

Bestemmingsplan 'Elzenstraat 11, Middelaar'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Elzenstraat 11, Middelaar'

Toelichting

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld

28 - 02 - 2019

NL.IMRO.0944.ELZENSTRAAT11-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en plangrenzen	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Projectgebied	8
2.2.	Projectprofiel	10
Hoofdstuk 3.	Beleidskader.....	12
3.1.	Rijksbeleid.....	12
3.2.	Provinciaal beleid.....	16
3.3.	Regionaal beleid	19
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	21
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	25
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2.	Water	27
4.3.	Flora en fauna	29
4.4.	Verkeer en parkeren	32
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	33
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	34
5.1.	Bodemkwaliteit.....	34
5.2.	Geluid.....	35
5.3.	Luchtkwaliteit	35
5.4.	Externe veiligheid	37
5.5.	Bedrijven en milieuzonering.....	38
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	42
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	44
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	44
7.2.	Toelichting op de verbeelding	44
7.3.	Toelichting op de regels.....	44

Bijlagen bij de toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de locatie Elzenstraat 11, 11a en 11b te herontwikkelen. De eigenaren zijn gestopt met de agrarische activiteiten en zijn daarom voornemens de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Specifiek worden Elzenstraat 11 en 11b omgezet naar twee burgerwoningen. Hierdoor wordt de huidige bedrijfswoning vervangen door twee burgerwoningen. De huidige mantelzorgwoning Elzenstraat 11a blijft een mantelzorgwoning, al wordt in dit bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij deze mantelzorgwoning kan worden omgezet naar één burgerwoning, mits passend binnen de gemeentelijke woonvisie. Aan de Kampweg wordt een bouwkegel toegevoegd voor één vrijstaande burgerwoning. Voor het bouwperceel aan de Kampweg wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor, mits juridisch en planologisch passend, een tweede burgerwoning mogelijk is.

Samenvattend leidt onderhavig initiatief tot de realisatie van drie woningen, met de mogelijkheid – indien kan worden voldaan aan de voorwaarden – om in de toekomst twee extra woningen te realiseren. Door toedoen van deze ontwikkelingen komt de intensieve veehouderij, de aanwezige bed & breakfast, het kampeerterrein en de bedrijfswoning te vervallen.

In de huidige situatie hebben de betreffende percelen volgens het geldende bestemmingsplan “Mookerplas e.o., 1e herziening” de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’. De percelen bevatten een bouwvlak en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. De bovengenoemde ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw planologisch-juridisch kader te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in dat kader.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt op de hoek van de Elzenstraat en Kampweg in de kern Middelaar, in de gemeente Mook en Middelaar. Het plangebied is op de navolgende afbeeldingen weergegeven.



Topografische kaart plangebied, plangebied in rode cirkel (bron: www.opentopo.nl)



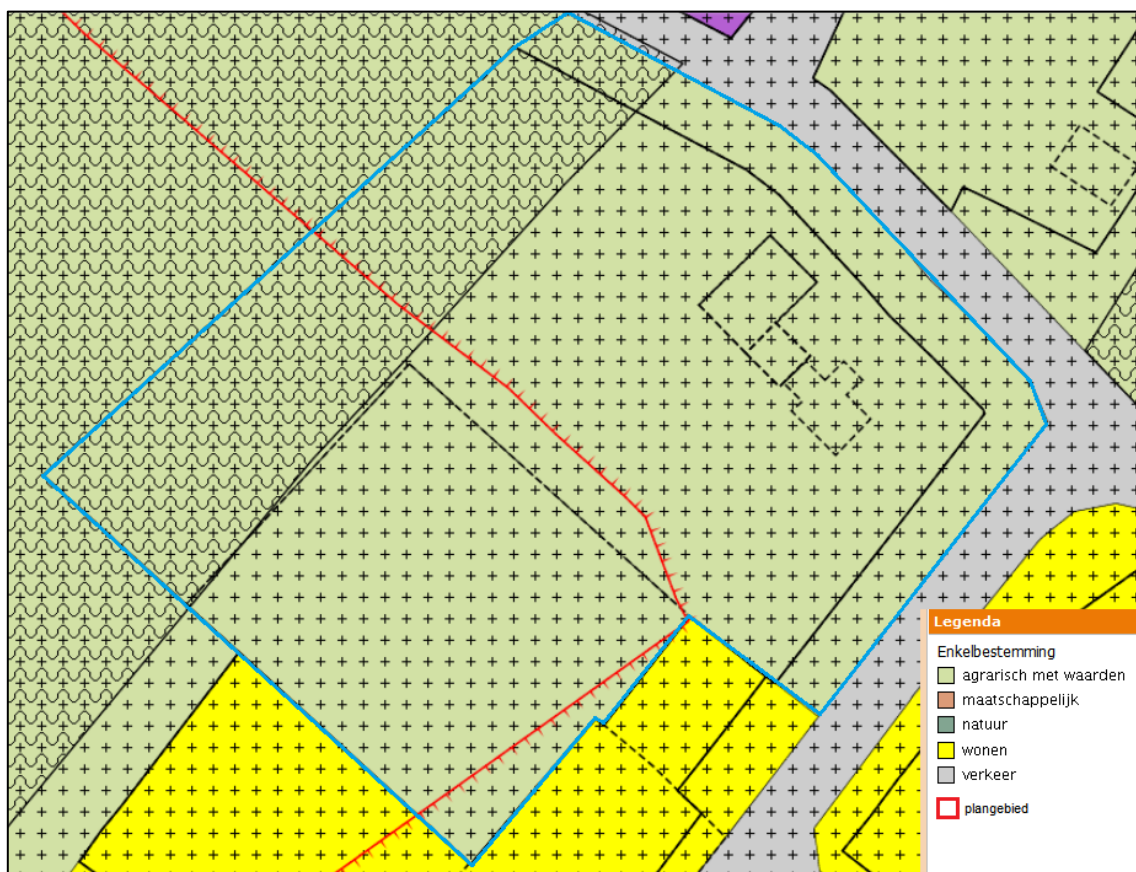
Kadastrale kaart met luchtfoto op achtergrond en ingetekend plangebied (bron: pdok.nl)

De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Mook, sectie C, nummers 2137 en gedeeltelijk 2259. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 11.139 m².

De percelen bestaan uit agrarisch gebruikte gronden waarop een intensieve veehouderij is gevestigd. Bij deze veehouderij is naast de bedrijfsbebouwing een bedrijfswoning aanwezig, evenals een mantelzorgwoning, een bed & breakfast en een kampeerterrein.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldend bestemmingsplan “Mookerplas e.o., 1e herziening” dat op 11-05-2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden’. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en gedeeltelijk ‘Waterbergend rivierbed’ binnen het plangebied. Ook geldt gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - ontheffingsgebied 2’. Met functieaanduidingen is aangegeven dat de locatie bestemd is voor een intensieve veehouderij, een kampeerterrein, een bed & breakfast, een mantelzorgwoning en een bedrijfswoning. Deze functies zijn mogelijk binnen het aangewezen bouwvlak (blauwe lijn).



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met kadastrale ondergrond

De voor ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en (gedeeltelijk) 'Waterbergend rivierbed' op deze gronden. Hiermee zijn de gronden enerzijds tevens bestemd voor de bescherming van veiligstelling van archeologische waarden. Anderzijds zijn de gronden tevens bestemd voor waterberging.

Voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het bestemmingsplan, omdat het oprichten van burgerwoningen niet past binnen de agrarische bestemming. Om deze reden dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Elzenstraat 11, Middelaar' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

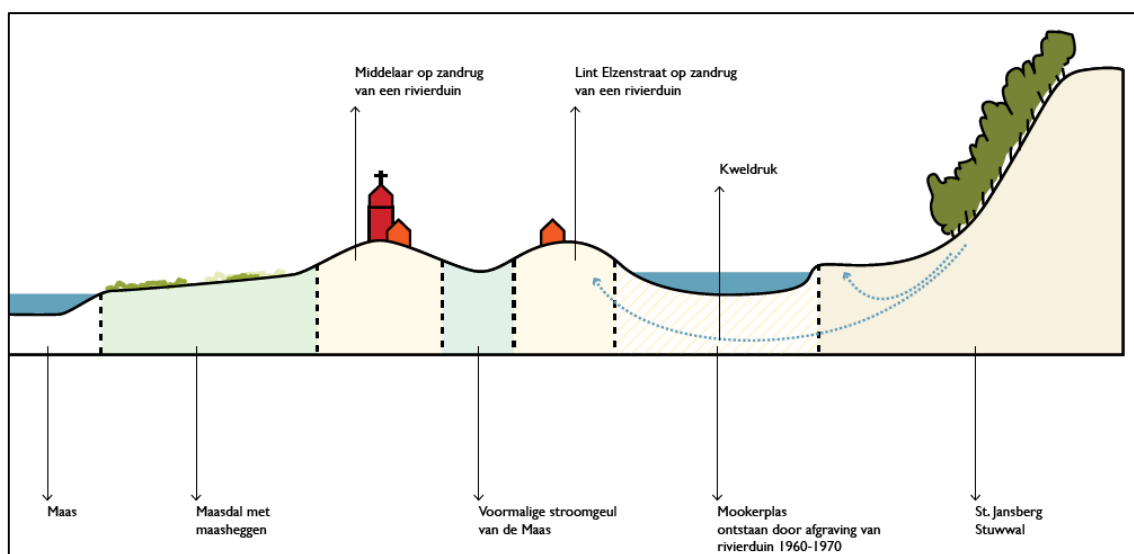
Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (procedures) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in de kern Middelaar. Deze kern is ontstaan als een reeks boerderijen op de rand van het hoogteterras. Achter de boerderijenreeks lag een laagte, daarachter weer een smalle strook cultuurland met boerderijen en daarachter stuifzand. Middelaar is gelegen ten zuiden van de Mookerplas en ten noorden van de Maas. De kern heeft circa 1.000 inwoners.



Landschap Middelaar

Het plangebied is in het westen van de kern gelegen op de hoek van de Elzenstraat en de Kampweg. De Elzenstraat bevat veel lintbebouwing die in de loop van de tijd is ontstaan, en loopt in west-oostelijke richting. De Kampweg is een korte dwarsstraat die de Elzenstraat met de Eindweg verbindt. Elzenstraat 11, 11a en 11b liggen aan de westelijke rand van het dorp. In de omgeving komen meerdere functies voor, zoals boerderijen, woningen en bedrijven, kenmerkend voor het buitengebied.

Plangebied en directe omgeving

Het plangebied bestaat uit de agrarische bebouwing voor de intensieve veehouderij, de boerderij met in pandige bedrijfswoning, mantelzorgwoning en bed & breakfast, en enkele andere bijgebouwen zoals een garage. Voor het overige bestaat het plangebied uit grasland en erfverhardingen.



Luchtfoto 2018 van het plangebied



Woning op nr. 11 (links) en B&B op nr. 11B (rechts) aan de Elzenstraat



2.2. Projectprofiel

Initiatiefnemers zijn stoppende met de agrarische activiteiten op deze locatie en willen daarom de agrarische bestemming wijzigen naar een woonbestemming.

In oktober 2016 heeft het college van B&W besloten om mee te werken aan het verzoek om een functieverandering naar burgerwoningen te realiseren onder de voorwaarden dat:

- drie burgerwoningen rechtstreeks mogen worden toegekend;
- de mantelzorgwoning aan de Elzenstraat 11a pas wordt omgezet naar een zelfstandige burgerwoning als er geen noodzaak is tot mantelzorg en de omzetting past binnen het gemeentelijke woningbeleid;
- voor het bouwperceel aan de Kampweg een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, waarbij, mits juridisch en planologisch passend een tweede burgerwoning mogelijk is;
- alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- de locatie landschappelijk wordt ingepast.



Het planvoornemen (Bron: Buro Lubbers)

Bovenstaande afbeelding is het gewenste eindbeeld van de initiatiefnemers. Woning 1, 2 en 3 worden rechtstreeks met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Op het bouwperceel aan de Kampweg (bij nummer 3 en 4 op de afbeelding) kan ingevolge dit bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid een extra woning worden toegevoegd. Dit is slechts mogelijk indien kan worden voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Ter plaatse van nummer 5 kan de bestaande mantelzorgwoning met een afwijkingsbevoegdheid worden omgezet naar een burgerwoning. Ook hiervoor gelden voorwaarden, zoals hiervoor genoemd.

Het bouwvlak van woning 3 (en 4) heeft een breedte van 20 meter en een diepte van 15 meter. Zodoende is er een bouwvlak van 300 m² ingetekend voor de locatie van de nieuwbouw. Het hoofdgebouw van deze nieuwbouw mag uitsluitend binnen dit bouwvlak plaatsvinden.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De dertien nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Beoordeling plan

In het plangebied is gelegen binnen nationaal belang 'grote rivieren'. Het plangebied is namelijk met een besluit-subvlak aangeduid als 'rivierbed'. Hiervoor geldt artikel 2.4.3 uit de Barro:

[Artikel 2.4.3 \(rivierbed\)](#)

1. Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:

- a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 - b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 - c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
 - d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.
2. Bij toepassing van het eerste lid worden resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd.
 3. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.

In paragraaf 4.2 is de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied en het planvoornemen toegelicht. Daaruit volgt dat het verharde oppervlak door het planvoornemen niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor kan worden vastgesteld dat door het planvoornemen het bergend vermogen in het rivierbed wordt verbeterd. De geldende dubbelbestemming 'Waterstaat - waterbergend rivierbed' blijft onveranderd van toepassing op een gedeelte van het plangebied. Aan artikel 2.4.3. kan derhalve worden voldaan.

3.1.3. Beleidslijn grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren (de opvolger van de beleidslijn ruimte voor de rivier) 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.

Beoordeling plan

Het plangebied is conform Kaartblad 24 van de 'Kaarten bij Beleidsregels Grote Rivieren' gelegen binnen het gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). In artikel 6.16, eerste lid, in combinatie met bijlage IV bij het Waterbesluit, is ten aanzien van deze gebieden bepaald dat de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken niet nodig zijn. De reden daarvoor is over het algemeen dat de betreffende gebieden van ondergeschikt waterstaatkundig belang zijn (in dit geval is sprake van bebouwd gebied), waardoor daar geen strakke regie door middel van een vergunningplicht of algemene regels nodig is. Deze ontwikkeling is op grond van artikel 6.16 van het Waterbesluit rechtstreeks mogelijk.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Dit project voorziet in de realisatie van vijf woningen – waarvan drie rechtstreeks en twee via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden – op een locatie binnen de bebouwde kom waar in de huidige situatie een intensieve veehouderij met bedrijfswoning, bed & breakfast en een mantelzorgwoning zijn gesitueerd.

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuw stedelijke ontwikkeling’ kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) aangegeven dat wanneer wordt voorzien in niet meer dan 11 woningen – die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoel in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro, kunnen worden aangemerkt – in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit project dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling kwalificeert. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

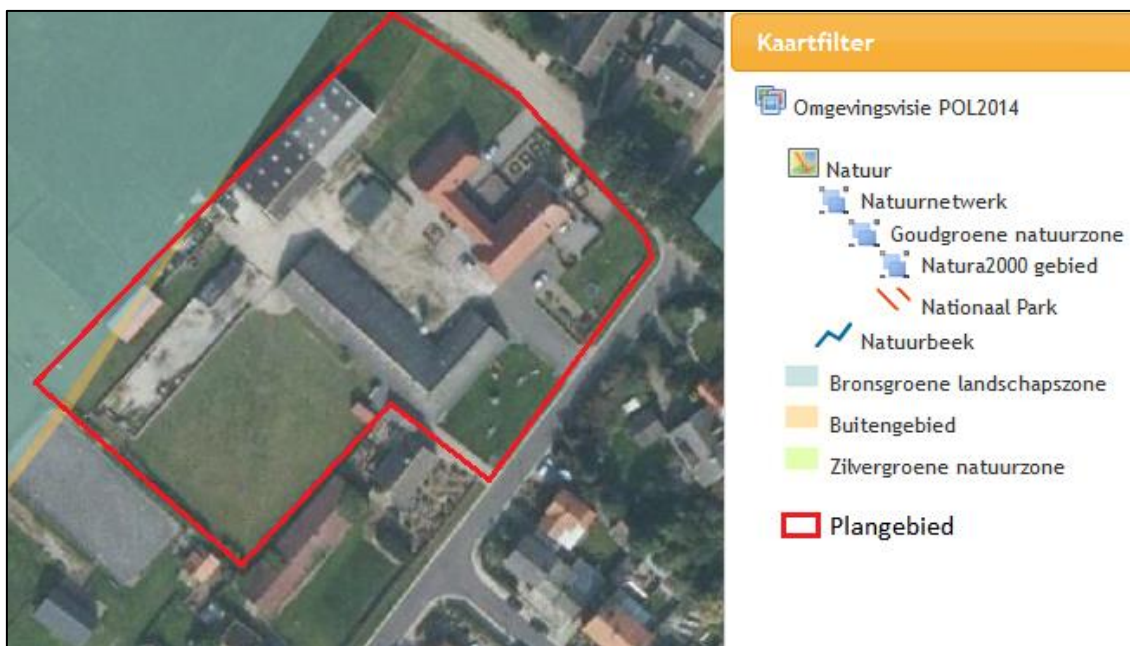
De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Zonering, wonen en leefbaarheid

