

Bestemmingsplan
Huissestraat 3-7, Middelaar

Colofon

Rapport: Bestemmingsplan 'Huissestraat 3-7, Middelaar'

Rapportnummer: 3594BS01

Status: vastgesteld

Datum: juni 2017

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

ing. J.A.W. Peek

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

jpeek@gelingadvies.nl

© JUNI 2017

GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	6
1.3 Plangebied	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 planbeschrijving	8
1.6 Leeswijzer	11
2 HUIDIGE SITUATIE	13
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	13
2.1.1 Landschap	13
2.1.2 Geschiedenis plangebied	14
2.1.3 Huidige situatie plangebied	16
3 BELEIDSKADER	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	20
3.1.3 Beleidslijn grote rivieren	25
3.2 Provinciaal beleid	27
3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	27
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	28
3.3 Regionaal beleid	34
3.3.1 Strategische Regiovisie Bergen - Gennep - Mook en Middelaar	34
3.4 gemeentelijk beleid	35
3.4.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving	35
3.4.2 Structuurvisie Toerisme en recreatie	36
3.4.3 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving	38
4 OMGEVINGSASPECTEN	40
4.1 Milieu	40
4.1.1 Bodem	40
4.1.2 Lucht	41
4.1.3 Geur	44
4.1.4 Geluid	44
4.1.5 Externe veiligheid	45
4.1.6 Bedrijven en milieuzonering	47
4.2 Water	47
4.3 Natuur	47
4.3.1 Gebiedsbescherming	48
4.3.2 Soortenbescherming	49

4.4	Cultuurhistorie	50
4.5	Archeologie	51
4.6	Mobiliteit	52
4.6.1	Parkeren	52
4.6.1	Ontsluiting	54

5 JURIDISCHE OPZET **56**

5.1	Algemeen	56
5.1.1	<i>Vergelijkbare bestemmingsplannen</i>	56
5.1.2	<i>Bestemmingen</i>	57
5.1.3	<i>Verbeelding</i>	57
5.1.4	<i>Bestemmingsregeling</i>	57
5.1.5	<i>Flexibiliteitsregels</i>	58

6 UITVOERBAARHEID **59**

6.1	Financiële uitvoerbaarheid	59
6.1.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.2.1	<i>Overleg</i>	59
6.2.2	<i>Zienswijzen</i>	60

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijke inpassingsplan
Bijlage 2	Advies Limburg Kwaliteitsmenu
Bijlage 3	Nota van zienswijzen



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Op het adres Huissestraat 3-7 te Middelaar is een agrarisch bedrijf gevestigd welke zich richt op rundvee en akkerbouw. De locatie is gelegen langs de rivier de Maas ten zuiden van de kern Middelaar. De locatie is gelegen in een bebouwingscluster, 'bebouwingscluster Middelaarshuis'.

De agrarische sector is door de vele en strengere regels aan veranderingen onderhevig. De toekomst van het agrarisch bedrijf is hierdoor onzeker. Door de unieke ligging, geschiedenis en natuurschoon speelt recreatie en toerisme een belangrijke rol in de gemeente Mook en Middelaar. In de omgeving bevinden zich diverse dagrecreatieve voorzieningen zoals de Mookerplas en de Sint Jansberg. In de Structuurvisie "Mookerplas en omgeving" wordt het plangebied aangewezen als een mogelijke recreatieve hotspot. Men is voornemens hier invulling aan te geven door op het agrarisch bedrijf een toeristisch recreatieve tak te ontwikkelen, welke in de toekomst mogelijk kan uitgroeien tot een volwaardig recreatief bedrijf.

- ▶ Het plan behelst het inrichten van:
- ▶ Een theetuin;
- ▶ Recreatieve verblijfseenheden;
- ▶ Een minicamping;
- ▶ En een pensionstal met paddock.

Dit allen met bijbehorende recreatieve voorzieningen als: een slechtweer voorziening, keuken/kantine, sanitaire voorziening, ed.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet geheel binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Wel past de ontwikkeling binnen de ka-

ders van de Structuurvisies. Hiertoe heeft Geling Advies namens initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Op 20 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar besloten om in beginsel en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het voorgenomen initiatief.

1.2 DOEL

Het primaire doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf. Daarnaast is het wenselijk om na bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf, de locatie geheel om te kunnen zetten naar een recreatieve bestemming. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologische kader, het bestemmingsplan, vast te stellen waarin de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied zoals weergegeven in onderstaand figuur, omvat de percelen aan de Huissestraat 3-7 te Middelaar, kadastraal bekend gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummers 1262, 1263, 1302, 1973, 2218 en 2219. Onderhavig plangebied is gelegen aan de rivier de Maas in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar.

Figuur 1

Topografische ligging plangebied



Voor onderhavige locatie is het bestemmingsplan "Mookerplas e.o.", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Mook en Middelaar op 25 oktober 2012 vigerend. Bij de vaststelling heeft de raad aan burgemeesters en wethouders opgedragen om het plan binnen afzienbare tijd te herzien om onvolkomenheden te herstellen en om particuliere initiatieven mee te nemen. In april 2016 heeft het ontwerp "Mookerplas e.o., 1^e herziening" ter inzage gelegen.

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is het perceel gelegen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden", met binnen een bouwvlak, de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'max aantal woningen 3'. Ten westen in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Daarnaast is het perceel gelegen binnen de dubbelbestemming "Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed" en gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – extensiveringsgebied intensieve veehouderij', 'wetgevingszone – onthefingsgebied 2' en 'overige zone – Maasheggenlandschap'.

Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is een agrarisch bedrijf (al dan niet intensief) met maximaal drie bedrijfswoningen toegestaan. De bestemming biedt slechts beperkte functionele ontwikkelingen. De meeste hebben betrekking op activiteiten als aanvulling op de agrarische bedrijfsactiviteiten. Zo is kleinschalig kamperen (maximaal 25 kampeermiddelen) (niet zijnde Chalets, stacaravans of trekkershutten) toegestaan.

Op grond van artikel 30 'Algemene afwijkingsregels' komen daar nog twee nevenactiviteiten bij, te weten:

- ▶ Bed & Breakfast voor maximaal 4 kamers en een oppervlak van maximaal 70 m².
- ▶ Recreatieve verblijfseenheden binnen bestaande bebouwing, maximaal twee eenheden met een oppervlak van niet meer dan 70 m².

Figuur 2

Uitsnede verbeelding
vigerend bestemmings-
plan



1.5 PLANBESCHRIJVING

De locatie aan de Huissestraat 3-7 is thans in gebruik ten behoeve van een rundveehouderij. Men is voornemens om als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf recreatieve functies mogelijk te maken. De functies bestaan uit: een theetuin, recreatieve verblijfseenheden, een minicamping en een pensionstalling.

De genoemde elementen zullen gefaseerd worden gerealiseerd. Startpunt is de renovatie van het met rode pannen gedekte gebouw en de bijbehorende aanbouw aan de oostkant. In dit gebouw zullen naast een bedrijfs-woning, de recreatieve verblijfseenheden en de utiliteitsruimtes van de theetuin worden ondergebracht. In totaal zullen er in de bestaande bebouwing 5 recreatieve verblijfseenheden met een oppervlak van maximaal 70 m² per verblijfseenheid worden gerealiseerd.

Het aanwezige afdak aan de oostkant zal worden gesloopt en worden vervangen door een als hooimijt vorm te geven afdak ten behoeve van het terras van de theetuin. Inspiratiebron voor de vormgeving van het afdak vormt de lange historie van het plangebied.

De minicamping zal worden gerealiseerd ter hoogte van de voerplaten ten oosten van de stallen. De camping zal ruimte bieden voor circa 25 standplaatsen. Hierbij wordt tevens de mogelijkheid geboden voor camperplaatsen. Een deel van de aanwezige betonplaten zal worden behouden ten behoeve van de ontsluiting van de camping; het merendeel van de platen zal worden verwijderd. De aanwezige kalverstal zal worden omgevormd; hierin

kunnen sanitaire voorzieningen en een slechtweervoorziening worden gerealiseerd. De voormalige rundveestal zal worden benut als pensionstal. Hierdoor kunnen arrangementen voor een gezamenlijke vakantie van paard en ruiter worden aangeboden. De aanwezige buitvoerplaats zal worden verwijderd en plaats maken voor een kleine paddock.

In de loop der tijd is de geschiedenis van het erf steeds minder zichtbaar geworden. Initiatiefnemers willen deze cultuurhistorische waarden van het erf behouden en waar mogelijk versterken. Daarnaast willen ze de geschiedenis graag overbrengen op de bezoekers. Eerder is al een informatiepaneel en een kunstwerk geplaatst.

Figuur 3

Kunstwerk: de verbinding van de door de Maas gescheiden dorpen



De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd. De meeste gasten van de theetuin zullen per fiets arriveren. Voor de gasten van de theetuin die desondanks per auto komen en voor logees van de recreatieve verblijfs-eenheden is voorzien in parkeerruimte. De aanwezige verharding ten noordwesten van het met rode pannen gedekte hoofdgebouw zal worden gebruikt door gasten van de theetuin, de aanwezige verharding ten oosten van dit gebouw zal worden benut voor het parkeren van logees.

De weide ten noordwesten van de theetuin kan als overloopruijnte tijdens bijzondere gelegenheden of omstandigheden worden benut.

Voor fietsers en voetgangers zal een pad aan de voet van noordelijke helling worden gerealiseerd. De opgang ten oosten van de geplande overkapping (bv een hooimijt) zal worden benut door fietsers en voetgangers. Aan de voet van de opgang zal in een eenvoudige fietsenstalling worden voorzien; bv houten stammen of balken.

De omvang van de bebouwing en de verharding neemt door de beschreven ontwikkeling per saldo af. Voor de infiltratie van hemelwater hoeven geen voorzieningen te worden gerealiseerd. Er hoeven geen bomen of struiken te worden gerooid.

Het agrarische bedrijf zal de komende jaren afbouwen. Hiertoe wil men de mogelijkheid open laten om de recreatieve tak in de toekomst uit te kunnen breiden, waarbij de recreatieve tak de hoofdtak wordt. Hiertoe is in de regels bij dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie om te kunnen schakelen naar een recreatiebestemming.

