere rivierloop in de uiterwaard van de Maas. Het gebied wordt doorsneden door een gekanaliseerde beek, de Oeffeltsche Raam, die ter plaatse in de Maas uitmondt. Het omvat een aantal hobbelige graslandpercelen. Het ontstane microreliëf en de overgangen naar meer kleihoudende bodems naar de randen toe hebben een gevarieerde vegetatie doen ontstaan. Op de zomerdijken komt een aan kalkarme bodem gebonden vorm van stroomdalgrasland voor, die in ons land slechts een beperkte verspreiding heeft. Op voedselrijkere en mogelijk iets vaker overstromde delen komen glanshaverhooilanden voor. Op de laagste delen en op de voormalige puinstortplaats zijn overstromingsgraslanden en ruigtevegetaties aanwezig.



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

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

### **4.3 Provinciaal beleid**

#### **4.3.1 Provinciaal OmgevingsPlan 2014**

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

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



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

De belangrijke principes in het limburgs omgevingsbeleid zijn:

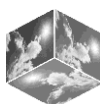
1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

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



Zoneringsplan POL 2014

Het plangebied ligt binnen het landelijk gebied en valt binnen de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat alle andere gronden in het landelijk gebied (niet zijnde het goudgroene en bronsgroene landschap), vaak met een agrarisch karakter, waar het accent betrekking heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties in de landbouw, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Voor ontwikkelingen omtrent wonen is vanuit het POL 2014 het dynamisch voorraadbeheer belangrijk. Dit dynamisch voorraadbeheer zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg. Deze visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. Ze worden geconcretiseerd in concrete programma's, ten minste voor de onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

De ambities, uitgangspunten en principes uit dit POL vormen het vertrekpunt voor de regionale structuurvisies.

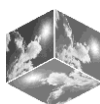
Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. De woning is al ruim 25 jaar bewoond en ligt in een bestaand bebouwingslint van woningen. Het toevoegen van deze woning aan de bestaande woningvoorraad zal niet van invloed zijn op de woningmarkt in de regio. Dit wordt onderkend door de medewerking die de gemeente geeft aan het legaliseren van het jarenlange feitelijke gebruik.

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

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

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



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

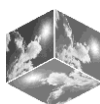
Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke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

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. Met dit planvoornemen wordt een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Gelet op het beperkt aantal woningen is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (zie onder meer de Raad van State-uitspraak 201405237/1/R2). Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

Zoals in paragraaf 4.3.1 al is gesteld ligt het plangebied binnen het landelijk gebied en valt binnen de zone 'Buitengebied'. Voor deze zone gelden vanuit de omgevingsverordening geen specifieke regels die door dienen te werken in bestemmingsplannen.

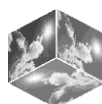
Het plangebied ligt tevens in uitsluitingsgebied voor windturbines, maar met het planvoornemen is geen sprake van een ontwikkeling of planologische mogelijkheid tot het realiseren van een windturbine. Ook is sprake van de zone 'extensiveringsgebied' waarbij de verordening regels stelt ten aanzien van intensieve veehouderijen. Dit geldt eveneens voor de zone 'veehouderij en natura 2000' en de regels die daarbij worden gesteld. Met onderhavig planvoornemen is geen ontwikkeling met een (intensieve) veehouderij aan de orde.

Vanuit de omgevingsverordening volgen voor deze aspecten dan ook geen nadere regels.



Op grond van de Omgevingsverordening Limburg geldt voor het plangebied de 'normering regionale waterlast' met een normering van 1:25. Dit houdt in dat de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht op deze normering. Het is aan de beheerder van de regionale wateren om te zorgen dat deze wateren aan de normering voldoen. De beheerder brengt, vanwege de zorg die op hem rust voor de handhaving van de veiligheidsnorm, periodiek verslag uit aan gedeputeerde staten over de algemene waterstaatkundige toestand van de regionale waterkeringen onder zijn beheer. Het waterschap Peel en Maasvallei is beheerder van deze regionale wateren.