Op kaart 1 'Zonering Limburg' is het plangebied aangeduid als 'Overig bebouwd gebied', gelegen in het bebouwd gebied. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (buiten bedrijventerreinen en stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedssfeer. De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking.



Uitsnede POL-kaart 1: Zonering Limburg



Uitsnede kaart 7: Natuur

Op kaart 7 (Natuur) is het gebied ten noordwesten van het plangebied aangeduid als 'Bronsgroene landschapszone'. Deze zone is gelegen in het landelijk gebied, en wordt gekenmerkt door beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas. Het beleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

Beoordeling plan

Deze stedelijke ontwikkeling past binnen het POL, omdat het gelegen is in 'Overig bebouwd gebied'. Met deze ontwikkeling wordt de intensieve veehouderij vervangen door woningbouw. Het huidige grote bouwvlak met ruime bouw mogelijkheden wordt gesaneerd en vervangen door bouw mogelijkheden die meer aansluiten bij het straatbeeld. Ook leidt de ontwikkeling tot minder versterking, passend in het beleid om de landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te versterken. De als 'Bronsgroene landschapszone' aangewezen gebied is gelegen buiten het plangebied en er vinden geen ontwikkelingen plaats in deze zone.

Deze functiewijziging draagt bij aan een beter woon- en leefklimaat voor de omgeving, omdat een intensieve veehouderij wordt gesaneerd op een locatie met een concentratie van woningen en andere gevoelige objecten.

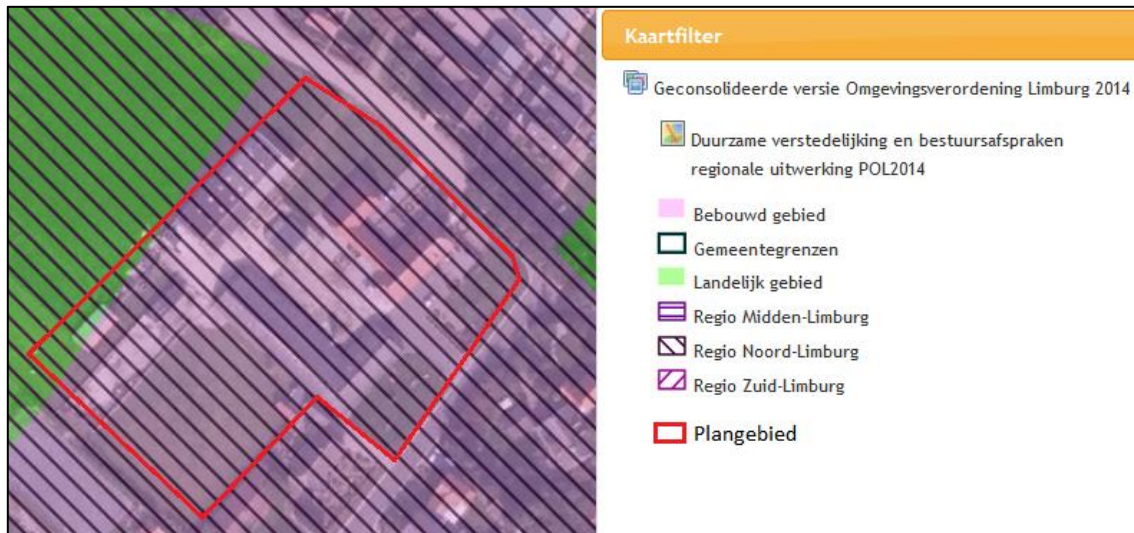
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de

Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: duurzame verstedelijking en bestuurlijke afspraken

Het plangebied is gelegen in 'Bebouwd gebied' in de regio Noord-Limburg. Hieronder volgen daarom de daartoe behorende regels (artikel 2.2 en 2.4.2) vanuit de Omgevingsverordening.

[Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking](#)

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

[Artikel 2.4.2 Wonen](#)

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen

alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Beoordeling plan

Op basis van het gestelde in paragraaf 3.1.3 kan worden geconcludeerd dat dit project niet als een stedelijke ontwikkeling kwalificeert. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing. Dit geldt ook voor artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening.

Het plan is gelegen in de regio Noord-Limburg, waardoor het ingevolge artikel 2.4.2 niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad, tenzij wordt voldaan aan de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Deze Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg komt in paragraaf 3.3.1 aan bod. In de genoemde paragraaf is ook een verantwoording gegeven van de wijze waarop invulling is gegeven aan de toename van het aantal wooneenheden conform dit bestemmingsplan. In paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) komt dit eveneens aan bod.

Met betrekking tot de Omgevingsverordening Limburg 2014 kan daarom worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de regels.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening. Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter. De structuurvisie is ter vaststelling aangeboden aan de acht gemeenteraden (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray). Op 7 april 2016 is de structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarbij is niet uit te sluiten dat binnen de planperiode van de structuurvisie (2030) de in de bestemmingsplannen opgenomen directe bouwmogelijkheden komen te vervallen. Ook is niet uit te sluiten dat door de gemeente gesloten privaatrechtelijke

overeenkomsten om woningbouw mogelijk te maken, worden opengebroken. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen; bestemmingsplannen hebben dat wel.

Beoordeling plan

In de regionale structuurvisie is vastgelegd dat nieuwe initiatieven/plannen van meer dan tien woningen regionaal moeten worden afgestemd. Dit initiatief voor de bouw van maximaal vijf wooneenheden, waarvan twee woningen gerealiseerd kunnen worden na afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W, hoeft dus niet regionaal te worden afgestemd. Door het initiatief wordt een gestopt agrarisch bedrijf vervangen door woningbouw. Hierdoor wordt de intensieve veehouderij, liggend aan de rand van het dorp, verwijderd en vervangen door de functie wonen. Dit is een goed voorbeeld van dynamisch voorraadbeheer, enerzijds inspelend op het voorkomen van leegstand en anderzijds inspelend op een beter woon- en leefomgeving. Door de functiewijziging wordt de milieusituatie ter plaatse namelijk sterk verbeterd en door de functiewijziging kan de bestaande boerderij worden verbouwd tot burgerwoning.

Het in de structuurvisie opgenomen actieprogramma om de harde plancapaciteit voor woningen terug te dringen is lokaal uitgewerkt in woonvisies. Het doel is om op deze wijze de regionale woningmarkt in balans te krijgen, zodat in 2030 de regionale plancapaciteit niet meer is dan de regionale huishoudensgroei. In paragraaf 3.4.2 wordt ingegaan op de woonvisie van de gemeente Mook en Middelaar.

3.3.2. Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

In 2014 zijn de Regionale en subregionale Woonagenda's 2013-2020 vastgesteld. In 2015 is de subregionale Woonagenda geactualiseerd in een Bestuurlijke verklaring. Hierin is afgesproken om de gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking- en woningbehoefteprognose door toepassing van het stoplichtmodel.

Met het uitkomen van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio.