Visueel effect en landschappelijke inpassing

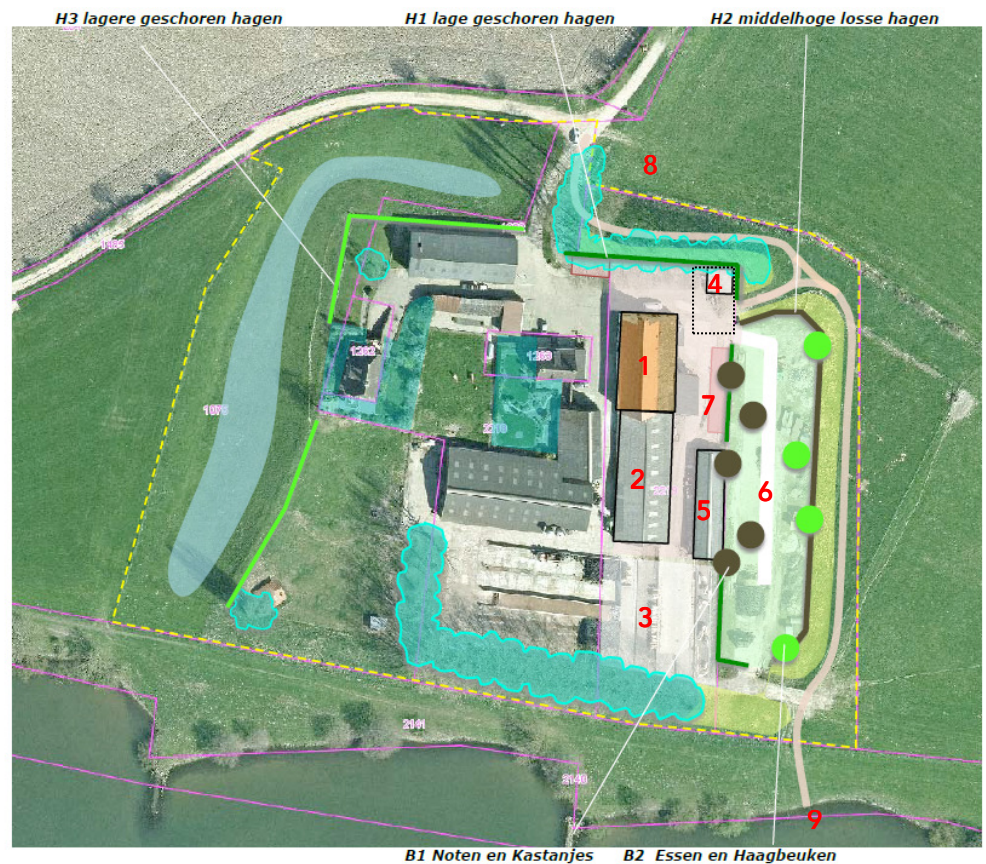
Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster. De ligging van deze op een natuurlijke verhoging gelegen cluster is als een 'eiland in de zee van ruimte langs de Maas' te kenschetsen. Het voorkomen van grove geschoren hagen is een belangrijke karakteristiek van de landschappelijke context. De NAP-hoogte van recenter gerealiseerde dijken en de NAP hoogte van het plangebied verschillen relatief weinig. De dijken en het plangebied gaan hierdoor een visuele verbinding aan in de door micro reliëf gekenschetste context. De dijkachtige taluds aan de rand van het plangebied, de losjes verdichtende bomen rond het plangebied en de bebouwing in het plangebied zelf vormen een karakteristiek gebiedseigen ensemble. Het is niet gewenst dat dit beeld wordt verstoord door auto's, recreatieve voertuigen of tenten. Op grond hiervan is gekozen:

- ▶ De overgang van het plangebied naar het talud aan de noordkant te accentueren met een als groene plint te kenschetsen, lage geschoren haag (het doorzicht op de cultuurhistorische gezien boeiende bebouwing blijft gehandhaafd).
- ▶ De overgang van het kampeerveld naar het talud in te planten met een losse haag; de haag sluit qua beeld en hoogte aan bij de gebiedseigen Maasheggen.
- ▶ Een compacte groene scheiding in de vorm van een lagere geschoren haag aan te brengen tussen het kampeerveld en de ten westen gelegen verharding en gebouwen,
- ▶ Verschillen tussen open en dicht, zon en schaduw en boeiende door- kijken op het landschap en de bebouwing te genereren door de aanplant van bomengroepen en solitaire bomen.

Figuur 4

Voorgenomen situatie en inpassing



Legenda:

1	Woning, max. 5-tal recreatieve verblijfseenheden, utiliteitsruimtes theetuin
2	Pensionstalling
3	Paddock
4	Theetuin met hooimijt
5	Slechtweervoorziening, sanitaire voorziening
6	Camping
7	Parkeren
8	Overloopgebied parkeren bij bijzondere gelegenheden
9	Aanleg steiger

1.6 LEESWIJZER

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

Vervolgens bevat hoofdstuk 6 de juridische vertaling van het plan. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure van het plan aan bod.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.1.1 Landschap

Het noordelijke deel van de gemeente, ligt op de meest zuidelijke uitloper van het Midden-Nederlandse stuwwallenlandschap. Het zuidelijke deel van de gemeente, waar onderhavig plangebied is gelegen, ligt in het rivierenlandschap van de Maas. Het verschil tussen de hoger gelegen stuwwal, het lage rivierdal van de Maas en de glooiende helling daartussen is nog altijd duidelijk te herkennen in het landschap.

In vroegere tijden zorgden de oerrivieren, de gletsjers en toen opnieuw de rivieren voor de basis voor het stuwwallenlandschap in het Rijk van Nijmegen. Door de rivieren en de gletsjers is het ontstaan van het huidige landschap begonnen. Stuwwallen zijn gevormd door de gletsjers die in de IJstijd vanuit het noorden Nederland binnenkwamen. Door het schuivende landijs werd de onderliggende bodem opgestuwd waardoor de stuwwallen zijn ontstaan. Het glooiende landschap rondom Molenhoek is ontstaan door het smeltwater dat vanaf de gletsjer over de stuwwal stroomde en materiaal meevoerde en beneden weer afzette. Vanwege de kou in de periode na de IJstijd stond de rivier de Maas soms droog. Wind en zand hadden, vanwege weinig begroeiing, vrij spel en verder op werd het opgewaaide zand weer afgezet. Zo ontstonden de zogenaamde rivierduinen. De kern Middelaar ligt op zo'n verhoogde zandrug van een rivierduin. Door het veranderen van de loop en de insnijdingen van de rivier in het landschap zijn terrassen ontstaan. Het gebied rondom de huidige Mookerplas en Middelaar is de uitloper van zo'n terrasvlakte. In latere tijden is het huidige rivierdal van de Maas ontstaan (Maasdal), waar onderhavig plangebied in gelegen is. Dit is een relatief smal stroomdal voor een dergelijke rivier.

Het Maasdal wordt duidelijk begrensd door de dijken en kaden. Het beeld in het Maasdal wordt voornamelijk bepaald door de rivier en de afwezigheid van bebouwing vanwege het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Karakteristiek voor het Maasdal is uiteraard de rivier de Maas. Het van oorsprong halfopen landschap in de omgeving van de rivier wordt bepaald door de afwisseling van Maasheggen en weides. Gaandeweg heeft dit halfopen agrarische landschap steeds meer opgaande elementen verloren en neigt het meer naar een open landschap. Hoewel dit gebied heel aantrekkelijk is voor recreatie kent het gebied slechts beperkte mogelijkheden hiervoor. De dijken en heggen bieden bijzondere kansen om wandelpaden te creëren.

Het landschap wordt nu vooral agrarisch gebruikt, maar ook de waterberging en de ontwikkeling van natte natuur zijn hier belangrijke functies. De Maas heeft een belangrijke betekenis voor de recreatie. Naast waterrecreatie, zijn er fietspendels die de verbinding vormt tussen verschillende fietsroutenetwerken. Daarnaast komen in het gebied nog veel onverharde paden voor wat het gebied aantrekkelijk maakt voor wandelaars en fietsers.

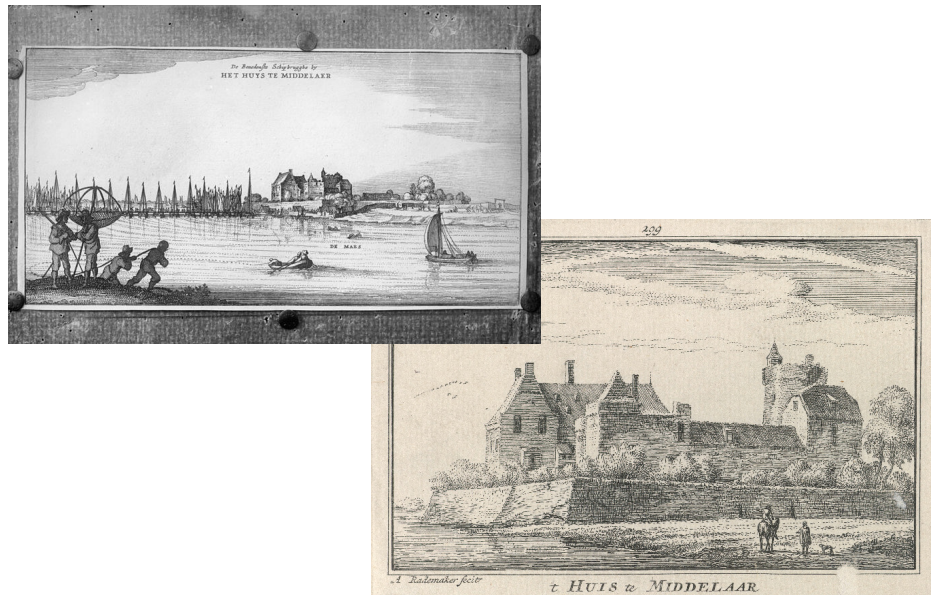
2.1.2 Geschiedenis plangebied

Op onderhavige locatie lag vroeger een middeleeuws kasteel. Het werd Huis Middelaar of Middelaarshuis genoemd. Het werd door enkele tekenaars vanaf de zeventiende eeuw verschillende malen 'naar het leven getekend'. Het eerste kasteel wordt vermeld in 1388. Vermoedelijk was het in 1375 gebouwd door Arnold van Hoemen, die Heer van Heumen was.

In de Tachtigjarige Oorlog speelde het kasteel van Middelaar een belangrijke rol. Aanvankelijk werd het kasteel bezet door de hertog van Parma, landvoogd van de Nederlandse gewesten. Hij legerde zijn troepen op het kasteel van Middelaar, maar in 1641 nam prins Frederik Hendrik het kasteel in bezit in verband met het beleg van het Genneperhuis. Hij liet een schipbrug over de Maas leggen. Voor de verdediging daarvan werd ook het Huis Middelaar met schansen versterkt. Op verschillende afbeeldingen is goed te zien dat Huis Middelaar in die tijd een langgerekt gebouw was, dat evenwijdig was gebouwd langs de oever van de Maas. Het hoofdgebouw had een weergang boven de eerste verdieping. Na afloop van de Tachtigjarige Oorlog schonk de Spaanse koning kasteel Middelaar aan deze Oranjeprins als een soort schadeloosstelling.