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



## **4.4 Regionaal beleid**

### **4.4.1 Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar**

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

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

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

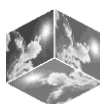
De focus met betrekking tot 'wonen' ligt op mee te bewegen met de demografische tendens en daar sterker uit te komen. De woningmarkt is regionaal en de woningbouwactiviteiten, inclusief die van de herstructurering, zal daarom regionaal opgepakt worden. De regionale woonvisie moet daarin voorzien. In deze woonvisie zal een koppeling gelegd worden met zorg, leefbaarheid en welzijn. Dat is nodig om inhoud te geven aan sociale duurzaamheid.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. 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 de regionale woningmarkt en de koppeling met zorg, leefbaarheid en welzijn.

## **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.





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

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

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. Voor een dergelijke ontwikkeling is in de structuurvisie geen concrete visie gegeven. Het legaliseren van deze enkele woning die al ruim 25 jaar als zodanig in gebruik is, doet geen afbreuk aan de woningbouwvisie voor Plasmolen.

#### **4.5.2 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving**

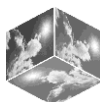
Het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving (vastgesteld op 25 januari 2012) is een aanvulling op voornoemde Structuurvisie en schept meer duidelijkheid over de manier waarop de uitvoering gestalte krijgt en over de wijze waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. De algemene lijn is dat de toepassing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

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

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van met name het buitengebied en, in sommige gevallen, locaties binnen de contouren.
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking.
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen.
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein zijn:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
- Sloop van bebouwing en glas;

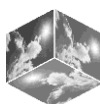


- Verplaatsing van agrarische bedrijven;

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de aangewezen rode contour, waardoor toetsing aan het kwaliteitsmenu niet aan de orde is. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de verdere toetsing aan de inhoudelijke visie en de wettelijke kaders beschreven.



## 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.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. In de bestaande situatie wordt de betreffende bebouwing reeds gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De planlocatie kent in de huidige situatie ook al een woonbestemming. 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*

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 Schildersweg in de bebouwde kom van Plasmolen. Deze weg kent een maximum snelheid van 30 km/uur.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. In onderhavige situatie is echter geen sprake van het oprichten van een nieuw geluidsgevoelig object. De woning is bestaand en feitelijk voor woondoeleinden in gebruik. De ruimtelijke en functionele situatie wijzigt ter plaatse niet. Het plan voorziet er alleen in dat de bestaande woning planologisch-juridisch wordt vastgelegd, zodat de bewoning daardoor gelegaliseerd wordt. Bovendien is sprake van een weg zonder geluidszone, er geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur op de Schildersweg. Op grond van de Wet geluidhinder is dan ook geen onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk. Daarnaast is de entree van de ten zuiden gelegen camping aan het begin van de Schildersweg gesitueerd (bezien vanaf de N271), waardoor de bezoekers niet over het deel van de Schildersweg rijden waaraan onderhavige woning is gelegen.

#### *Conclusie*

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

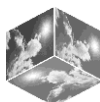
### 5.4 Luchtkwaliteit

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 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 reeds bestaande woonbebouwing. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het besluitgebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

### *Conclusie*

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

## **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

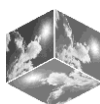
Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per 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 planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. Met het toestaan van de woning wordt geen milieuhinderlijke functie toegestaan, waardoor het planvoornemen geen hinder voor de omgeving meebrengt.

De woning is aan te merken als een milieugevoelig object en kan belemmert of beperkt worden door milieuhinderlijke bedrijfsfuncties in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn echter nauwelijks bedrijven gelegen. Het meest relevante bedrijf is camping De Geuldert die aan de andere zijde van de Schildersweg is gelegen. Voor kampeerterreinen is een richtafstand van 50 meter van toepassing op basis van geluid. Doordat het gebied een menging van functies kent (wonen en recreatie) is sprake van een gemengd gebied. In een gemengd gebied kan de indicatieve richtafstand één stap omlaag gezet worden, waardoor in onderhavige situatie sprake is van een richtafstand van 30 meter.



De werkelijke afstand tussen de voorgevel van de woning Schildersweg 21a en de bestemmingsgrens van het kampeerterrein bedraagt 23 meter. Daarmee wordt de richtafstand niet gehaald. Al zullen kampeermiddelen niet tot op de bestemmingsgrens geplaatst worden. Bovendien is het kampeerterrein omzoomd met groene hagen. De werkelijke afstand tot te plaatsen kampeermiddelen zal in de praktijk eerder minimaal 28 meter bedragen. De camping is niet grootschalig en zal gelet op de aanwezige voorzieningen en de omgeving (natuur) bezoekers aantrekken die voor hun rust en de natuur komen.

Overigens is onderhavige woning Schildersweg 21a ten opzichte van het kampeerterrein gelegen achter de voorgevellijn van de belendende woningen, waardoor de belendende woningen reeds maatgevend zijn voor de bedrijfsontwikkeling van het kampeerterrein. Tevens is in onderhavige situatie sprake van het legaliseren van een reeds jarenlange bestaande en gedoogde woonsituatie. Het legaliseren van de woning Schildersweg 21a zal om voorgaande redenen niet van invloed zijn op de bedrijfsactiviteiten van het kampeerterrein.

#### *Conclusie*

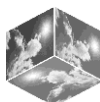
Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het planvoornemen. Omgekeerd beperkt het planvoornemen omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten.

### **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 directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De dichtstbijzijnde inrichting betreft het tankstation aan de Rijksweg 184, waar LPG aanwezig is. Dit tankstation ligt op circa 310 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de PR  $10^{-6}$ /jaar contour van het vulpunt (110 meter) en het invloedsgebied voor het groepsrisico (150 meter).

#### *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 zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg N271. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg is niet opgenomen in de bijlagen van voornoemde Regeling Basisnet.

De afstand tot het plangebied bedraagt circa 175 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ /jaar (0 meter), maar binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico (200 meter).

Op basis van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voorziet in de realisatie van een 'Kwetsbaar object'. De N271 kent een overschrijdingsfactor oriëntatiewaarde  $< 0,1$  maal de oriënterende waarde. Het aantal van 2 tot 4 personen (gezinswoning) blijft ruim onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Dit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Het planvoornemen wordt derhalve niet belemmerd door de aanwezigheid van de transportas.

In het kader van het aspect externe veiligheid moet het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg verantwoord worden. Bij de verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient rekening gehouden te worden met de mogelijke incidentscenario's en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Door de aard van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn bij een eventueel ongeval met gevaarlijke stoffen de volgende incidentscenario's mogelijk:

- explosiegevaar als gevolg van een ongeval met brandbare gassen;
- vrijkomende gaswolk als gevolg van een ongeval met toxische gassen;
- vrijkomen giftige vloeistoffen als gevolg van een ongeval met toxische gassen.

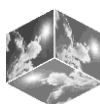
Met het planvoornemen wordt planologisch-juridisch vastgelegd dat het jarenlange feitelijke gebruik van bewoning gelegaliseerd wordt. De locatie is goed bereikbaar en gezien de ligging zijn er voldoende vluchtmogelijkheden bij eventuele calamiteiten.

#### *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.

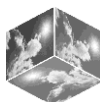
In paragraaf 4.2.3 is reeds aangegeven dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het gebied Sint Jansberg betreft, gelegen direct aangrenzend aan het plangebied. Op 2,3 kilometer ten zuiden van het plangebied is aan de overzijde van de Maas het Natura 2000-gebied Oeffelter Meent aanwezig.

Van eventuele negatieve effecten van het planvoornemen op deze Natura 2000-gebieden is gezien de afstand en de aard en schaal van de ontwikkeling echter geen sprake. Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. Dit betreft een relatief kleinschalige functiewijziging. 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. Daardoor is van een significante externe werking geen sprake. 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.

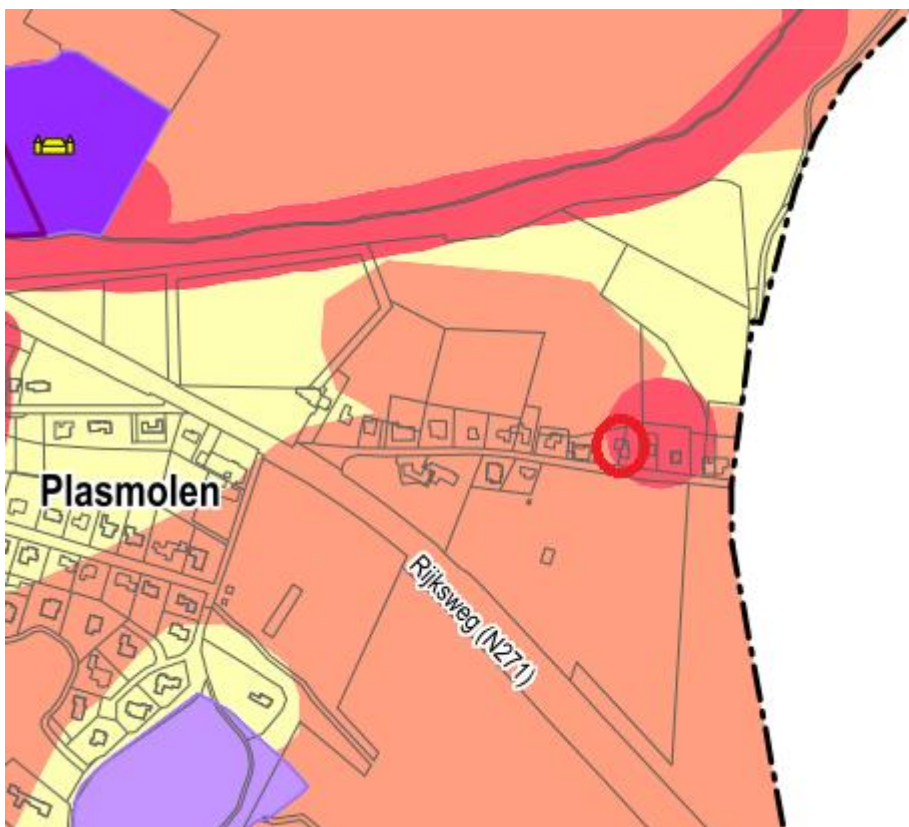
Het planvoornemen betreft enkel een wijziging van het bestemmingsplan op basis waarvan het gebruik van bestaande bebouwing voor een tweede woning wordt toegestaan. De ruimtelijke en functionele situatie blijft ongewijzigd. Er zijn dan ook geen consequenties in het kader van de Flora- en faunawet.

## **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.



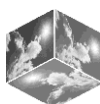


*Uitsnede archeologische beleidskaart*

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. Het betreft uitsluitend een herziening 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.

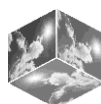
Er vinden geen potentieel bodemverstorende werkzaamheden plaats. Onderzoek naar de archeologische waarden ter plaatse is derhalve niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, wordt overgenomen, zodat onderzoek naar mogelijke archeologische waarden ter plaatse bij toekomstige bodemingrepen wordt geborgd.



### 5.8.2 Cultuurhistorie

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

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg volgt dat het plangebied is gelegen in een cultuurlandschap van 'nieuw cultuurland'. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan het cultuurlandschap, aangezien gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak met bebouwing. 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.

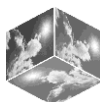
### 6.3 Waterschapsbeleid

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.

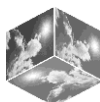
Het waterschap hanteert de algemene regel dat voor compenserende waterhuiskundige maatregelen bij de afkoppeling van hemelwater geen vergunning op grond van de Keur nodig is, wanneer het aan te brengen verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en niet meer dan 5.000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

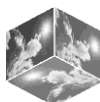
#### **6.4 Effecten van het planvoornemen**

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 500 meter ten zuiden van de planlocatie is de Mookerplas gelegen. Achter de woning ligt binnen het Natura 2000-gebied Sint Jansberg het veenmoeras de Geuldert.





Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. Als gevolg hiervan blijft de ruimtelijke en functionele situatie ongewijzigd. De bestaande woning blijft in zijn huidige verschijningsvorm gehandhaafd. Alleen wordt het gebruik als woning door middel van een herziening 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 het onderhavige planvoornemen is geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) binnen het plangebied. De kosten van het planvoornemen worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Mook en Middelaar zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. De gemeente heeft met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor het verhalen van eventuele planschadekosten.

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

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch vastleggen (legaliseren) van de woning Schildersweg 21a in Plasmolen. Gelet op het reeds jarenlange gebruik (ruim 25 jaar) van het gebouw voor woondoeleinden, gelegen in een bebouwingslint met overwegend woningen zal de onderhavige herziening van het bestemmingsplan geen belemmering vormen voor de in de omgeving aanwezige functies. Gezien de beperkte planologische wijziging wordt verwacht dat er tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren zullen bestaan.

De herziening van het bestemmingsplan 'Mookerplan e.o.' waarmee de woning op het perceel Schildersweg 21a planologisch-juridisch wordt mogelijk gemaakt wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen.