De verdergaande huishoudensgroei, individualisering, ontgroening en vergrijzing leiden tot een andere woningbehoefte. Daarnaast zet de regio Arnhem-Nijmegen sterk in op grotere economische groei. "Een gemêleerde, groene regio die aantrekkelijk is om te wonen en voor de diverse bedrijven om zich te vestigen", staat daarbij centraal. Tegelijkertijd laten de prognoses zien dat op termijn de huishoudensontwikkeling overgaat in krimp, waarbij het tempo waarin dat gebeurt per gemeente en per scenario op basis van (economische) groei verschilt.

Binnen de subregio is sprake van een bepaalde bestaande woningvoorraad en er is (beperkt) ruimte voor nieuwbouw. In de woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen aan waar zij de komende jaren op in willen zetten. In de woonagenda is de richtlijn 'indicatieve verdeling toevoeging woningen binnen de subregio Nijmegen e.o.' toegevoegd. Hierin is aangegeven wat het maximaal aantal te realiseren woningen is voor de periode 2017-2027.

Beoordeling plan

Voor de gemeente Mook en Middelaar is deze richtlijn maximaal 350 woningen (van de 16.400 woningen maximaal voor de gehele subregio). Onderhavig planvoornemen voor de bouw van maximaal vijf woningen past binnen deze richtlijn.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Mookerplas

Algemeen

Met deze visie heeft de gemeente Mook en Middelaar het ruimtelijk beleid voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd in het gebied van de Mookerplas. De behoefte aan een duidelijk toekomstbeeld voor dit gebied is groot. De structuurvisie verwoordt en verbeeldt het ruimtelijk toekomstbeeld en is daarmee het kader voor alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Er spelen in het gebied rondom de Mookerplas vele vraagstukken op het gebied van ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de ambities voor het gebied hoog. De Gemeente Mook en Middelaar heeft deze ambities mede vastgelegd in de toekomstvisie.

De ambities zijn:

- prioriteit voor prettig woon- en leefklimaat, leefbaar door een evenwichtiger bevolkingsopbouw. Vergrijzing van de bevolking faciliteren, maar bovenal ook jongeren en gezinnen binnen de gemeente houden en nieuwe aanwas werven;
- natuur en landschap worden beschermd, maar dat mag niet leiden tot het op slot zetten van de gemeente. Daarom geen harde grenzen maar verweving. Creatieve ontmoetingen tussen rode en groene waarden, tussen paars en rood, tussen groen en blauw;
- diversiteit tussen de kernen waar het kan, uniformiteit waar het moet. Voor Plasmolen betekent dit een kwalitatief hoogwaardige kern gericht op recreanten en toeristen, voor Middelaar betekent dit een kwalitatief hoogwaardige kern gericht op bewoners en bezoekers, met behoud van de huidige voorzieningen;
- transformeren en herstructureren agrarisch gebied, toe naar duurzame vormen van grondgebonden landbouw, verweven met natuur en recreatie. Bedrijvigheid mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid, bij de ontwikkeling van economische functies is het verschil in karakter tussen de kernen uitgangspunt. Daarbij is Plasmolen het toeristisch centrum en is Middelaar een echt plattelandsdorp;
- kwalitatieve groei in toerisme en recreatie, waarbij 'het Mooks kapitaal' op een respectvolle wijze wordt benut. Het Mooks kapitaal is tijdens de gebiedsvisie vertaald naar de "kip met het gouden ei. De landschappelijke doorsnede van stuwwal tot Maas".

Elzenstraat e.o., Middelaar - agrarisch lint met ruimte voor wonen en recreatie

De Elzenstraat en omgeving is specifiek beschreven in de structuurvisie. Het lint van de Elzenstraat heeft een gemengd karakter van agrarische bedrijvigheid, wonen en overige bedrijvigheid. De gemeente wil dit karakter verder versterken, door wonen mogelijk te maken dicht tegen de kern Middelaar aan en uit te breiden met publieksgerichte vormen van ambachtelijke bedrijvigheid.

Beoordeling plan

Onderhavig planvoornemen past goed binnen de Structuurvisie Mookerplas, omdat met dit planvoornemen wonen wordt mogelijk gemaakt tegen de rand van de kern Middelaar. Tevens wordt hiermee de huidige intensieve veehouderij verwijderd, waardoor de milieukundige situatie wat betreft het woon- en leefklimaat van de omgeving verbetert. Daarnaast worden de woningen op een landschappelijke wijze ingepast, waardoor een zachte overgang wordt gerealiseerd richting het buitengebied. Hierover meer in de navolgende paragraaf 3.4.2.

3.4.2. Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is provinciaal beleid dat gebaseerd is op het idee dat bebouwingmogelijkheden in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. Het LKM is op gemeentelijk niveau uitgewerkt naar het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving dat op 19 april 2012 is vastgesteld. De kwaliteitsbijdragen wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit in het gebied toeneemt. Daarbij zijn de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden onderverdeeld in zogenaamde modules. Per module staat beschreven welke ontwikkelingen hieronder vallen, welke tegenprestatie verwacht wordt en welke aandachtspunten van toepassing zijn.

Beoordeling plan

Strikt genomen is het plangebied gelegen in de bebouwde kom (binnen voormalige rode contour) van Middelaar. Het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving is daarom niet van toepassing. De gemeente Mook en Middelaar heeft echter in haar principebesluit (.o.a.) aangegeven dat de gewenste ontwikkeling gepaard dient te gaan met een landschappelijke inpassing. Hiertoe heeft Buro Lubbers een Landschappelijk Inpassingsplan gemaakt. Dit inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het inpassingsplan is een gefaseerd plan, omdat de verschillende ingrepen in het plangebied van elkaar afhankelijk zijn (o.a. sloop gebouwen, saneringen, verkoop gronden en nieuwbouw). Het voormalige kampeerterrein wordt ingericht als boomgaard, pluk- of moestuin. De nieuwe woningen worden ingepast met veel oog voor groen, zodat de entree van het dorp aanzienlijk wordt verbeterd. De bestaande kwaliteiten van de bebouwing blijven behouden of worden versterkt. Ook wordt de zichtlijn over de weilanden verlengd. Hiermee wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd om de landschappelijke kwaliteiten van dit gedeelte van het dorp te verbeteren.

3.4.3. Woonvisie

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft op 11 mei 2017 de woonvisie voor Mook en Middelaar vastgesteld. Met deze woonvisie stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren. Het doel van de woonvisie kan globaal in een drietal punten worden beschreven.

1. De woonvisie maakt inzichtelijk wat de gemeente belangrijk vindt op het gebied van wonen. De woonvisie is een belangrijk kader en toetssteen voor zowel het handelen van de gemeente als het handelen van onze partners.

2. De woonvisie is het raamwerk voor toekomstige (prestatie)afspraken met de corporaties, huurdersorganisaties en eventueel andere partijen.
3. De woonvisie is de basis voor de afstemming van de nieuwbouwproductie en eventueel overige beleid met de buurgemeenten en de onderbouwing in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. De woonvisie geeft richting aan de wijze waarop de gemeente het aantal woningbouwplannen wil afstemmen op de (toekomstige) woningbehoefte.

Met de vaststelling van de woonvisie vervalt het besluit van het college van B&W om geen medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven voor het toevoegen van woningen zoals is besloten op 12 augustus 2014. De nieuwe woonvisie zal worden gebruikt om nieuwe initiatieven voor het toevoegen van bouwtitels mede te beoordelen.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is beschreven dat het essentieel is dat de gemeenten zelf lokaal verantwoordelijk zijn voor het terugbrengen van de capaciteit en daarmee ook lokaal aanspreekbaar zijn (legitimatie). Om de plancapaciteit terug te dringen zullen woningbouwplannen aan de hand van ruimtelijke en volkshuisvestelijke criteria getoetst worden (bijlage 2: kwaliteitscriteria bouwplannen). Op basis van deze toets zal de aantrekkelijkheid van de locatie beoordeeld worden en zal bepaald moeten worden of een bouwplan kan blijven (groene waardering), een bouwplan aangepast moet worden (oranje waardering) of definitief geschrapt moet worden (rode waardering). Zowel bestaande als nieuwe bouwplannen zullen getoetst worden op basis van objectieve criteria. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen criteria met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en criteria met betrekking tot volkshuisvestelijke kwaliteit. Dit komt voor een belangrijk deel overeen met het stoplichtenmodel zoals dit ook in de Stadsregio Arnhem Nijmegen wordt gehanteerd. In het afwegingskader van de gemeente (bijlage 3: afwegingskader nieuwbouw) kan vervolgens worden afgewogen of het initiatief kansrijk is voor een procedure.