Figuur 5

Huis Middelaar tijdens tachtigjarige oorlog



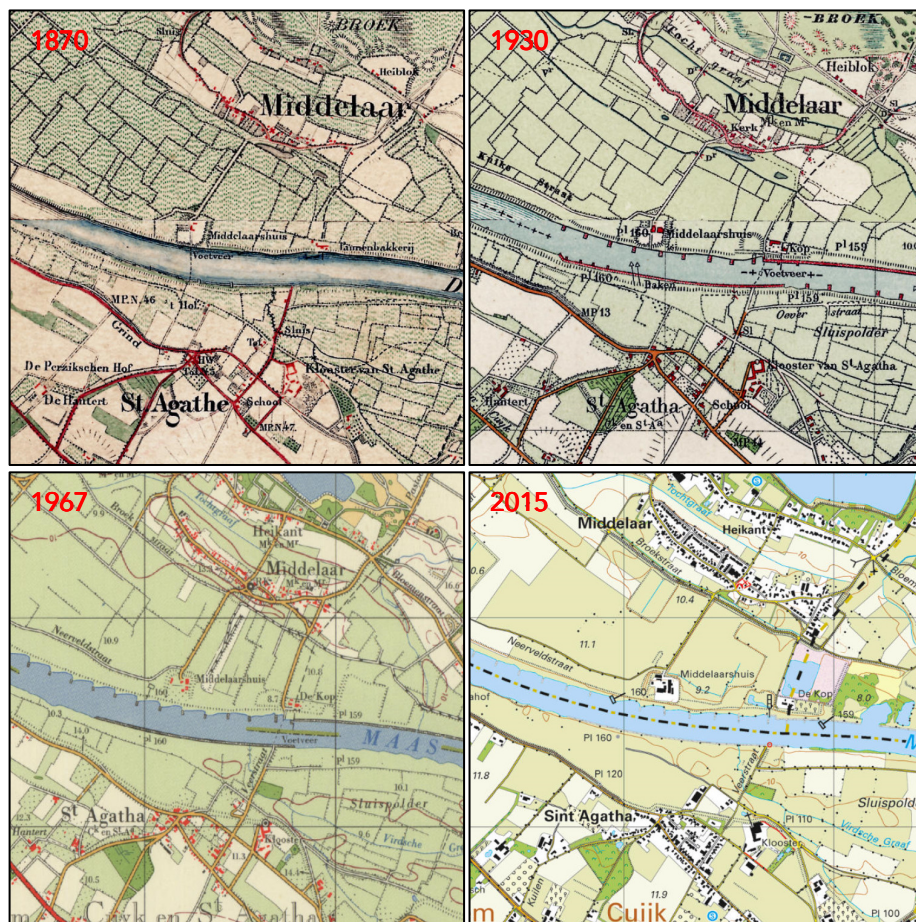
In de zeventiende eeuw kwam kasteel Middelaar in het bezit van de Pruisische koningen, maar daar kwam een eind aan in de Spaanse successieoorlog. Franse soldaten verwoestten in 1702 het al in verval zijnde kasteel. In het begin van de negentiende eeuw was het Huis Middelaar in het bezit van de Nederlandse staat. De staat verkocht de overblijfselen van het huis aan de burgemeester van Kessel, Herman van Wijck. Deze liet hier een boerderij bouwen. In deze negentiende eeuw werd het kasteel vrijwel geheel gesloopt. Op enkele kaarten uit het midden van de negentiende eeuw zijn nog enkele delen van het kasteel en grachtresten opgenomen.

Op de kaarten van eind 1800 begin 1900 is te zien dat er ter hoogte van het plangebied een voetveer was gelegen. Deze veerdienst St. Agatha-Middelaar bestond al in de Middeleeuwen als overzet voor boeren die landerijen bezaten aan beide zijden van de rivier, rondreizende marskramers en geestelijken uit het Kruisherenklooster. Later is dit voetveer in oostelijke richting verplaatst naar boerderij "De Kop". Tussen 1947 en 1968 verzorgde het veerpondje "Zeldenrust" de verbinding over de rivier de Maas tussen Middelaar en St. Agatha.

Op de kaart uit 1967 is te zien dat de steenfabriek in Milsbeek volop in bedrijf is. In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog is de vraag naar klei en stenen groot. Het smalspoor is uitgebreid tot aan onderhavig plangebied. Het smalspoor gaat deels over de bestaande weg. Een groot deel van de gronden is destijds afgegraven voor kleiwinning.

Figuur 6

Topografische situatie



2.1.3

Huidige situatie plangebied

Aan het begin van de 19^e eeuw werd op de funderingsresten van Huysse Middelaar een boerenhoeve gesticht. Van de grachten die het kasteel oorspronkelijk omringenden zijn aan de westkant nog overblijfselen in de vorm van terreinverlagingen terug te vinden. De relictten van de gracht weer spiegelen de oudere historie van het plangebied.

Van de tweehonderd jaar oude geschiedenis van de hoeve ging veel teloor in de tweede wereldoorlog. Na de tweede wereldoorlog werden de meeste gebouwen conform de destijds geldende inzichten herbouwd en werden diverse stallen en bergingen gerealiseerd. De anno 2016 aangetroffen bebouwing is met uitzondering van het met rode pannen gedekte gebouw aan de oostkant van het erf niet van bijzondere cultuurhistorische betekenis of waarde.

Figuur 7

Zicht op het plangebied vanaf Huissestraat



De huidige bebouwing zoals deze anno 2016 bestaat is weergegeven in navolgende luchtfoto. De gebouwnummers in deze paragraaf corresponderen met de nummers op de luchtfoto.

Het met rode pannen gedekt multifunctioneel gebouw (1) werd rond 1925 gebouwd. Het gebouw werd deels als berging, deels als stal en deels als kantine en verblijf voor knechten benut. Aan de oostkant werd een stal en een afdak aangebouwd. Later werd de met grijze platen gedekte rundveeststal aan het gebouw gerealiseerd.

Omstreeks 1953 is een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Eind jaren 50 is hier de huidige veldschuur en garage bijgebouwd (2). Tevens werden twee bedrijfsgebouwen opgericht welke inmiddels vervangen zijn door ondermeer de huidige ligboxenstal (3) welke in 1978 werd opgericht. Begin jaren 80 is het rundveebedrijf uitgebreid met een tweede bedrijfswoning en een tweetal bedrijfsgebouwen (4,5). Daarnaast bevinden zich op de locatie diverse kuilvoerplaten, sleufsilo's en een buitenvoerplaats (6).

De agrarische sector is door de vele en strengere regels aan veranderingen onderhevig. De toekomst van het agrarisch bedrijf is hierdoor onzeker. Het huidige veehouderijbedrijf is hierdoor aan het afbouwen. De gebouwen 1 en 5 met bijbehorende kuilvoerplaten zijn niet langer in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

Figuur 8

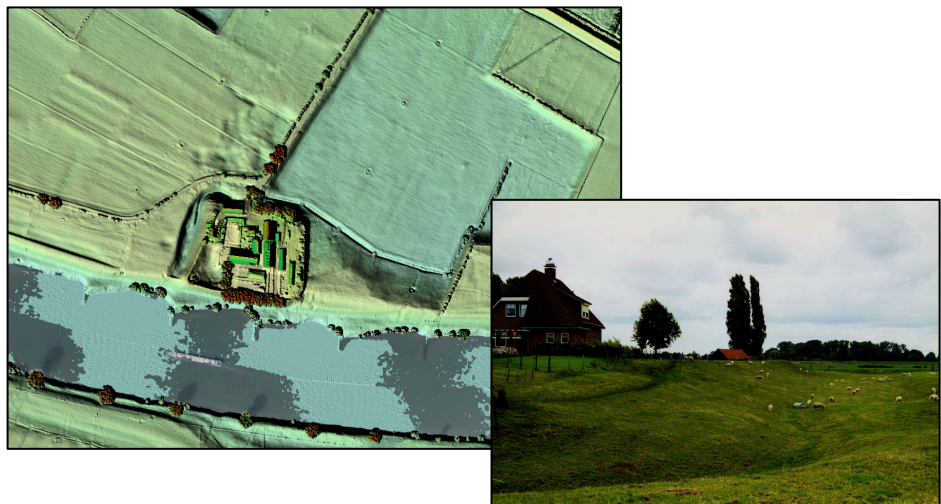
Huidige situatie binnen
het plangebied.



Op de hoogte kaart is goed te zien dat een groot gedeelte te noordoosten van het plangebied is afgegraven voor kleiwinning. Ook is het restant van de oude gracht ten westen van het plangebied goed zichtbaar. Het plangebied vormt hierdoor een soort balkon aan de rivier. Hierdoor heeft men vanaf het plangebied een mooi uitzicht over de landerijen en de Maas.

Figuur 9

Hoogteverschillen in de
omgeving



3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

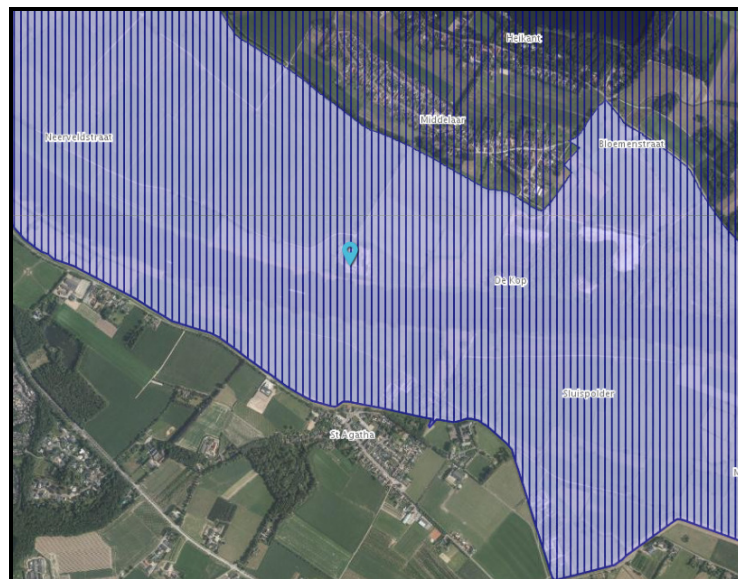
Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur. Inmiddels hebben er diverse wijzigingen plaatsgevonden.

De SVIR en het Barro richten zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. De grote rivieren zijn aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Gezien de ligging van het plangebied direct aan de Maas, moet onderzocht worden of het initiatief past binnen de beleidskaders van het Barro. Het Barro geeft regels aan voor gebieden die zijn gereserveerd voor waterstaatkundige functies. Onderstaande afbeelding geeft het AMvB besluitgebied Algemene en overige bepalingen voor de grote rivieren weer.

Planspecifiek

Figuur 10

Uitsnede kaart Barro



Voor het plangebied zijn twee deelgebieden van belang:

- ▶ Gebied 1: Besluitsubvlak rivierbed
- ▶ Gebied 2: Besluitsubvlak rivierbed en Stroomvoerend deel rivierbed

Gebied 1: Besluitsubvlak rivierbed

In de toelichting (2.4.3) staat het volgende beschreven over de regeling behorende bij het besluitsubvlak rivierbed: 'Dit artikel verwoordt de algemene rivierkundige voorwaarden waaraan toe te laten (bouw)activiteiten in het rivierbed, ongeacht de aard en de omvang daarvan, altijd moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn een vertaling van de zorgplicht van de initiatiefnemer van een activiteit in het rivierbed, die is verwoord in artikel 6.15, eerste lid, van het Waterbesluit. Om de belangen waarop deze bepaling ziet, ook via het ruimtelijke spoor te borgen, dienen deze voorwaarden door te werken in het bestemmingsplan. Dit laat overigens onverlet dat het eveneens gewenst is dat rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden'.

In artikel 2.4.3 van de regels is het volgende opgenomen:

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.

Gebied 2: Besluitsubvlak rivierbed en Stroomvoerend deel rivierbed

Naast de regeling zoals die is verwoord bij gebied 2 geldt hier ook de regeling voor het 'Stroomvoerend deel rivierbed'. In de toelichting wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan: Het gaat om een aantal nader omschreven activiteiten waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet buiten het rivierbed gelokaliseerd kunnen worden. Daarom wordt hiervoor in het kader van de Waterwet een vergunning verleend, mits wordt voldaan aan enkele specifieke voorwaarden. Als in dat verband mitigerende of

compenserende maatregelen moeten worden genomen, worden deze als onderdeel van de riviergebonden activiteit beschouwd.

Volgens de regeling in artikel 2.4.4 gaat het om de volgende activiteiten:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- e. de aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen;
- f. de verwezenlijking en het beheer van natuurterreinen;
- g. de uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;
- h. de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- i. de winning van oppervlaktedelfstoffen;
- j. de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- k. activiteiten van een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- l. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- m. activiteiten die onderdeel uitmaken van de lijst van maatregelen opgenomen in de Bijlage bij de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering wordt gefinancierd door Onze Minister.

Door Rijkswaterstaat is tijdens het vooroverleg aangegeven dat bij een afvoer van 4.000 m³/s (overstromingskans van 1 keer per 1250 jaar) de maximale waterstand ter hoogte van het plangebied ligt bij 13,27 m+ NAP. Bekeken moet worden of nieuwe elementen welke onder dit peil liggen de doorstroming niet belemmerd. Uitgangspunt hierbij is dat het belemmerd oppervlak niet mag toenemen.