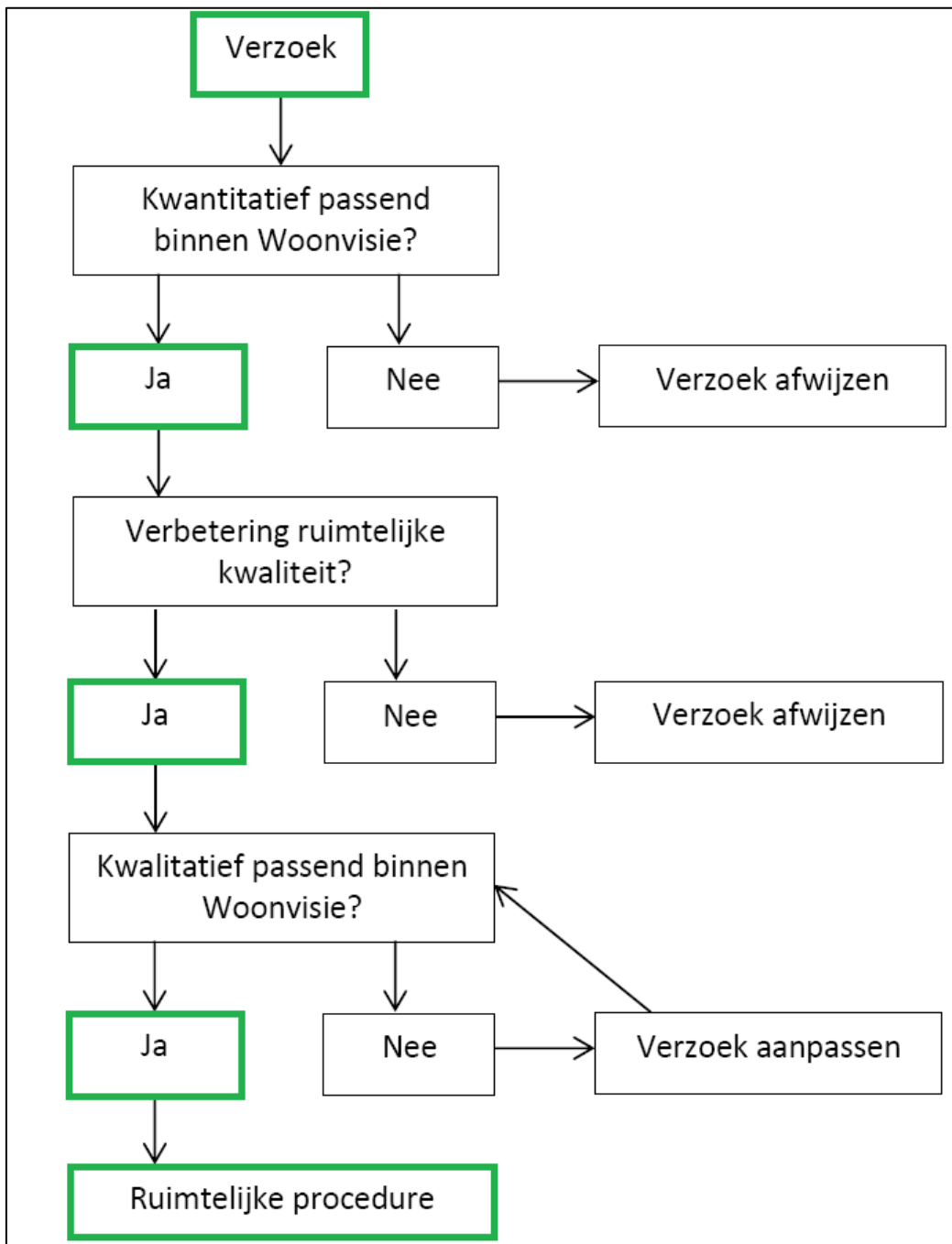
Beoordeling plan

Het planvoornemen behelst de realisatie van maximaal vijf wooneenheden op de locatie van een intensieve veehouderij met bijbehorende gebouwen, bed & breakfast en mantelzorgwoning. De locatie is gelegen binnen de rode contour (binnen bebouwde kom) en is dus een voorbeeld van inbreiding. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning, en de bestaande bed & breakfast wordt omgebouwd tot burgerwoning. De mantelzorgwoning kan op termijn met een bevoegdheid van het college van B&W worden omgezet naar burgerwoning. Dit zijn drie voorbeelden van hergebruik van bestaand vastgoed. Daarnaast blijft hiermee de architectonische waarde van de bestaande boerderij duurzaam behouden. Met de verwijdering van de agrarische opstallen en de intensieve veehouderij wordt de milieukundige woon- en leefsituatie sterk verbeterd, aangezien de intensieve agrarische activiteiten worden vervangen door woningbouw. De sloop van de opstallen leidt daarnaast tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan is flexibel vormgegeven. Onderhavig bestemmingsplan realiseert namelijk drie 'directe' burgerwoningen. Dit zijn de bestaande bedrijfswoning, de bestaande bed & breakfast en een nieuwe woning aan de Kampweg. De twee andere woningen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, waarbij dient te worden voldaan

aan de gestelde voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat moet worden voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid, doelend op de Woonvisie. Op deze wijze heeft het plan flexibiliteit, omdat de overige twee burgerwoningen niet rechtstreeks mogen worden gerealiseerd.

Op basis van voorgaande argumenten kan, door middel van het afwegingskader in bijlage 3 van de Woonvisie, worden aangetoond dat het initiatief kansrijk is. Het beoogde initiatief sluit zowel op kwantitatief als op kwalitatief niveau aan op de Woonvisie en door de sloop van de opstallen en de herindeling van het perceel is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



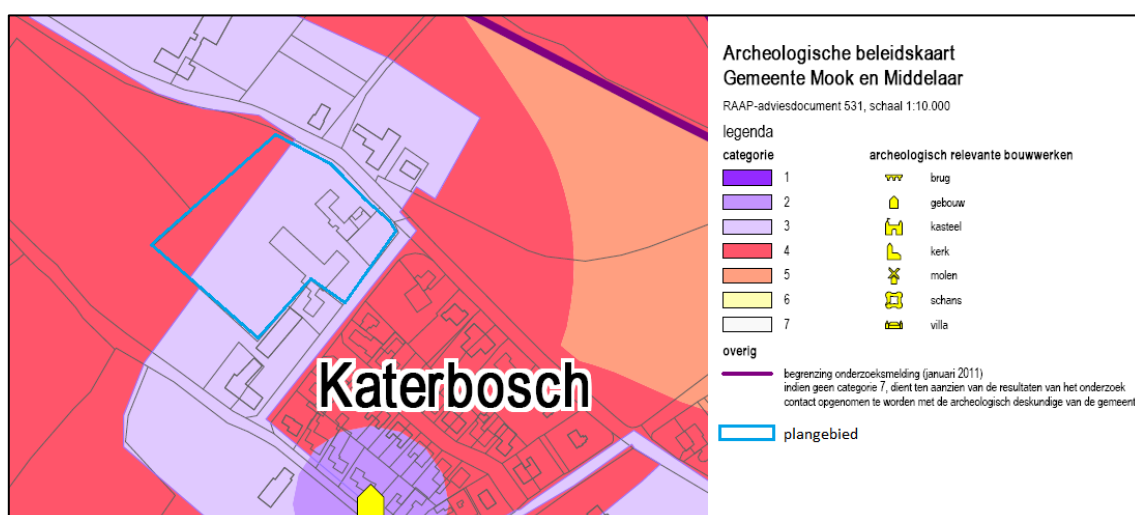
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels. De gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar heeft in dit kader de 'Nota Archeologiebeleid Mook en Middelaar' vastgesteld. Daarbij is de Archeologische beleidskaart gevoegd waarop staat welk beschermingsregime geldt.



Uitsnede Archeologische waardenkaart, perceel in rood omlijnd

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische beleidskaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in een gebied van de categorie 3. Dit zijn gebieden met hoge archeologische waarde. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld en een verstoringsoppervlakte van 250 m² of meer. Om deze hoge verwachtingswaarde te borgen zijn deze gronden met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bestemd. Op deze gronden is het verboden te bouwen of te laten bouwen, ter bescherming van een terrein met archeologische waarden.

De bestaande bedrijfswoning, mantelzorgwoning en bed & breakfast blijven gehandhaafd, maar wijzigen van functie. Hierdoor vindt geen bodemverstoring plaats. De agrarische bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse van een gedeelte van de zuidelijk gelegen bedrijfsbebouwing met mestputten wordt een bouwvlak toegevoegd voor de bouw van maximaal twee woningen

(waarvan 1 rechtstreeks). Dit bouwvlak heeft een grootte van circa 300 m² (15 meter diep en 20 meter breed) en is geprojecteerd 100 m² buiten de reeds door de agrarische bebouwing verstoorde grond. Hierdoor blijft de 'nieuwe' bodemverstoring slechts 100 m² indien het bouwvlak volledig wordt bebouwd (worst-case). De bestaande garage blijft gehandhaafd, en er worden in dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden toegevoegd voor bijbehorende bouwwerken (max. 80 m² of max. 65% per bouwperceel). Het te verstoren oppervlakte blijft daardoor ruim onder de drempelwaarde.

Een archeologisch onderzoek is hier daarom op voorhand niet noodzakelijk. De vigerende dubbelbestemming blijft onverminderd van toepassing op het plangebied.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van provinciaal kaartmateriaal is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Topografische kaart uit ca. 1850

Beoordeling plan

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Rondom is er wel sprake van enige cultuurhistorische waarden. In Middelbaar is één Rijksmonument aanwezig. Dit betreft het kapelletje 'Maria Onbevleete Ontvangenis' aan Eindweg 6. Volgens de provinciale kaarten zijn de Eindweg, Elzenstraat en Kampweg wegen ouder dan 1806. De Witteweg is gekarteerd als een weg uit de periode 1806-1890. Ten noordoosten van het plangebied, in het weiland, is een oude akker steilrand aanwezig die duidelijk zichtbaar is in het landschap.

Gelet op de afstand (meer dan 100 meter afstand) tot deze cultuurhistorisch waardevolle objecten, zoals het Rijksmonument of de steilrand is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

4.2. Water

4.2.1. Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van Waterschap Limburg en de gemeente Mook en Middelaar. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.2. Beleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Mook en Middelaar als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken (voorheen artikel 2a Wbr-gebieden). Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. Initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1.000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

4.2.3. Beoordeling plan

Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van relatief veel verharding, door de aanwezige agrarische bebouwing, de boerderij, de bijgebouwen en de verhardingen op het binnen-erf, zoals mestplaten, een mestput, sleufsilo's en overige erfverhardingen. De overige gronden, zoals de voortuinen en de weilanden zijn onverhard.

In de huidige situatie is er geen sprake van oppervlaktewateren. Uit het voor dit bestemmingsplan uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (bijlage 2) is uit peilbuisbemonstering gebleken dat de grondwaterstand gelegen is op 3,95 m-mv. De deklaag van de bodem bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand, lokaal kleiig, grindig of humeus. Deze deklaag is 1 meter dik en is matig doorlatend. Het 1^e watervoerende pakket bestaat uit zand (matig fijn tot uiterst grof) en heeft een goede waterdoorlatendheid.



Toekomstige situatie

Het plan is maximaal vijf woningen te realiseren. Hiertoe wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt (zie afbeelding). In totaliteit gaat het om de sloop van 1.697 m² gebouwen.

Dit betreffen de machineloods, melkveestal + melkput, berging, sleufsilos en een mestput. De bestaande garage (nr. 5) en het schapenhok (nr. 8) blijven gehandhaafd, net als de woonboerderij.

In de woonboerderij worden maximaal drie woningen gerealiseerd, waarvan één woning slechts mag worden gerealiseerd nadat de mantelzorgwoning is opgeheven. Voor deze woningen geldt dus dat het verharde oppervlakte door nieuwe bebouwing niet toeneemt. Op het bouwperceel aan de Kampweg wordt één nieuwbouwwoning toegevoegd. Tevens mag deze woning worden gesplitst in twee wooneenheden. Het bouwvlak op dit bouwperceel is 300 m².

Dit betekent dat ingevolge dit planvoornemen het verharde oppervlak met minimaal 1.367 m² afneemt, ervan uitgaande dat het bouwvlak van de nieuwbouw volledig verhard wordt uitgevoerd (worst-case). Derhalve is het dan ook niet benodigd waterhuishoudkundige maatregelen te nemen. De woningen worden aangesloten op het reeds aanwezige gemengde rioolsysteem.

De bestaande dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' blijft onveranderd en ongewijzigd van toepassing op een gedeelte van het plangebied. In dit gedeelte blijven de gronden in gebruik als agrarische gronden. Een wateradvies van waterschap Limburg is in het onderhavige geval niet noodzakelijk.

4.3. Flora en fauna

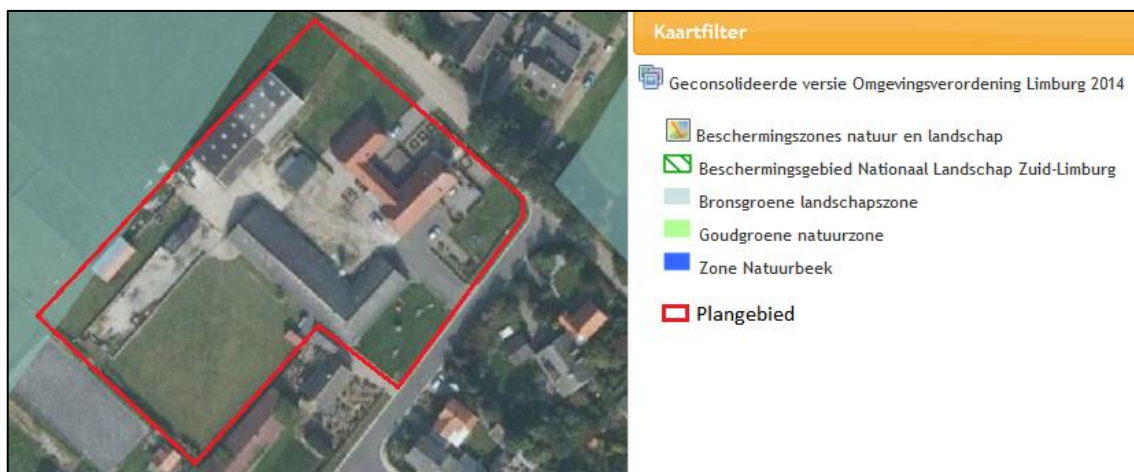
4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen naast 'Bronsgroene landschapszone'. De kernkwaliteiten van deze gebieden zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Dit gebied is in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg aangegeven als 'Geul van vlechtend afwateringsstelsel' met een vlaklandreliëf en ondiepe dalen. Met de voorgenomen ingrepen worden geen wijzigingen aangebracht in de Bronsgroene landschapszone. Deze gronden blijven agrarisch in gebruik en als zodanig bestemd.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 4 beschermingszones natuur en landschap

Dichtstbijzijnde Goudgroene natuurzone (Natura 2000) is gelegen op een afstand van 800 meter. Dit betreft het loofbos in mozaïeklandschap bij het Duinpad en Kromvenpad (Sint Jansberg). Vanwege de afstand tot dit Natura 2000-gebied worden geen nadelige effecten verwacht als gevolg van dit project. Met de ingrepen worden de potenties voor behoud en ontwikkeling van waarden niet aangetast.