Onderhavig plangebied is gelegen op een verhoging (balkon) aan de Maas. Zoals weergegeven in onderstaand figuur zal bij een overstromingskans 1/1250 slechts een gedeelte onder water staan.

Figuur 11

Situatietekening
voorgenomen ont-
wikkeling bebouwing
en verharding.



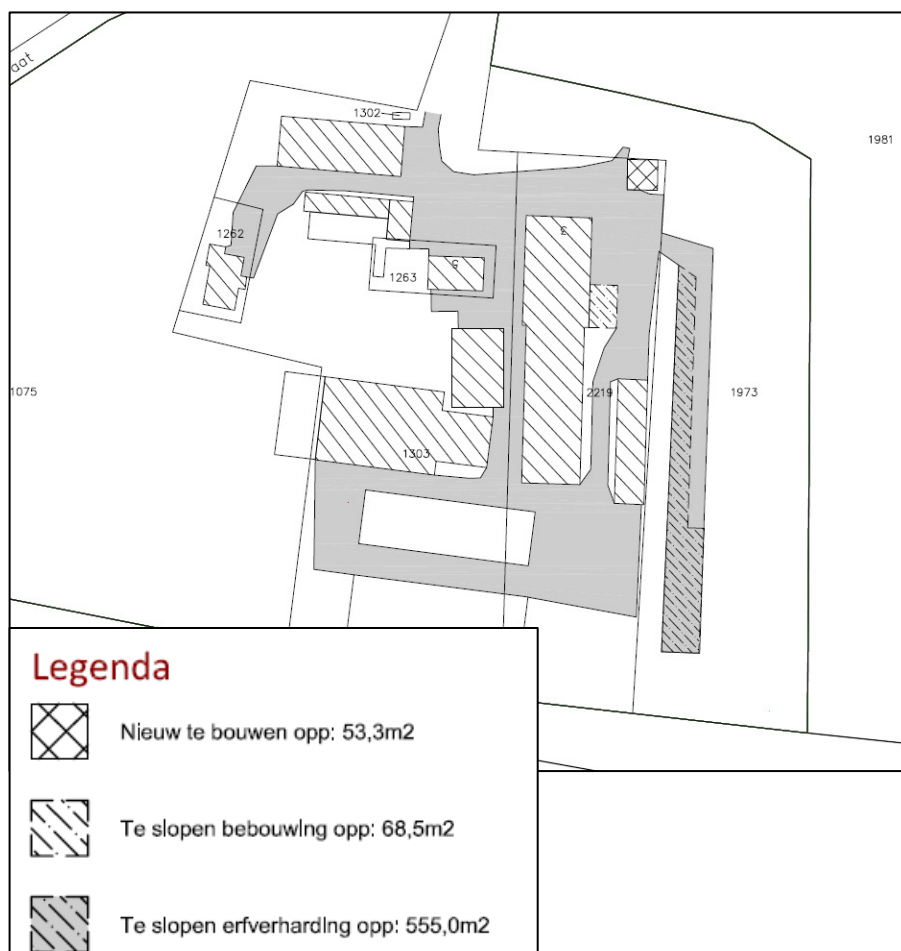
Onderhavig initiatief voorziet in een functieverandering van de bestaande bebouwing. Er wordt 68,5 m² bebouwing verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt een hooimijt gerealiseerd met een oppervlak van ca. 53,3 m².

Daarnaast voorziet onderhavige ontwikkeling in nieuw aan te brengen beplanting. Op 14 juni 1993 is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat een vergunning verleend op grond van de Rivierenwet voor het maken en behouden van een voerkuil met een afmeting van 100 x 15 x 2 m. ter plaatse van de voorgenomen minicamping (nr.12385). Deze voerkuil wordt verwijderd. Per saldo ontstaat er door het verwijderen van de voeropslag meer ruimte voor de rivier.

Onderhavig bestemmingsplan neemt de plaatsbepaling en de regeling over zoals in de regeling van het Barro en in het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' is geïnterpreteerd. De waterstaatkundige functies zijn door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' voldoende gewaarborgd. Onderhavig bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en SVIR.

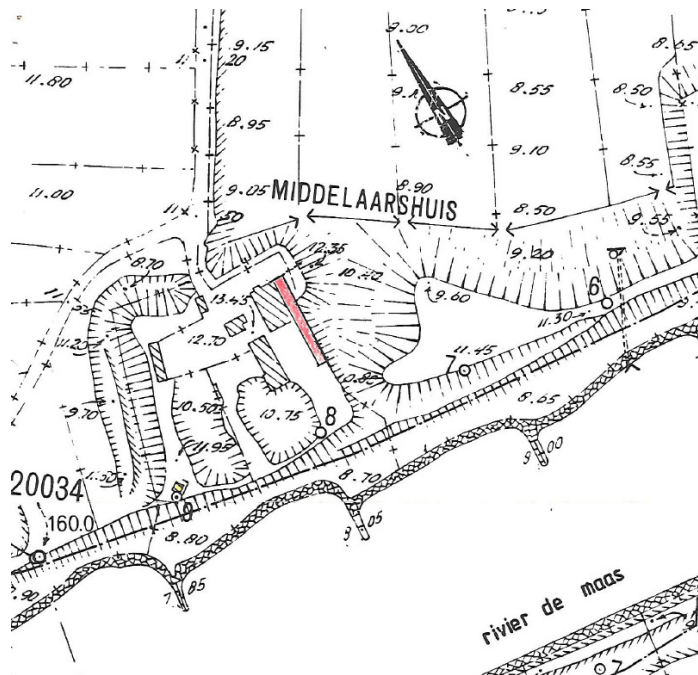
Figuur 12

Situatietekening
voorgenomen ont-
wikkeling bebouwing
en verharding.



Figuur 13

Uitsnede situatietekening behorende bij vergunning op grond van de Rivierwet met de te verwijderen voerkuil.

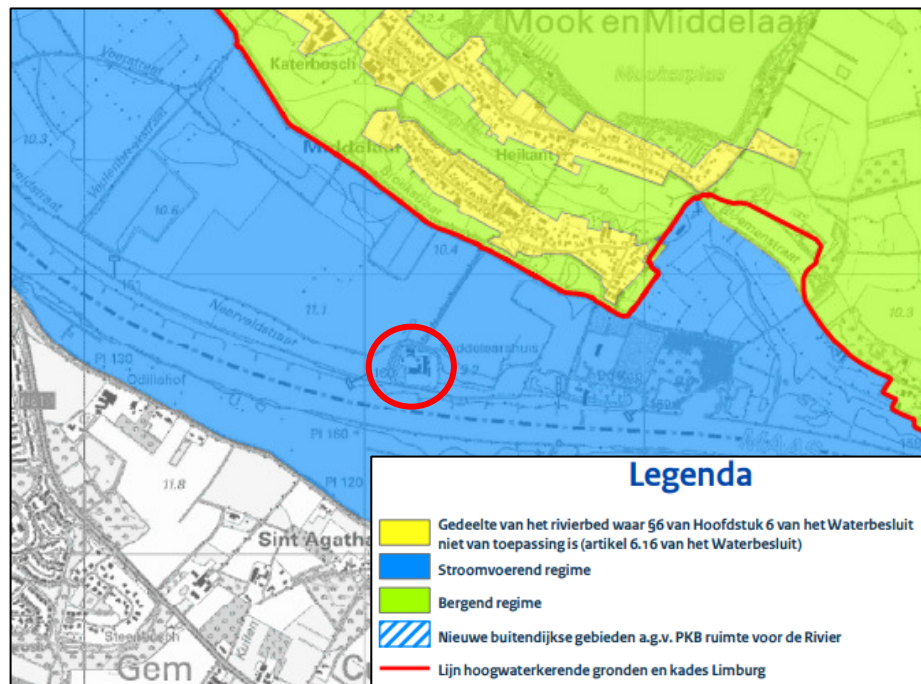


3.1.3 Beleidslijn grote rivieren

De beleidslijn grote rivieren bestaat uit vier delen, een beleidsbrief, beleidsregels, een handreiking en een set kaarten. Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een 'bergend' regime en een 'stroomvoerend' regime. Voor het plangebied geldt uitsluitend het 'stroomvoerend' regime. Dit houdt in dat er stringente beperkingen gelden voor de uitbreiding van bestaande niet-riviergebonden activiteiten.

Figuur 14

Uitsnede kaart behorende bij Beleidsregels Grote Rivieren



Nieuwe niet-riviergebonden activiteiten zijn binnen dit regime alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen per saldo meer ruimte voor de rivier wordt geboden.

Zoals in voorgaande paragraaf is vermeld ontstaat er, door het verwijderen van de voeropslag en bebouwing, per saldo meer ruimte voor de rivier. Er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor de afvoercapaciteit van de Maas.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 *Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)*

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 inwerking getreden.

De POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

Figuur 15

Uitsnede kaart POL 2014



In het POL 2014 is de locatie gelegen in de zone 'Bronsgroene landschapszone'. Dit zijn beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Ook omvat het, het winterbed van de Maas waar onderhavige locatie in is gelegen.

Accenten voor deze zone betreffen:

- ▶ Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- ▶ Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- ▶ Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- ▶ Recreatief medegebruik.

Aanpak bronsgroene landschapszone

Het Limburgs beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te behe- ren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kern- kwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

De Omgevingsverordening bevat een motiveringsplicht die gemeenten vraagt om in de toelichting op nieuwe bestemmingsplannen (voor onder- delen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de be- scherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zullen diverse kwaliteitsver- beteringen worden gerealiseerd. Als primaire kwaliteitsverbetering is het navolgende te rangschikken:

- ▶ Versterking van het recreatieve aanbod in de gemeente langs de Maas;
- ▶ Van het voormalige kasteel Huyse Middelaar zijn naast een deel van de gracht, geen zichtbare restanten bewaard gebleven. Dat bete- kent dat de herinnering aan dit kasteel op een andere manier zal moeten worden vormgegeven. Door deze locatie te benutten voor recreanten in combinatie met informatiepanelen e.d., wordt het cultuurhistorisch besef van bezoekers vergroot.
- ▶ Het verwijderen van verharding (voeropslagen en voerplaten);
- ▶ Het verwijderen van opslagen materialen op het ten oosten van de stallen gelegen terrein.

Als aanvullende kwaliteitsverbetering zal ruimte worden beschikbaar ge- steld voor de realisatie van een pad naar de Maas. Aan de Maas wordt een aanlegsteiger gerealiseerd ten behoeve van een niet-permanente veerver- binding naar St. Agatha op de westelijke Maasoever. De steiger zal daar- naast door vissers kunnen worden gebruikt. Ook wordt het geheel land- schappelijk ingepast. In het opgestelde landschappelijke inpassingsplan, welke is toegevoegd als bijlage, wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2

Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is samen met het POL2014 vast- gesteld op 12 december 2014 en 16 januari 2015 in werking getreden. De provincie Limburg is bezig met de voorbereidingen van een partiële her- ziening van het POL2014. Het Ontwerp 2^e Partiële Herziening Omgevings- verordening is op 19 juli 2016 vastgesteld. In de omgevingsverordening stelt de provincie regels welke ertoe bijdragen dat de doelstelling zoals de- ze verwoord zijn in het omgevingsplan te bereiken. Op 11 november 2016

is de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld.

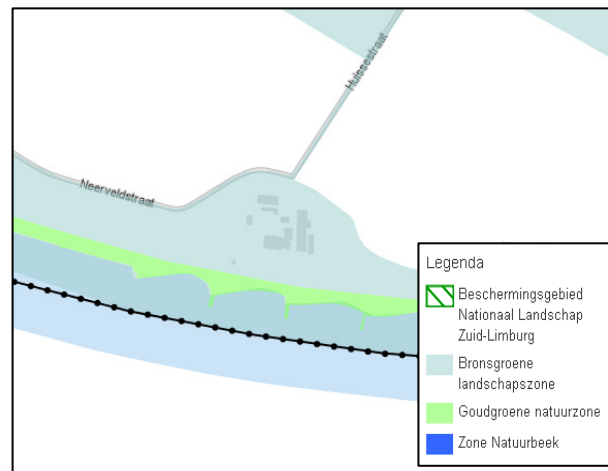
Relevante thema's:

- Beschermingszones natuur en landschap;

Beschermingszones natuur en landschap

Figuur 16

Uitsnede kaart 3
Omgevingsverorde-
ning: beschermings-
zones natuur en
landschap



Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone

In artikel 2.7.2 is geregeld dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Zoals in voorgaande paragraaf vermeld, worden ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling diverse kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen. Om de landschappelijke maatregelen te waarborgen is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleg en beheer van de beplanting.

Artikel 2.4.6 Vrijtijdseconomie

In artikel 2.4.6 van de 2^e Partiële Herziening Omgevingsverordening is geregeld dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie

anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1. 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 bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

De voorwaarden ten aanzien van de vrijetijdseconomie zijn er op gericht toerisme en recreatie de ruimte te geven en negatieve factoren voor de sector te beperken. Uitgangspunten zijn:

- ▶ Een verblijfsrecreatie sector die gericht is op het aanbieden van een breed scala aan verblijfsmogelijkheden, verspreid over Noord-Limburg gevestigd en kwalitatief goed op peil. Het aanbod kenmerkt zich door diversiteit en voldoet zodoende aan de vraag van de klant.
- ▶ Een aantrekkelijke, gastvrije regio voor dagrecreanten met een evenwichtige mix van groot- en kleinschalige voorzieningen.
- ▶ Het versterken van de toeristisch-recreatieve functie van de Maas c.q. het Maasdal.

Toeristisch perspectief ontwikkeling Huissestraat 3-7 Middelaar

De concurrentie op de vakantiemarkt is sterk toegenomen. Niet alleen door een sterke toename van het aanbod in eigen land, maar ook door bijvoorbeeld lagere kosten voor korte buitenlandse vakanties. Uit de Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie (Rapport Vitaliteit Verblijfsrecreatie, ZKA, 2015) blijkt dat er binnen de sector verblijfsrecreatie een urgent probleem bestaat: het kwantitatieve aanbod van bungalowparken en campings is groter dan de vraag en de kwaliteit sluit onvoldoende aan bij de snel veranderende eisen en wensen van de consument. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde. De verwachting in Noord Limburg is dat in 2020, 9% van het totale aanbod marktcontact verliest.

Vergrijzing en ontgroening maken dat de consument andere eisen stelt aan het verblijf: comfort en luxe zijn belangrijk. Veranderingen in de gezinssamenstelling (meer eenoudergezinnen) en de wens om met drie generaties (ouders, kinderen en grootouders) op vakantie te gaan vragen om aanpassing in het type aanbod. In Nederland is sprake van een afname van de vraag naar kamperen. Oorzaken hiervoor zijn dat mensen meer luxe willen en dat vakanties korter worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen van vrijetijdseconomie is het principe van dynamisch voorraadbeheer van belang, d.w.z. ruimte creëren voor nieuwe innovatieve plannen in combinatie met verbeteren kwaliteit van bestaande voorraad, terugdringen leegstand en schrappen van plannen die niet aansluiten op de vraag. Hierbij is het van belang dat vooraf getoetst wordt of de ontwikkeling voldoende toeristisch perspectief biedt. Dit betekent in de eerste plaats een analyse van de behoefte in relatie tot bestaande, aanwezige voorzieningen. Ook dienen de mogelijkheden van hergebruik of omvorming van bestaande voorzieningen van vrijetijdseconomie te worden nagegaan en de mogelijkheden van benutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen. Ook dient in een vroeg stadium in (sub-)regionaal verband afstemming plaats te vinden van de initiatieven.

De strategie van Noord-Limburg is gericht op perspectiefverbetering van verblijfsrecreatie. Hierbij wordt onder andere gestuurd op het verbinden van dag- en verblijfsrecreatie.

Planspecifiek

Ten behoeve van verblijfsrecreatie heeft onderhavig plan betrekking op een kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen en een vijftal luxe kleinschalige toeristische verblijfseenheden van maximaal 70 m² per eenheid. De ontwikkeling is een neventak bij het aanwezige agrarische bedrijf, operationele kosten zijn laag en er zijn relatief weinig kapitaalslasten. De winst wordt al snel als hoog gepercipieerd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden de gronden te gebruiken voor een dergelijke kampeervoorziening met maximaal 25 standplaatsen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om middels een afwijkingsbevoegdheid een tweetal kleinschalige verblijfseenheden op te richten. Daar er tevens sprake is van het mogelijk maken van enkele dagrecreatieve voorzieningen waarvan geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (bv. Een theetuin), wordt een bestemmingsplan procedure doorlopen.

In onderhavige situatie is niet zomaar sprake van de 'zoveelste' recreatieve verblijfsvoorziening bij een agrarisch bedrijf. Er is sprake van een uitstekende ligging in een omgeving met diverse recreatieve verbindingen en hotspots. De ligging op een balkon aan de Maas maakt deze locatie uniek. Wat een fantastisch uitzicht met zich mee brengt. Er kan gesproken worden van een A-locatie, welke in de toekomst kan uitgroeien tot een geweldige recreatieve hotspot zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid. Daarnaast is de ontwikkeling mede gericht op het behoud en versterking van een cultuurhistorisch waardevolle locatie en pand.

Cultuurhistorie

Op onderhavige locatie lag vroeger een middeleeuws kasteel. Restante van de gracht zijn nog zichtbaar. Initiatiefnemers willen deze cultuurhistorische waarden van het erf behouden en waar mogelijk versterken. Daarnaast willen ze de geschiedenis graag overbrengen op de bezoekers. Eerder is al een informatiepaneel en een kunstwerk geplaatst.

Tussen 1947 en 1968 verzorgde het veerpondje “Zeldenrust” de verbinding over de rivier de Maas tussen Middelaar en St. Agatha. Men is bezig deze veerverbinding in de zomermaanden weer in de vaart te brengen, waarmee er een recreatieve verbinding met de overzijde van de Maas wordt gecreëerd. Onderhavige locatie zal als opstap plaats gaan fungeren.

De aanwezige markante boerderij uit 1925 waarin de luxe verblijfseenheden zijn gepland is aan het verloederen. Onderhavig plan draagt bij aan het behoud van dit pand.

Ruimtelijke kwaliteit

Het bedrijfsconcept sluit perfect aan op de omgeving en is ruimtelijk goed ingepast. Zoals op te merken uit het advies van de LKM-commissie oordeelt de commissie het initiatief als een positieve ontwikkeling. De locatie zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste ‘recreatieve hotspot’ conform het gemeentelijk beleid. De commissie vindt dat er ruim voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief

Toekomst perspectief

Voor een succesvolle bedrijfsvoering zijn ondernemers afhankelijk van de toeristische aantrekkelijkheid van hun omgeving zoals toegankelijke natuurgebieden, dagrecreatieve voorzieningen, routes, bewegwijzering en aantrekkelijke kernen.

Onderhavig initiatief onderscheidt zich ten opzichte van de gemiddelde verblijfsrecreatieve nevenfunctie in Noord-Limburg. In tegenstelling zoals opgenomen in de ‘Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie’ waarin is aangegeven dat Noord-Limburg nauwelijks belevingswaarde heeft, is het landschap in de omgeving van onderhavig plangebied zeer gevarieerd. De stuwwal, rivierduinen, het Maasdal en het beekdal van de Niers zorgen voor veel afwisseling.

Een belangrijke dagrecreatieve voorziening is recreatiegebied de Mookerplas, welke op een steenworp afstand van onderhavig plangebied is gelegen. De combinatie van de recreatiemogelijkheden op en om de Mookerplas en de nabijheid van natuurgebieden als de Mookerheide en de St. Jansberg zijn aantrekkelijke punten waarop mensen uit het hele land afko-

men om hun vakantie te komen doorbrengen. Ook de bekendheid als kunstenaarsdorp draagt bij aan het aantrekken van recreanten. Een maal per jaar in september wordt er een goed aangeschreven pottenbakkersmarkt, Keramisto, georganiseerd (ongeveer 10.000 bezoekers). Daarnaast wordt in de gemeente een aantal andere evenementen georganiseerd, zoals een jaarlijks kunstverkoopweekend, de Molenhoekdagen van de Stichting Culturele Activiteiten Molenhoek (CAM), fairs en scottish events op het Jachtslot.

Er zijn diverse dagrecreatieve routes uitgezet in de gemeente, waarvan enkele langs onderhavige locatie lopen. Voor fietsen is het fietsknooppunten-netwerk aangelegd en is er het fietsroutenetwerk "Via Romana" een routenetwerk dat in Nederland en Duitsland de Romeinse geschiedenis zichtbaar maakt. Ook is er een cultuurhistorische fietsroute en hebben drie routes regiokunst als uitgangspunt. Met haar uitdagend landschap kan Mook en Middelaar tot de top van de mountainbikegebieden in Nederland behoren. Er loopt reeds een mountainbikeroute door de gemeente.

Ook buiten Plasmolen zijn dagrecreatieve voorzieningen in de gemeente te vinden. Het gaat om een pitch & puttbaan, sportcentrum Lierdal (tennis, outdoor, fitness), verhuurfaciliteiten en boerengolf. Bovendien zijn er veel ateliers van professionele kunstenaars op afspraak aan huis te bezoeken.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan voldoende toeristisch perspectief biedt.

Concurrentie

De doelgroep van toeristen die kiezen voor een dergelijke kleinschalige voorziening is veelal een andere dan de doelgroep die de reguliere campings en/of bungalowparken in de omgeving bezoekt. Dergelijke kleinschalige voorzieningen concurreren slechts in beperkte mate met de reguliere campings en bungalowparken.

Noodzaak

De agrarische sector is door de vele en strengere regels aan veranderingen onderhevig. De toekomst van het agrarisch bedrijf is hierdoor onzeker. De voorgenomen nevenfunctie draagt bij aan extra inkomensvorming van het agrarisch bedrijf en daarmee aan de instandhouding van het agrarische karakter van het landelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de verbreding van het totale toeristische aanbod in de gemeente Mook en Middelaar en daarmee de versterking van de lokale economie.

Werkgroep vrijetijdseconomie

Op 17-01-2017 is onderhavig initiatief behandeld in de regionale werkgroep vrijetijdseconomie. De werkgroep is in beginsel positief. Gezien de ligging aan de maas en mogelijke verbinding met plan waterrecreatie

wordt nog in overleg getreden. Dergelijke ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Strategische Regiovisie Bergen - Gennep - Mook en Middelaar

Sinds 24 februari 2010 hebben de drie gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar een gezamenlijke regiovisie. Doel van de visie is om de regio, als landelijke enclave ingeklemd tussen de steden, beter tot haar recht te laten komen. Hierbij wordt gewerkt vanuit haar eigen kracht en onderscheidend vermogen. De hoofdprogramma's van de Strategische Visie zijn gericht op de vernieuwing van de woningvoorraad, ontwikkeling van het zorgaanbod, versterking van de landbouw en doorontwikkeling van de reeds goed benutte toeristische infrastructuur.

Het programma rondom het toerisme is er met name op gericht om, naast uitbreiding van het bestaande netwerk, een kwaliteitsslag te maken. De ambitie is om deze sector aan te vullen met een exclusiever aanbod voor bijzondere doelgroepen. De termen 'kleinschalig' en 'divers' zijn termen die de lading dekken.

"De toerist zal steeds vaker vragen om kwaliteit, gezondheid en gezonde voeding, wellness en een 'beleefbare' omgeving: een omgeving die laat zien hoe ze is ontstaan en welke verhalen daarbij horen en zo toont wat haar identiteit is."

"De recreant moet de keuze hebben om een bijzondere vorm van verblijven te kiezen met uitersten. Van 'glamping' (glamorous camping) tot 'back to basic' met een minimum aan voorzieningen in de natuur."

Uit de visie vloeit voort dat het Maasdal beleefbaar moet worden, ruimte moet bieden aan kleinschalige landbouw, en dat de ingrepen vanwege de veiligheid gecombineerd worden met de toeristisch-recreatieve activiteiten en het cultuurlandschap borgen.

Planspecifiek

Door het aanbieden van een nieuwe vorm van recreatie komt voorliggende initiatief tegemoet aan de ambities zoals deze in de Strategische Regiovisie zijn geformuleerd.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' vastgesteld. De visie voorziet in een duurzame ontwikkeling van het gebied, door ruimte te geven voor 'economische' vooruitgang en tegelijkertijd investeringsvoorstellen te doen voor landschap, natuur, water en recreatieve voorzieningen. De gemeente wil ruimte bieden aan de dynamiek die het gebied kent en daarmee de ruimtelijke en functionele kwaliteit ervan vergroten.

Buitengebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar. De doelstelling voor het buitengebied is:

- ▶ het behouden van het fraaie agrarische cultuurlandschap en tevens de toegankelijkheid van het gebied voor wandelaars en fietsers vergroten;
- ▶ Natuurontwikkeling met name de ruimte geven aan de randen van het gebied;
- ▶ De relatie met de rivier versterken. Het openhouden van het dal van de Tochtgraaf.

Thema's

- ▶ Ruimtelijke inrichting en verkeer;
- ▶ Behoud van het open agrarisch cultuurlandschap;
- ▶ Beter en veiliger ontsluiten van het gebied voor langzaam verkeer;
- ▶ Behoud van het open landschap van het dal van de Tochtgraaf;
- ▶ Grazende koeien op deze weidegronden.

Recreatie en Toerisme

- ▶ Ontwikkelen van hotspots op verschillende plekken in het buitengebied;
- ▶ Recreatieve routes ontwikkelen in het buitengebied.

Natuur

- ▶ Maasheggen in beperkt in het buitendijks gebied terugbrengen;
- ▶ Natuurlijke ontwikkeling van de oevers van de Maas en waar mogelijk Mookerplas.

Planspecifiek

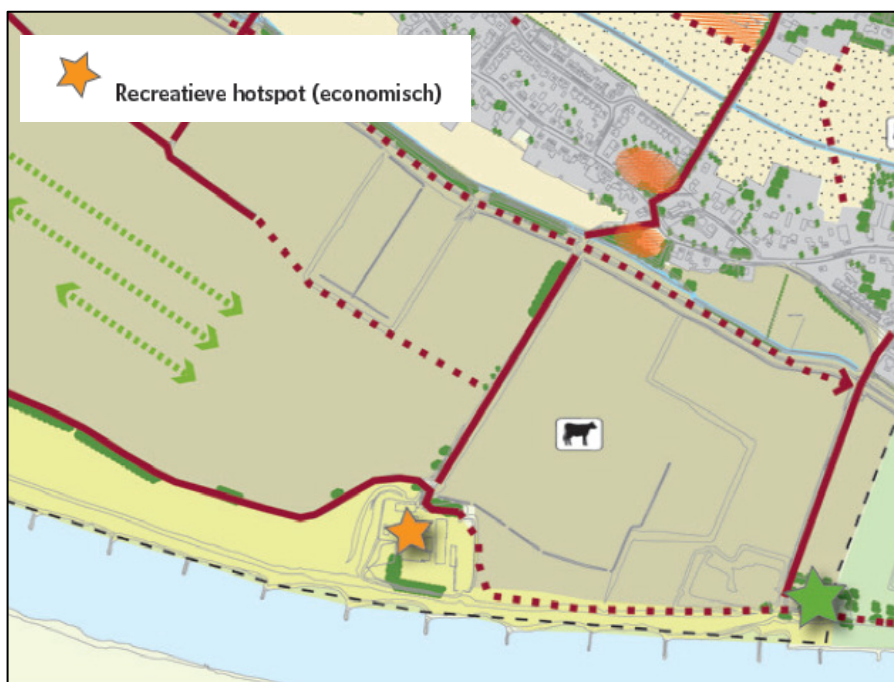
De gemeente Mook en Middelaar stuurt aan op kwalitatieve groei in toerisme en recreatie. De recreatie- en toerisme sector is van zeer groot belang voor de economie van de gemeente. Dankzij de hoge landschappelijke waarden van het gebied zal dit ook zo blijven.

Naast het verfijnen van het netwerk van paden en paadjes zullen er in het plangebied plekken ontstaan die aanleiding geven om een recreatieve of toeristische invulling te geven. Doelen om naar toe te lopen of fietsen. Voor niet alle plekken geldt dat zij een commerciële invulling krijgen. Een onderscheid is gemaakt waar de gemeente kansen ziet voor het opstarten van nieuwe recreatieve ondernemingen (oranje sterren) en plekken die iets te vertellen hebben vanuit, natuur, landschap en cultuurhistorie (groene sterren).

Onderhavige locatie is aangeduid als een oranje ster. Op deze plek ziet de gemeente Mook en Middelaar kansen voor een economische ontwikkeling. Voorliggend bestemmingplan sluit goed aan op de doelstelling van de structuurvisie.

Figuur 17

Uitsnede kaart Structuurvisie Mookerplas en omgeving



3.4.2

Structuurvisie Toerisme en recreatie

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

De gemeente Mook en Middelaar heeft een grote ambitie op het gebied van recreatie en toerisme. Haar unieke ligging, geschiedenis, natuurschoon en kunstsector wil zij inzetten om te komen tot een verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie.

Planspecifiek

Zoals aangegeven in de structuurvisie is er een beperkt aanbod aan toeristische verblijfsaccommodatie. Het aanbod spitst zich toe op vaste bezoekers. Er is te weinig (hotel)aanbod om te voorzien in de vraag naar kortere overnachtingen. Daarnaast is in beperkte mate sprake van recreatieve ontwikkeling langs de Maas.

De gemeente ziet goede kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatie. Naast verblijfsvoorzieningen zijn plattelandsrecreatieve voorzieningen wenselijk op onderhavige locatie. Daarnaast stuurt de gemeente op verbetering van wandelmogelijkheden en recreatie langs de maas.

Voorgenomen ontwikkeling op onderhavige locatie is zeer wenselijk. Het is een toevoeging op het bestaande product. De locatie wordt dan ook in de Structuurvisie aangeduid als zoeklocatie voor een economische recreatieve hotspot.

Bij een economische hotspot is ruimte voor nieuwe recreatieve ondernemingen, bijvoorbeeld op het gebied van agrotourisme (boerderijwinkel, Rustpunt, kijken bij de boer).

Het plangebied biedt een uitstekende locatie om als recreatieve hotspot te fungeren. Het ligt ingeklemd tussen de stuwwal en het dal van de Maas en is met recht een balkon aan de rivier te noemen. Vanaf het balkon is via zichtlijnen een prachtig zicht op de rivier en de landerijen mogelijk. Daarnaast kent de locatie een rijke geschiedenis welke niet in de vergetelheid mag raken. Ook zijn er in de omgeving van het plangebied diverse ontwikkelingen op het gebied van recreatie, waar onderhavige ontwikkeling een mooie toevoeging van kan zijn.

Zo wordt in de ontwikkelingsvisie voor de voormalige steenfabriek gesproken om bijvoorbeeld het oude spoorlijntje welke tot aan onderhavig plangebied heeft gelegen, te laten fungeren als een struinpad. Ook is reeds (mei 2016) een start gemaakt met de Kerkenpad route in samenwerking met het voetveer Zeldenrust. Het voetveer meert aan bij onderhavige locatie. De locatie kan hierdoor perfect fungeren als start- of rustpunt voor wandelaars en natuurliefhebbers.

Concluderend kan gesteld worden dat voorliggend bestemmingplan goed aansluit op de doelstelling van de structuurvisie.

Bij ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan is het kwaliteitsmenu Mookerplas e.o. van toepassing. Dit kwaliteitsmenu is op 8 maart 2012 vastgesteld. Het is een vertaling van het provinciale beleid zoals geformuleerd in het Limburgs Kwaliteitsmenu. De visie voorziet in een duurzame ontwikkeling van het gebied, door ruimte te geven voor 'economische' vooruitgang en tegelijkertijd investeringsvoorstellen te doen voor landschap, natuur, water en recreatieve voorzieningen. De gemeente wil ruimte bieden aan de dynamiek die het gebied kent en daarmee de ruimtelijke en functionele kwaliteit ervan vergroten.

Ook voor initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme geldt een kwaliteitsbeleid. Er moet een goede landschappelijke inpassing voor de bebouwing geleverd worden. Er dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Er geldt hierbij een minimum verhouding van groen ten opzichte van rood. Het onderhavige voorstel voorziet niet in een toename in bebouwingsoppervlakte: sterker nog, de hoeveelheid verharding neemt per saldo af.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zullen diverse kwaliteitsverbeteringen worden gerealiseerd. Als primaire kwaliteitsverbetering zijn de navolgende zaken conform de regels van het Limburgs Kwaliteitsmenu als een kwaliteitsverbetering te rangschikken:

- ▶ Het met rode pannen gedekte multifunctionele gebouw toont de historie in het gevelbeeld en is in cultuurhistorisch opzicht te waarderen. Behoud en renovatie van dit gebouw vergt diverse extra investeringen. Een deel van deze investeringen is op te voeren als een kwaliteitsverbetering.
- ▶ De voeropslagen en voerplaten zullen met uitzondering van 1 rij platen in het centrum van de kampeerweide worden verwijderd; dit voert naar een positief te waarderen ontstening.
- ▶ De binnen (en buiten) de contouren van het agrarisch bouwvlak opgeslagen materialen op het ten oosten van de stallen gelegen terrein zullen worden verwijderd (inmiddels grotendeels uitgevoerd).

Als aanvullende kwaliteitsverbetering zal ruimte worden beschikbaar gesteld voor de realisatie van een pad naar de Maas. Dit voegt de navolgende elementen toe aan de recreatieve infrastructuur rond de Mookerplas:

- ▶ een picknickplek en visplaats aan de Maas;
- ▶ een logische aanlegplaats voor de in ontwikkeling verkerende veerverbinding naar St. Agatha op de tegenovergelegen Maasoever;

- ▶ een connectie tussen het fietspaden netwerk en een struinp pad langs de Maas (in ontwikkeling).

Aan de westkant van het plangebied zullen in de toekomst navolgende aanvullende kwaliteitsverbeteringen worden uitgevoerd:

- ▶ aanplanten van een lage haag op de kop van het talud;
- ▶ scheuren van de bodem van de droge gracht en inzaaien hiervan met een op de vochthoudende bodem afgestemde bloemenmix met blauw, rose en paars bloeiende veldbloemen;
- ▶ de taluds van de gracht zijn vervolgens als hooiland of grasland te beheren (meerdere malen per jaar te maaien).

Fasering

De bovengenoemde onderdelen zullen pas worden uitgevoerd als de ontwikkeling van de recreatieve activiteiten aan de oostkant van het plangebied grotendeels zijn uitgevoerd. Maatgevend is daarbij dat de voeropslagen zijn verwijderd en paddocks hiervoor in de plaats zijn gekomen.

Het een en ander is uitgewerkt in een landschappelijke inpassingsplan welke is toegevoegd als bijlage.

Op 4 juli 2016 is er een LKM-vooroverleg geweest. Hierbij is het initiatief en de kwaliteitsverbeterende maatregelen bekeken. Op 12 september 2016 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling besproken. De commissie heeft geoordeeld dat het initiatief voor recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf een positieve ontwikkeling is. De locatie zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste 'recreatieve hotspot' conform het gemeentelijk beleid. De commissie vindt dat er ruim voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief. Het advies van de LKM-commissie is toegevoegd als bijlage.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 Bodem

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijzing. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties.

- ▶ Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen;
- ▶ Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg) instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de gemeentelijke of provinciale administratie blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Daarnaast kunnen gemeenten beleid opstellen waarbij er vrijstelling kan worden verleend voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. De gemeente Mook en Middelaar heeft ook eigen bodembeleid.

In het kader van het bodembeleid van de gemeente Mook en Middelaar kan de gemeente vrijstelling verlenen in de volgende situaties:

1. Het bouwwerk raakt de grond niet of het bestaande feitelijk gebruik blijft gehandhaafd.
2. Het te bebouwen oppervlak is kleiner dan 50 m².
3. Het bouwwerk heeft geen woon- of verblijfsfunctie, dat wil zeggen dat in het gebouw minder dan twee uur per dag mensen aanwezig zijn.

Aanvullend hierop kan de gemeente vrijstelling voor het uitvoeren van een bodemonderzoek verlenen, als aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

4. Op de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart) valt de locatie binnen de zone schone grond.

Op de bodemkwaliteitskaart valt de locatie binnen het gebied 'Rijkswateren' (bevoegd gezag RWS Directie Limburg). Rijkswaterstaat heeft een bodembeheerplan voor het waterkwaliteitsgebied Maasdal opgesteld waarin de regels rondom grondverzet staan beschreven.

Omdat de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt binnen de reeds bestaande gebouwen, hoeven er geen nieuwe verblijfsgebouwen bijgebouwd te worden en zijn grondwerkzaamheden niet nodig. Er zal dus geen sprake zijn van contact met de bodem als gevolg van dit plan. Er is niet gebleken dat er op de locatie activiteiten plaatsvinden (of hebben plaatsgevonden) die de bodemkwaliteit hebben aangetast. De kans op – en het ontstaan van – bodemverontreiniging wordt als nihil beschouwd. Bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat.

Onderhavig plan betreft het oprichten van recreatieve functies, bestaande uit een theetuin, recreatieve verblijfseenheden, een minicamping en een pensionstalling. De fijn stof uitstoot heeft voornamelijk betrekking op de extra verkeersbewegingen door bezoekers. De verkeersdruk zal echter beperkt zijn. Daarnaast heeft het deels beëindigen van de veehouderij geleid tot een verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

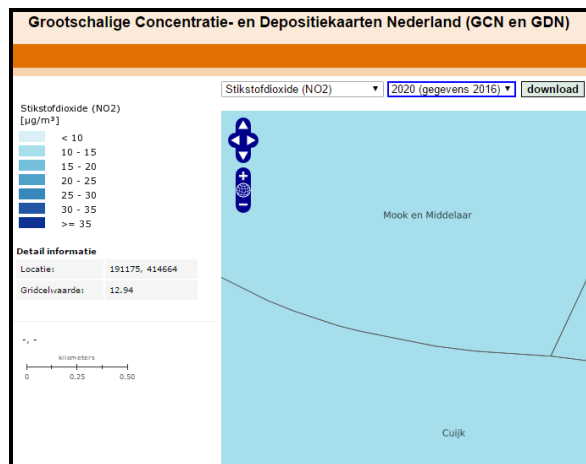
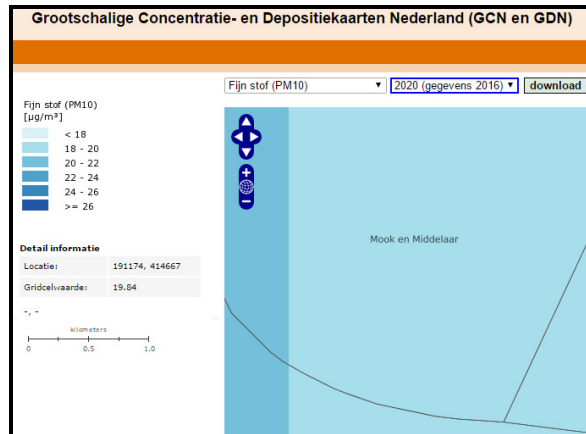
Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof ca. 22 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof ca. 17 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de verblijfsfunctie.

Figuur 18

Uitsnede Groot-
schalige Concentratie- en
Depositiekaarten
Nederland



Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

4.1.3

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieu-beheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd.

Onderhavige locatie valt onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer en wordt aangemerkt als zijnde een veehouderij. Doordat er sprake is van het toevoegen van een geurgevoelig object bij een veehouderijbedrijf, geldt er voor de nieuwe functie een zelfde bescherming als de bedrijfswoningen. Waarbij alleen voldaan hoeft te worden aan vaste afstanden. Binnen de bebouwde kom bedraagt de vaste afstand 100 meter vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot aan de buitenzijde van het geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom bedraagt de vaste afstand 50 meter. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand ca. 490 meter, waarmee aan de normafstand voldaan wordt. De veehouderijbedrijven worden niet (extra) belemmerd door het initiatief.

Daar er sprake is van steeds wisselende gasten, die maximaal enkele nachten verblijven is een recreatieve nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf acceptabel. Gezien de ligging van de recreatieve voorziening bij een veehouderij is enige geurhinder inherent aan een verblijf.

4.1.4

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

In de omgeving van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Daarnaast zijn er geen bedrijven gelegen welke geluidsoverlast kunnen geven op de voorgenomen objecten.

De Huissestraat ter hoogte van het plangebied betreft een weg welke voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer van en naar de inrichting. Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaai is deze weg niet relevant. Binnen 250 meter komen geen andere wegen voor.

Door het deels stoppen van de agrarische activiteiten is het aandeel verkeersbewegingen van en naar de locatie ook afgenomen. Het is derhalve aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een verslechterde akoestische situatie.

Het aspect geluid vormt geen belemmering.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

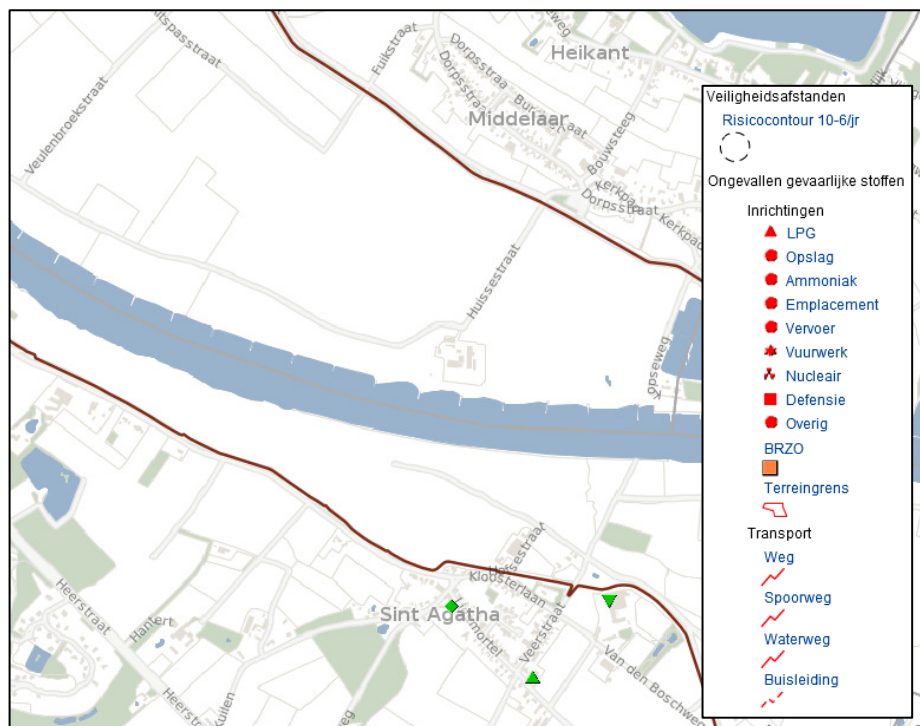
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook

niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een koppeling gelegd met het Basisnet Water. Dit is sinds de zomer 2013 verankerd in de Wet Basisnet. De Maas is in het Basisnet Water ingedeeld in de categorie zwart, belangrijke vaarwegen. In geval van zwarte vaarwegen is een groepsrisico-verantwoording nodig, wanneer de bevolkingsdichtheid gelijk aan of hoger is dan 1500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig. Dergelijke dichtheden zijn in onderhavig geval niet aan de orde.

Figuur 19

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



Het plangebied is niet gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes.

Ten aanzien van het externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

4.1.6 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een hotel en/of pension (SBI-code 5510) een maximale hindercontour van 10 meter inzake het milieuaspect 'geluid'. In een straal van 10 meter zijn geen woningen van derden gelegen. Daarnaast betreffen het hier veel kleinschaligere activiteiten, waardoor niet/nauwelijks sprake is van een hindercontour.

4.2 WATER

Onderhavig initiatief voorziet in een functieverandering van de bestaande bebouwing. Per saldo neemt de bebouwingsoppervlakte niet toe. Het regenwater blijft afgekoppeld van het riool. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de relatie met de buitendijkse ligging. Het bouwvlak is gelegen op een opgeworpen verhoging, welke op ongeveer gelijke hoogte ligt als de dijk. Eventuele bebouwing binnen het bouwvlak heeft geen invloed op het waterbergend vermogen van het stroomgebied van de Maas.

Onderhavig bestemmingsplan neemt de plaatsbepaling en de regeling over zoals de regeling van het Barro is geïnterpreteerd in het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' De waterstaatkundige functies zijn door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' voldoende gewaarborgd. Onderhavig bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en SVIR.

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de

aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Met onderhavig plan is slechts sprake van een wijziging van het gebruik. Concluderend kan gesteld worden dat de toekomstige ontwikkeling niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

Natuurnetwerk Nederland

In de omgeving van het plangebied zijn diverse gronden gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)). De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het plan voorziet in het toevoegen van recreatieve functies op een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van de NNN. De nieuw aan te leggen beplanting vormt een mogelijk habitat voor vogels en kleine zoogdieren.

Figuur 20

NNN in de omgeving



*De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk

4.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Planlocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Het perceel waarop de beoogde activiteit wordt uitgevoerd is momenteel al in gebruik. Gezien het intensieve gebruik, de bebouwing en verharding, is het niet aannemelijk dat be-

schermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Een ecologisch onderzoek kan dan ook achterwegen blijven. Gesteld kan worden dat de beoogde uitbreiding geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Ten aanzien van broedvogels is het echter niet uit te sluiten of er op het moment voor aanvang van de werkzaamheden broedende vogels aanwezig zijn. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli.

4.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Nederland heeft een rijkdom aan historie. Voor velen heeft de kwaliteit van de leefomgeving iets te maken met historische wortels. Vaak in de vorm van ankerpunten in het landschap als oude gebouwen, een boom of een sluisje, waaraan een historisch verhaal of gebeurtenis is verbonden. Archeologie en cultuurhistorie in het algemeen kunnen een tegenwicht bieden aan de toenemende eenvormigheid van onze leefomgeving. Zij dragen bij aan de identiteit die mensen ontleen aan een gebied of plek, en fungeren op die manier als inspiratiebron en kwaliteitsimpuls voor ruimtelijke opgaven. Zo kan een belangrijke bijdrage worden geleverd om ook in nieuwe inrichtingsplannen geschiedenis een plaats te geven of zelfs nieuwe geschiedenissen te laten ontstaan. Deze denk- en werkwijze wordt ook wel behoud door ontwikkeling genoemd, en komt voort uit de Rijksnota Belvédère.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de oude gracht zoals deze nog deels herkenbaar is, als waardevol aangeduid.

Figuur 21

Uitsnede kaart Cultuurhistorie provincie Limburg



Als gevolg van het planvoornemen worden geen bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen in of in de omgeving van het plangebied aangetast.

Van het voormalige kasteel Huyse Middelaar zijn naast een deel van de gracht, geen zichtbare restanten bewaard gebleven. Dat betekent dat de herinnering aan dit kasteel op een andere manier zal moeten worden vormgegeven. Door deze locatie te benutten voor recreanten in combinatie met informatiepanelen e.d., wordt het cultuurhistorisch besef van bezoekers vergroot.

Het met rode pannen gedekte multifunctionele gebouw toont de historie in het gevelbeeld en is in cultuurhistorisch opzicht te waarderen. Onderhavig plan draagt bij aan behoud en renovatie van dit pand.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan. Het plan voorziet juist in het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

4.5 **ARCHEOLOGIE**

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar (april 2012) aangeduid als categorie 7. Dit betreffen gebieden zonder een archeologische verwachting of gebieden die reeds archeologisch zijn vrijgegeven. Hier geldt geen onderzoeksplicht.

In het bestemmingsplan Mookerplas e.o., 1^e herziening is het noordwesten van het plangebied gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

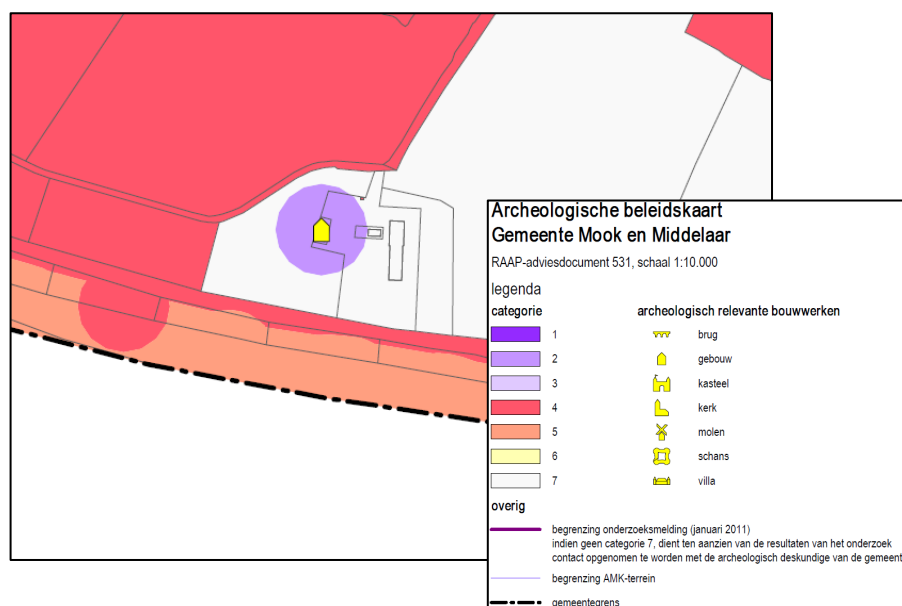
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Onderhavige functieverandering gaat niet met een bodemverstoring gepaard. In het kader van het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor het uitvoeren van het initiatief.

Figuur 22

Uitsnede

Archeologische
beleidsadvieskaart
Gemeente Mook en
Middelaar



4.6 MOBILITEIT

4.6.1 Parkeren

Op basis van het bestemmingsplan "Mookerplas e.o. dienen in, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit de geldende ASVW worden nageleefd. Indien deze

beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging. De ASVV is een door de CROW uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen.

Kampeeterrein

In de ASVV worden geen normen gegeven ten aanzien van kampeeterreinen. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is daarom aansluiting gezocht bij de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012).

De parkeernorm voor een kampeeterrein bedraagt minimaal 1,1 parkeerplaatsen per standplaats. Dit is exclusief 10% voor bezoekers. Uitgangspunt is dat de auto's op de kampeerplaats worden geparkeerd. Uitgegaan wordt van 5 algemene parkeerplaatsen voor bezoekers.

Recreatieve verblijfseenheden

Uitgaande van de CROW publicatie 317 kunnen recreatieve verblijfseenheden kunnen gelijk gesteld worden met een bungalowpark. Hierbij moet in het buitengebied rekening gehouden worden met minimaal 2 parkeerplaatsen per bungalow. Derhalve dienen er ten behoeve van de recreatieve verblijfseenheden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Theetuin

De theetuin richt zich voornamelijk op de wandelende en fietsende recreant. Dit neemt niet weg dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor bezoekers die met de auto komen. De CROW-normen bieden geen eenduidige norm voor de functie theetuin. Daar de theetuin een vorm van horeca is, is gekeken naar de norm voor horeca (café, bar, cafetaria) in weinig stedelijk gebied. Hierbij geldt dat er minimaal 6 parkeerplaatsen per 100m² bvo aanwezig moeten zijn. Voor de theetuin is vanwege het kleinschalige karakter, de ligging in het buitengebied en het feit dat veel recreanten te voet of met de fiets zullen komen (aanwezigheid fiets- en wandelroutes, voetveer) uitgegaan van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande van 200 m² (hooimijt + terras) is rekening gehouden met 6 parkeerplaatsen.

Pensionstalling

De CROW-normen bieden geen eenduidige norm voor de functie pensionstalling. Voor een manage in het buitengebied is de norm 0,3 parkeerplaatsen per box. De boxoppervlakte van paarden moet minimaal 10m² bedragen. Er wordt uitgegaan van maximaal 10 paardenboxen. Hiertoe is rekening gehouden met 3 parkeerplaatsen.

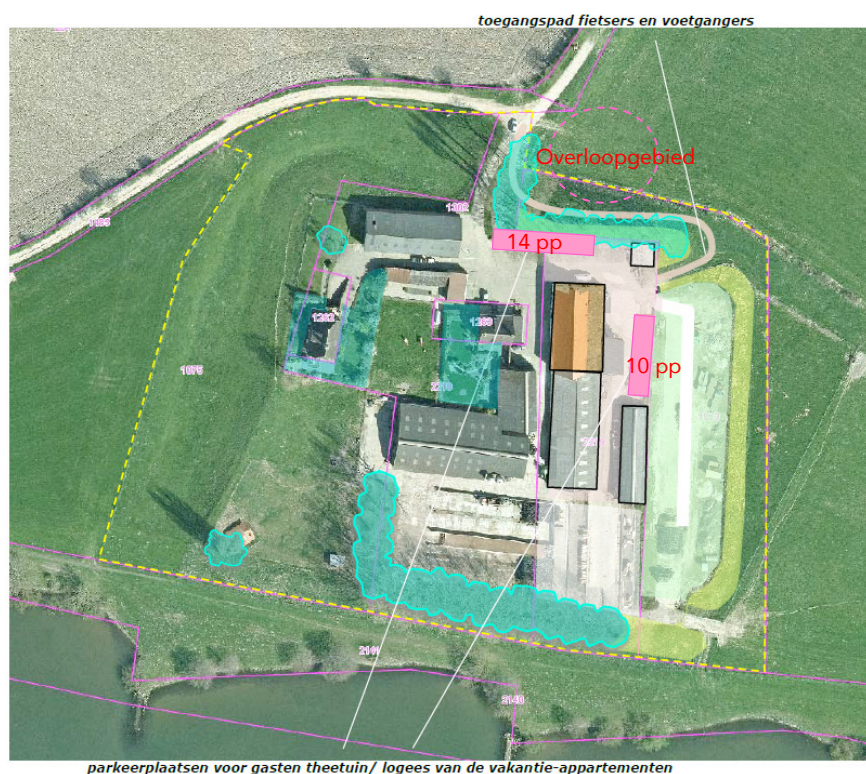
Resumé

Voor onderhavige ontwikkeling wordt uitgegaan van 24 parkeerplaatsen. De minimale breedte van een parkeerplaats is 2,4 meter.

Parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten noordwesten van het met rode pannen gedekte hoofdgebouw (14 stuks) en de aanwezige verharding ten oosten van dit gebouw (10 stuks). De weide ten noordwesten van de theetuin kan als overloopruimte tijdens bijzondere gelegenheden of omstandigheden worden benut.

Figuur 23

Situatie parkeren



4.6.1

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd. Voor fietsers en voetgangers zal een pad aan de voet van noordelijke helling worden gerealiseerd. De opgang ten oosten van de geplande overkapping (bv een hooimijt) zal worden benut door fietsers en voetgangers. Aan de voet van de opgang zal in een eenvoudige fietsenstalling worden voorzien; bv houten stammen of balken.

Het deels beëindigen van de veehouderij heeft geleid tot een afname van het aantal verkeersbewegingen van zware voertuigen van en naar de locatie. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal een toename zijn in het aantal lichte voertuigbewegingen. In onderstaande tabel zijn het aantal

voertuigbewegingen weergegeven. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317.

Categorie	Aantal voertuigbewegingen per etmaal (worst-case)	Totaal
Kampeerterein	0,4 per standplaats	10 (0,4 x 25)
Recreatieve verblijfs-eenheden	2,6 per eenheid	13 (2,6 x 5)
Theetuin	10 (aannee)	10
Pensionstalling	4 per paardenbox	40

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal ligt hiermee op 73 per etmaal. De Huissenstraat wordt voornamelijk gebruik voor bestemmingsverkeer. De ontwikkeling zal geen directe invloed hebben op de lokale infrastructuur. Aanpassingen aan de Huissestraat worden niet noodzakelijk geacht.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 ALGEMEEN

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

5.1.1 Vergelijkbare bestemmingsplannen

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografisch bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

5.1.2 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Naast een (enkel)bestemming kan een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen bevatten. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

5.1.3 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

5.1.4 Bestemmingsregeling

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan SVBP 2012. De opbouw is als volgt:

- ▶ betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- ▶ de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- ▶ algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- ▶ overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;
- ▶ afwijken van de bouwregels;
- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouw-
werk zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.1.5

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafwijking sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

6 **UITVOERBAARHEID**

6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

6.1.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure. Deze kosten worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan daarom gestuurd worden naar de volgende instanties:

- ▶ Rijkswaterstaat;
- ▶ Provincie Limburg.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de mogelijke vooroverlegreacties opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De nota van zienswijzen is als bijlage opgenomen aan deze toelichting. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

1. De legenda behorende bij de situatietekening in de paragraaf over het Barro in overeenstemming te brengen met de tekening (toelichting);
2. De juiste begrenzing van de 'vrijwaringszone vaarweg' op te nemen (verbeelding).