4.3.3. Soortenbescherming

Er is in het kader van de Wnb met een Quicksan flora en fauna nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren. De Quicksan flora en fauna is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgende de resultaten en conclusies.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Van de jaarrond beschermde vogelsoorten werd de huismus bij de woonboerderij vastgesteld. Het zijn mogelijk vaste bewoners en broeden mogelijk onder het pannendak. Aangezien de woonboerderij gehandhaafd blijft, hebben de voorgenomen plannen op de locatie geen nadelige gevolgen voor deze jaarrond beschermde vogelsoort. De te slopen bebouwing is ongeschikt voor gebouw bewonende soorten zoals bijvoorbeeld de huismus en gierzwaluw. Met name het ontbreken van een geschikte dakbedekking maken de ligboxenstal en het schuurtje niet geschikt als nestplaats voor deze twee vogelsoorten. Er zijn andere geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het

plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden, akkers en tuinen van woningen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden en overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

In onderstaande vijf punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Parkeren

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van maximaal vijf wooneenheden ten koste van een intensieve veehouderij, bedrijfswoning, bed & breakfast en mantelzorgwoning. De gemeente Mook en Middelaar hanteert de parkeernormen die door CROW zijn gepubliceerd in publicatie 317 (parkeernormen en verkeersgeneratie).

Daaruit volgt dat voor woningen (type twee-onder-één-kap) in het buitengebied een parkeernorm geldt van minimaal 1,8 parkeerplaatsen per woning. Bij de woningen worden oprijten gerealiseerd op eigen terrein met voldoende ruimte voor twee auto's. Hiermee kan

worden voldaan aan de richtlijnen volgend uit publicatie 317 van CROW. Wat betreft het aspect parkeren voldoet het plan daarom aan een goede ruimtelijke ordening.

4.4.2. Verkeer

In de hiervoor genoemde CROW publicatie 317 zijn ook cijfers opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Voor dit type woningen in het buitengebied is vastgelegd dat de verkeersgeneratie per woning minimaal 7,4 motorvoertuigbewegingen (mvp) per dag bedraagt. Bij vijf woningen is de verkeersgeneratie derhalve minimaal 37 mvp per dag. Door de bestemmingswijziging zal de intensieve veehouderij, bed & breakfast (min. 15,3 mvp) en bedrijfswoning (min. 7,4 mvp) verdwijnen. Hierdoor zal per saldo het aantal verkeersbewegingen niet rigoureus toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De wegen Kampweg en Elzenstraat hebben daarbij voldoende capaciteit om deze relatief kleine woningbouwontwikkeling op te vangen. Wat betreft het aspect verkeer voldoet het plan daarom aan een goede ruimtelijke ordening.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodemkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

In het kader van het voorgenomen planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage van deze toelichting gevoegd. Hierna volgende de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek.

Conclusie

Op de locatie is een puinverharding aanwezig welke dient als erfverharding. Verder is onder de klinkerverharding een puinfundering aanwezig. De erfverharding heeft een dikte van 20 cm. Verder zijn in de opgegraven grond bijmengingen met puin aangetroffen. De puinhoudende grond is aangetroffen vanaf het maaiveld tot 1,5 m-mv.

In de toplaag (meest verdachte laag) onder het asbestverdachte dak van de koeienstal is analytisch geen asbest aangetoond. In de puinverharding onder de klinkers en de puinhoudende grond op de rest van de locatie is analytisch eveneens geen asbest aangetoond. In de erfverharding is een gewogen asbestgehalte van 34 mg/kg d.s. aangetoond. In de NEN 5897+C2 (Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat) staat op pagina 30 dat 'indien het gewogen gehalte aan asbest (hoogste gehalte) kleiner is dan de helft van de grenswaarde, dan is verder onderzoek niet noodzakelijk en is het statistisch aannemelijk dat de grenswaarde ook niet in een nader onderzoekstraject zal worden overschreden'. De grenswaarde bedraagt 100 mg/kg d.s. Het aangetoonde gehalte van 34 mg/kg d.s. is minder dan de helft van de grenswaarde. Derhalve is geconcludeerd dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk is.

De grond ter plaatse van de voormalige dieseltank en de opslag van olie in een lekbak blijkt de bovengrond (meest verdachte laag) licht verontreinigd te zijn met minerale olie. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met minerale olie en vluchtige aromaten. Het grondwater blijkt ook niet verontreinigd te zijn met de overige parameters uit het NEN-pakket.

Op het overige terreindeel blijkt de puinhoudende grond maximaal licht verontreinigd te zijn met lood en zink. Het grondwater is gecombineerd onderzocht met het grondwater ter plaatse van de voormalige dieseltank. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

5.2. Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Ingevolge dit bestemmingsplan worden geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Hiertoe is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgende belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek.

Conclusie

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Elzenstraat (gedeelte van een snelheidsregime van 50 km/uur en 60 km/uur, Eindweg (gedeelte met een snelheidsregime van 60 km/uur) en Witteweg (gedeelte met een snelheidsregime van 60 km/uur) en Katerbosseweg. Het plan is tevens gelegen aan de Kampweg met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Voor de Kampweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkel punt overschrijdt. Voor alle gezoneerde wegen geldt tevens dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in deze situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in

welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekenende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een Rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Het planvoornemen omvat de realisatie van maximaal vijf wooneenheden, waarvan twee wooneenheden na een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid mogen worden gerealiseerd. Deze wooneenheden gaan ten koste van het huidige intensieve veehouderijbedrijf, de bedrijfswoning, de bed & breakfast en het kampeerterrein.

Gezien de aard en omvang valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekenende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Gezien het feit dat met dit planvoornemen een intensieve veehouderij binnen de kern Middelaar wordt verwijderd, zal dit de luchtkwaliteit ten goede komen. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) dient het aspect externe veiligheid meegewogen te worden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het begrip beperkt kwetsbaar object gedefinieerd. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten moeten buiten de risicocontour van bestaande risicobronnen (inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, luchthavens) gerealiseerd te worden.

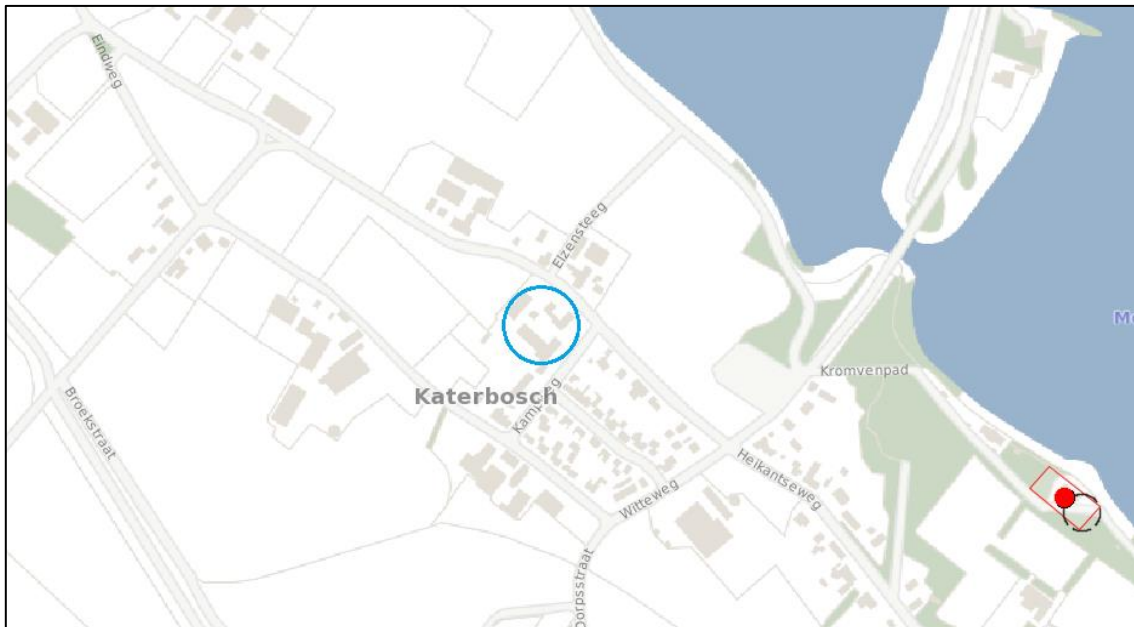
Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

Persoonsgebonden risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} per jaar) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} per jaar) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'. Het PR kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemde risicocontour).

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een groep mensen tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Dat risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied in blauwe cirkel)

Beoordeling plan

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is met name gebruik gemaakt van de 'Risicokaart Nederland' (www.risicokaartnederland.nl). Hierbij zijn geen risicobronnen aangetroffen die van invloed zijn op het plangebied en het planvoornemen.

Mogelijke risicobronnen zijn op voldoende grote afstand van het plangebied gelegen. Voor de in de vorenstaande afbeelding met de rode stip/lijn aangegeven locatie (Jachthaven De Driessen) geldt namelijk dat de bovengrondse propaantank met inhoud van 5.000 liter een risicocontour PR 10^{-6} van 20 meter bevat. Gezien de afstand tot het plangebied op meer dan 500 meter is er geen sprake van gevaar. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het

tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.



Bestemmingen in de omgeving en het toekomstig bouwvlak in blauw (Bron: pdok)

Beoordeling plan

Het planvoornemen omvat de realisatie van maximaal vijf wooneenheden, waarvan twee wooneenheden na een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid mogen worden gerealiseerd. Deze wooneenheden gaan ten koste van het huidige intensieve veehouderijbedrijf, de bedrijfswoning, de bed & breakfast en het kampeerterrein.

In de directe omgeving zijn meerdere andere functies dan wonen aanwezig (planologisch). Aan de Eindweg 3, 9 en 11 – ten zuiden van het plangebied – zijn een drietal intensieve veehouderijen gevestigd. Aan de Elzenstraat bevinden zich meerdere functies. Elzenstraat 2-4 betreft een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning (en een plattelandswoning), Elzenstraat 6 betreft een transportbedrijf en wegenbouw met bedrijfswoning en aan Elzenstraat 10 is een

hondentrimsalon en intensieve veehouderij (en een plattelandswoning) gevestigd. De omgeving is daardoor aan te merken als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandsstap worden verminderd. In navolgende tabel zijn de voornoemde functies met bijbehorende richtafstanden uiteengezet. De gemeten afstanden zijn de afstanden vanaf het bouwvlak van de nieuw te realiseren woningen tot het bouwvlak van de niet-woonfunctie.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden -1 afstandsstap (in m)				Afstand tot plangebied (m)
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
IV-bedrijf - Eindweg 3	0141	Melkveebedrijf	50	10	10	0	107
IV-bedrijf - Eindweg 13	0146	Varkenshouderij	100	10	30	0	150
Agr. bedrijf -Elzenstr. 4	011	Akkerbouw en fruitteelt	0	0	10	0	20
Transp. bdr. - Elzenstr. 6	494; 1	Goederenwegvervoer	0	0	30	10	32
IV-bedrijf - Elzenstr. 10	0141	Melkveebedrijf	50	10	10	0	106
Trimsalon - Elzenstr. 10	9609	Pers. dienstverlening	0	0	0	0	162

Zoals uit vorenstaande tabel is af te leiden worden alle richtafstanden behaald. De bestaande niet-woonfuncties worden derhalve niet geschaad in haar bedrijfsvoering. Anderzijds voldoen de nieuwe wooneenheden aan een goed woon- en leefklimaat. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Daarbij verdwijnt met onderhavig planvoornemen een intensieve veehouderij binnen de bebouwde kom van Middelaar, waardoor het plaatselijke woon- en leefklimaat wordt verbeterd.

5.6. Geurhinder

Algemeen

Veehouderijen zijn mogelijke bronnen voor geurhinder en daarom gelden voor veehouderijen regels met betrekking tot aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. Het beschermingsniveau van bedrijfs- en andere woningen wat betreft geurhinder volgt uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv regelt een beschermingsniveau voor geurgevoelige objecten. Dit beschermingsniveau wordt gerelateerd aan de geurbelasting van de veehouderij, uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht per dier (geuremissiefactor). Ook zijn bepaalde afstanden aangegeven die gelden voor veehouderijen (de inrichting) tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen.

Voor een zorgvuldige besluitvorming in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden nagegaan of belangen van enerzijds veehouderijen en anderzijds geurgevoelige objecten worden geschaad. Hierbij wordt de zogenaamde 'omgekeerde werking' gehanteerd, waarbij de Wgv omgedraaid wordt toegepast. Hierdoor kan gemotiveerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving en dat het veehouderij bedrijf niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Geurverordening Mook en Middelaar

In de Wgv is eveneens vastgelegd dat een gemeente bij een verordening kan bepalen dat binnen een deel van het grondgebied een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende in de Wgv genoemde waarden (artikel 3 en 4). In de Geurverordening Mook en Middelaar is onder andere bepaald dat in afwijking van de Wgv de maximale toegestane geurbelasting voor geurgevoelige objecten 14 ou_E/m³ bedraagt. Tevens geldt voor dierverblijven waarvoor geen geuremissiefactoren bekend is de minimale afstand van 25 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en het geurgevoelige object (in het buitengebied). Voor locaties binnen de bebouwde kom geldt de minimale afstand van 50 meter.

Beoordeling plan

Rondom het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen, zoals ook in paragraaf 5.5 is uiteengezet. Dit betreft een inrichting met zeugen aan Eindweg 13, een melkveebedrijf aan Eindweg 3 en een melkveebedrijf aan Elzenstraat 10. Deze inrichtingen zijn allen op meer dan 100 meter afstand gelegen tot het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Van de bebouwde kom is volgens de Wgv namelijk sprake bij 'op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur'. De volgens de Geurverordening minimaal aan te houden afstand van 50 meter tussen veehouderijen en de door dit bestemmingsplan te realiseren geurgevoelige objecten wordt ruimschoots behaald.

Omdat in het kader van geur wordt voldaan aan de afstandsnorm uit de Geurverordening en de Wgv kan worden aangenomen dat bij deze geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

In dit geval is sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan vereist.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als kosten op een andere manier verzekerd zijn. De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer. Hierover heeft gemeente Mook en Middelaar met initiatiefnemer afspraken gemaakt en vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Om die reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

Bij sprake van planschade zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de overeengekomen anterieure overeenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg en Rijkswaterstaat.

De provincie heeft d.d. 18 oktober 2018 in het kader van het vooroverleg gereageerd op het planvoornemen, waarbij een opmerking is gemaakt op de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 van de regels van dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze opmerking is aan

de betreffende artikelen toegevoegd dat ook moet worden voldaan aan de Regionale Structuurvisie Wonen-Noord-Limburg. Dit met het oog op de juridische relatie tussen de Regionale Structuurvisie en de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014.

Rijkswaterstaat heeft d.d. 10 december 2018 in het kader van het vooroverleg gereageerd op het planvoornemen. Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken (voorheen artikel 2a Wbr-gebieden). Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. Initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan ligt voor de duur van zes weken ter inzage, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant.

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Er zijn in de periode van terinzagelegging geen zienswijzen ingebracht, waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld op 28 februari 2019.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Elzenstraat 11, Middelaar' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Elzenstraat 11, Middelaar'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (GBKN) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

[Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden](#)

Deze bestemming is opgenomen voor de weilanden en uitsluitend bedoeld voor agrarisch gebruik. Het bouwvlak is daarbij verwijderd. Ook is deze bestemming bedoeld voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De bestaande

schuilgelegenheid in het weiland blijft behouden. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheid' opgenomen.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woningen. De bestaande bed & breakfast, bedrijfswoning en mantelzorgwoning worden hiermee in functie gewijzigd naar de bestemming wonen. De nieuwbouw krijgt eveneens deze bestemming. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Op de verbeelding is vervolgens het maximum aantal wooneenheden aangegeven per bouwvlak. De mantelzorgwoning is specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg'. Dit betekent dat binnen deze aanduiding geen woning mag worden gerealiseerd. Dit is uitsluitend toegestaan met een afwijkingsbevoegdheid. De nieuwbouw mag in beginsel uitsluitend bestaan uit 1 vrijstaande woning. Echter, met een wijzigingsbevoegdheid zijn ook twee twee-onder-één-kapwoningen mogelijk. Dit is met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' aangegeven op de verbeelding.

De overige regels wat betreft wonen zijn overeenkomend met de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening'. Dit betekent onder andere dat het maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (zoals tuinhuisen) 80 m² bedraagt.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Dit betekent dat er geen gebouwen groter dan 250 m² met een bouwdiepte van 40 cm mogen worden gerealiseerd zonder hiervoor een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergend rivierbed

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor waterberging.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies**
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies**
- Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies**