

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bestemmingsplan 'Cuijksesteeg Mook'

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld

BRO

colofon

projectnaam
Bestemmingsplan 'Cuijksesteeg Mook'

datum
26 maart 2024

projectnummer
P05298

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0944.CuijksesteegMook-VA01

opdrachtgever
Gemeente Mook en Middelaar

Concept
3 oktober 2023

Ontwerp
16 november 2023

Vaststelling
13 juni 2024

BRO
projectleider
TAu

projectteam
RVe

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

TOELICHTING

BRO

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Leeswijzer 6

2 PLANBESCHRIJVING 7
2.1 Plangebied 7
2.2 Vigerend bestemmingsplan 8
2.3 Planbeschrijving 9
2.3.1 De ontwikkeling 9
2.3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten 10

3 BELEIDSKADER 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 15
3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening 17
3.1.5 Kamerbrief Water en bodem sturend 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) 18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 20
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 22
3.3 Regionaal beleid 23
3.3.1 Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg 23
3.3.2 Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 24
3.4 Gemeentelijk beleid 25
3.4.1 Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 25
3.4.2 Structuurvisie Mookerplas e.o. 26

4 Omgevingsaspecten 28
4.1 Verkeer en parkeren 28
4.1.1 Parkeren 28
4.1.2 Verkeer 28
4.1.3 Conclusie 28
4.2 Bodem 28
4.2.1 Toetsingskader 28
4.2.2 Onderzoek 29
4.2.3 Conclusie 29
4.3 Geluid 29
4.3.1 Toetsingskader 29
4.3.2 Onderzoek 29
4.3.3 Conclusie 30
4.4 Bedrijven en milieuzonering 30
4.4.1 Toetsingskader 30
4.4.2 Onderzoek 30
4.4.3 Conclusie 31
4.5 Geur 31
4.5.1 Toetsingskader 31
4.5.2 Onderzoek 31
4.5.3 Conclusie 32
4.6 Luchtkwaliteit 32
4.6.1 Toetsingskader 32

4.6.2 Onderzoek 33
4.6.3 Conclusie 33
4.7 Externe veiligheid 33
4.7.1 Toetsingskader 33
4.7.2 Onderzoek 34
4.7.3 Conclusie 36
4.8 Water 36
4.8.1 Toetsingskader 36
4.8.2 Onderzoek 36
4.8.3 Conclusie 37
4.9 Ecologie en stikstof 37
4.9.1 Toetsingskader 37
4.9.5 Onderzoek 38
4.9.6 Conclusie 42
4.10 Archeologie 43
4.10.1 Toetsingskader 43
4.10.2 Onderzoek 43
4.10.3 Conclusie 45
4.11 Cultuurhistorie 45
4.11.1 Toetsingskader 45
4.11.2 Onderzoek 46
4.11.3 Conclusie 46
4.12 Duurzaamheid 46
4.13 M.e.r. beoordeling 46
4.13.1 Conclusie 47

5 PLANSTUKKEN 48
5.1 Planstukken 48
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding 48
5.3 Toelichting op de regels 48

6 INSPRAAK EN OVERLEG 50
6.1 Omgevingsdialoog 50
6.2 Vooroverleg en inspraak 50
6.3 Zienswijzen 50

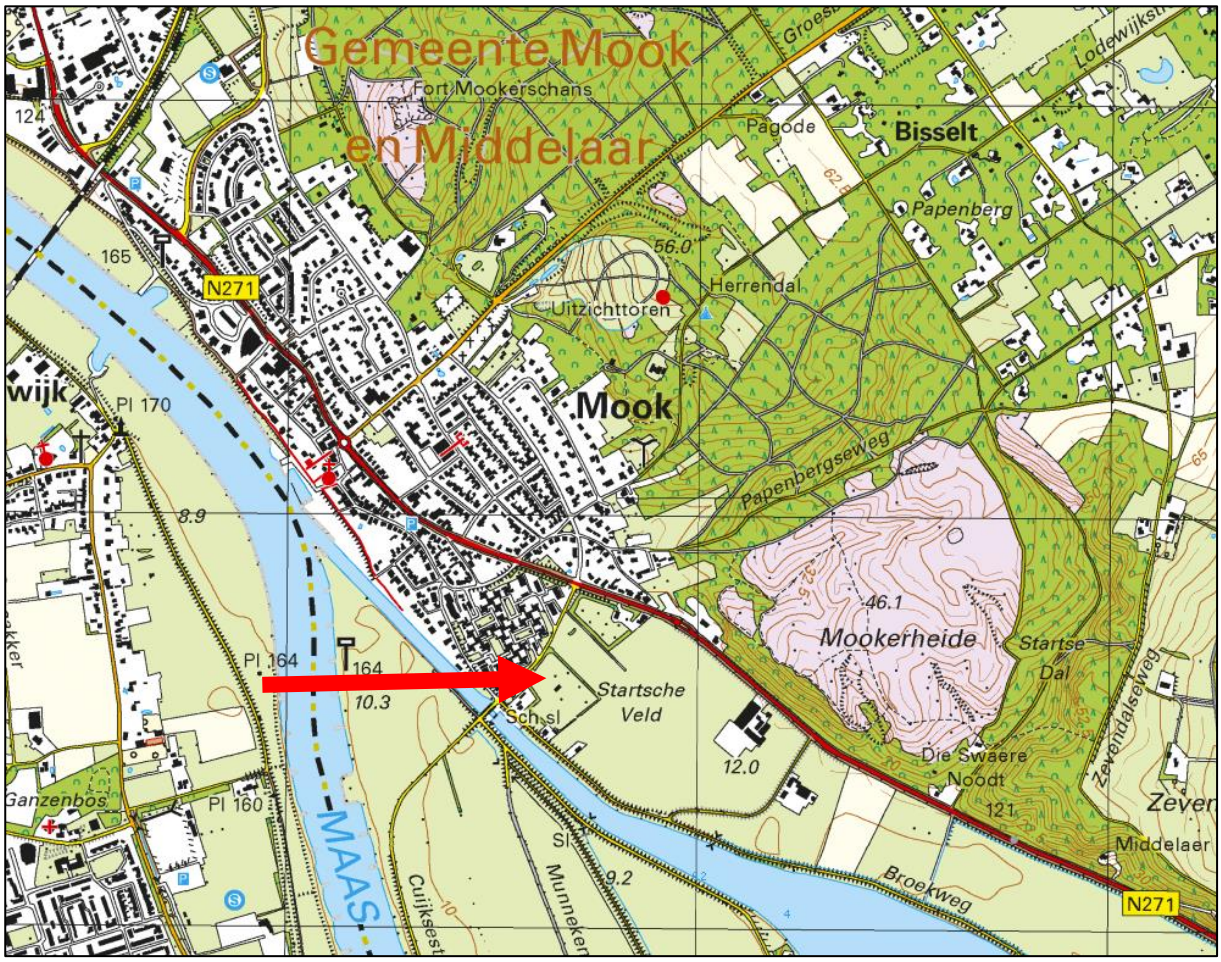
7 Procedure 51

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Landschapsontwerp
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3: Woonladder
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 5: Onderzoek geurhinder veehouderijen
Bijlage 6: Archeologisch verkennend booronderzoek
Bijlage 7: Quickscan flora en fauna
Bijlage 8: Aerius-berekening
Bijlage 9: Brief voor buurt
Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 12 appartementen, waarvan zes voor begeleid wonen, ter plaatse van de planlocatie aan de Cuijksesteeg 2 te Mook (gemeente Mook en Middelaar). Het gehele plangebied staat kadastraal bekend als Mook, sectie C, nummers 1369 en 2227. Het onderhavige planvoornemen omvat de netto toevoeging van 12 wooneenheden op de beoogde planlocatie Cuijksesteeg 2.



Globale ligging plangebied op topografische kaart (zie rode pijl)

In het vigerende bestemmingsplan ‘Mookerplas e.o., 1e herziening’ is het plangebied grotendeels bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’. Het overige gedeelte van het plangebied is bestemd tot ‘Wonen’. Op gronden die zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’ is het niet toegestaan om 12 appartementen te realiseren. Het planvoornemen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Door middel van een wijziging van het bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Leeswijzer

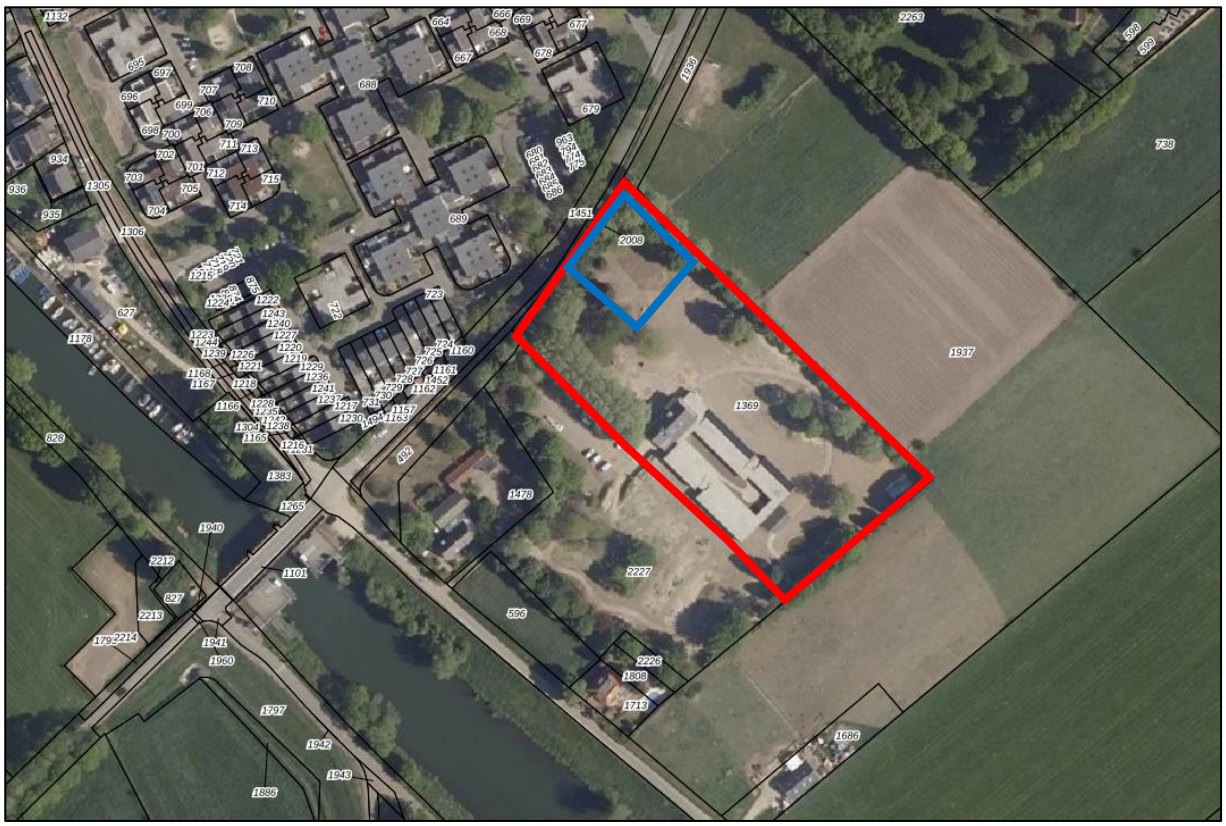
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het project is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse planologische aspecten die van belang zijn. In het laatste hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de Cuijksesteeg 2 aan de zuidelijke rand van de kern Mook. In de nabijheid van het plangebied liggen de Mookerplas en de rivier de Maas. Het plangebied staat kadastraal bekend als Mook, sectie C, nummer 1369. Het beoogde appartementencomplex beslaat een gedeelte van het perceel. In onderstaande afbeelding is de positionering van het appartementencomplex globaal omlijnd.



Ligging plangebied op luchtfoto (rood omlijnd)

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. Verder bestaat het plangebied uit het Hospice ‘Hospice Huis Wilma’ dat reeds in een eerder stadium is gerealiseerd. Het plangebied wordt ten zuidwesten begrensd door twee reeds bestaande boerderijwoningen. Ten noorden en ten oosten van het plangebied ligt de bebouwde kom van de kern Mook. Meer specifiek gaat het om de straat ‘de Lindeboom’. Dit is een straat die zich met name kenmerkt door woningen met platte daken en straten in een bloemstructuur. Voor het overige wordt het plangebied begrensd door akker-/ grasland in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de Mookerplas. Deze waterloop verbindt de Maas met de gelijknamige recreatieplas nabij de kern Plasmolen, en is tevens een belangrijk recreatiegebied in de gemeente Mook en Middelaar.

De planlocatie wordt ontsloten via de Cuijksesteeg. De Cuijksesteeg sluit in noordelijke richting aan op provinciale weg N271, een centrale verkeersader in de kern Mook. De N271 heeft aansluiting met de N844 richting Nijmegen en de autosnelweg A73. In zuidelijke richting loopt de Cuijksesteeg via een brug over de Mookerplas richting het buitengebied van Mook en Middelaar. Hier kan (per veerpont) Cuijk worden bereikt alsmede de kernen Plasmolen en Middelaar.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Mookerplas e.o., 1e herziening’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar op 9 juli 2020. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestem als ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’. Daarnaast rusten op het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterbergend rivierbed’. Tot slot gelden een aantal gebiedsaanduidingen, te weten ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’, ‘overige zone – maasheggenlandschap’ en ‘wetgevingszone – ontheffingsgebied 2’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen en de (overige) daarbij behorende voorzieningen. Verder zijn er de nodige aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee locatiespecifiek gebruik mogelijk wordt gemaakt. Deze aanduidingen zijn niet van toepassing op het plangebied.

De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, een grondgebonden agrarisch bedrijf, instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik, wonen in een bedrijfswoning met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 100 m2 uitsluitend binnen het bouwvlak. Verder zijn er de nodige aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee locatiespecifiek gebruik mogelijk wordt gemaakt. Deze aanduidingen zijn niet van toepassing op het plangebied.

<u>Dubbelbestemming</u>

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 voorko-

mende archeologische waarden en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument' voor een archeologisch monument. In paragraaf 5.3 zal nader worden ingegaan op het aspect archeologie.

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterberging. In paragraaf 4.8 zal nader worden ingegaan op het aspect water.

Gebiedsaanduiding
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van de bodem en het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Ter plaatse van de aanduiding 'Maasheggenlandschap' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behouden van het Maasheggenlandschap en de landschappelijke openheid binnen het Maasheggenlandschap.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs-)woning of bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat onder andere de kleinschalige toeristische verblijfseenheid ligt in of aansluitend aan een toeristisch gebied dan wel toeristische route zoals aangegeven door middel van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 2'. Het voorgaande is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 De ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 12 appartementen, waarvan zes voor begeleid wonen, mogelijk binnen het plangebied ter plaatste van de Cuijksesteeg 2 te Mook. Deze ontwikkeling is op basis van het huidige bestemmingsplan ‘Mookerplas e.o., 1e herziening’ niet toegestaan. Het gedeelte waar de ontwikkeling van de 12 appartementen gerealiseerd zullen worden is in de huidige situatie op basis van het vigerende bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van 12 appartementen op gronden die zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’ niet toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een gebruiks- en functiewijziging van de betreffende gronden waarmee de beoogde ontwikkeling van 12 appartementen mogelijk wordt gemaakt.

Middels het nieuwe bestemmingsplan zal het gedeelte waar de 12 appartementen worden gerealiseerd, worden bestemd tot ‘Gemengd’. Tevens zal een bouwvlak worden opgenomen op het gedeelte waar het appartementengebouw zal worden geplaatst. Voor het overige worden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waterstaat - Waterbergend rivierbed' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'Maasheggenlandschap’ en 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 2' opgenomen.
Wat betreft de regels wordt binnen het voorliggende bestemmingsplan aansluiting gezicht bij andere bestemmingsplannen in de gemeente Mook en Middelaar. De bouw- en gebruiksmogelijkheden sluiten hierdoor aan op de reeds geldende regels voor woningen binnen dit gebied.

2.3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Aangezien er in de omgeving van het plangebied aan de overzijde van de Cuijksesteeg reeds woningen aanwezig zijn en het plangebied tevens aansluit bij bestaand woongebied, past het nieuw te realiseren appartementengebouw functioneel gezien goed in de omgeving. Daarnaast direct naast het plangebied een voormalig hospice gelegen. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een appartementengebouw aan de rand van het plangebied. Het appartementengebouw wordt op die manier zorgvuldig gesitueerd ten opzichte van de voormalige hospice. Ook zal door middel van een hek met daaromheen een haag en harde scheiding zijn tussen het terrein van het appartementengebouw en de voormalige hospice. Verder is het appartementengebouw landschappelijk ingepast en doet geen afbreuk aan de omliggende natuurwaarden. Er is dan ook sprake van een passende verkavelingsrichting.

Gezien de (formele) ligging in het buitengebied is het groene karakter rondom het plangebied een belangrijke waarde. Vanwege het groene karakter van de omgeving is het van belang dat het groen op de erven ook de boventoon blijft voeren boven de bebouwing. Zodoende worden de woningen op een afstand van de weg gerealiseerd en heeft daarnaast een landschappelijke inpassing plaatsgevonden om het appartementengebouw zorgvuldig in te passen in de omgeving.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Hiertoe is een Landschappelijk Inpassingsplan (LIP) opgesteld. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Hieronder zullen beknopt de inrichtingsmaatregelen worden besproken, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Nieuwbouw 12 x appartementen (6 voor regulier wonen en 6 voor begeleid wonen);
2. Bestaande bomen verwijderen t.b.v. de nieuwe parkeerplaatsen;
3. Aanplanten struikenlaag onder bestaande bomen voor een sterke binnenkraag (rhododendron en krent);
4. Optimaliseren bestaande groenstructuur aan noord- en oostzijde projectlocatie
5. Het realiseren van een nieuwe entree met een inrit van circa 5-6 meter breed;
6. Het realiseren van parkeerplaatsen ter hoogte van het nieuwe appartementencomplex;
7. Te plaatsen hekwerk (in laten groeien door struiken).

De 6 reguliere woningen zijn, zoals aangegeven, beoogd voor sociale huur. De beoogde prijsklasse voor deze woningen zal daarom maximaal € 879,66 bedragen (conform liberalisatiegrens 2024). De exacte huurprijs zal middels een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Tot slot is de bestaande bebouwing in de omgeving van de Cuijksesteeg gevarieerd en van wisselende architectonische kwaliteit. Zodoende is er binnen het beoogde initiatief sprake van een zekere variatie in architectuur (hierbij blijft sprake van een zekere rust in het bebouwingsbeeld inspelend op de landschappelijke setting). Er zal sprake zijn van een compacte, eenduidige bouwmassa. Daarnaast zal de parkeerplaats aan de voorzijde van het appartementengebouw worden gerealiseerd. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing is deze maar beperkt zichtbaar vanaf de weg. De exacte vormgeving van de bebouwing vindt plaats in het kader van de aanvraag voor de bouwvergunning.

Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijke perspectief is het voorliggende initiatief dan ook passend binnen de omliggende omgeving.



Weergave Landschappelijke inpassing

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen wordt hoofdzakelijk aansluiting gezocht bij relevant woningbouwbeleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling, dat er geen belangen uit de NOVI worden geschaad. Bovendien zijn de uitgangspunten van deze ontwikkeling conform de visie zoals geschetst in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Door de omvang van de uitbreiding (toevoeging 12 wooneenheden) en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Ladderonderbouwing opgesteld.[2] De Ladderonderbouwing is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Doorwerking plangebied

Uit de Ladderonderbouwing volgt dat er behoefte is aan het type wooneenheden dat op de onderhavige locatie wordt gerealiseerd.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 12 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[2] BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking Cuijksesteeg 2 te Mook, projectnr. P05298, d.d. 19 juli 2022

- Ondanks de relatief lichte stijging in het verwachte aantal huishoudens in gemeente Mook en Middelaar tot en met 2030, is er tot dat jaar een woningbehoefte van circa 390 woningen.
- Regionaal neemt het aantal huishoudens relatief sterker toe dan in de gemeente Mook en Middelaar. Deze sterkere groei is ook terug te zien in de relatief grote regionale woningbehoefte tot 2030.
- De forse regionale woningbehoefte komt voor twee-derde vanuit de gemeente Nijmegen. De gemeente Mook en Middelaar heeft een relatief sterke verhuisrelatie met Nijmegen, gezien circa 22% van de verhuizingen in de gemeente vanuit Nijmegen komt. De regionale woningbehoefte kan dus (deels) ook opgevangen worden door Mook en Middelaar.
- Bovenop de woningbehoefte is er ook het regionale uitgangspunt om 130% van de woningbehoefte in plancapaciteit te voorzien. Dit brengt de behoefte aan woningbouwplannen nog hoger dan de woningbehoefte. Afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit is er zowel gemeentelijk als regionaal nog genoeg ruimte voor nieuwe plannen zoals de 12 woningen van dit initiatief.

Kwalitatieve behoefte

De 12 appartementen die met dit initiatief zullen worden gerealiseerd dragen bij aan de benodigde inhaalslag voor appartementen in de gemeente Mook en Middelaar en de regio Nijmegen e.o.:

- Door onder andere vergrijzing en kleiner wordende huishoudens is er een toenemende vraag naar appartementen. De huidige regionale en gemeentelijke woningvoorraad is, met een fors hoger aandeel grondgebonden woningen, daarop niet ingericht.
- De vraag naar appartementen komt dus voor een groot deel vanuit eenpersoonshuishoudens (eenverdieners), die een betaalbare woning moeten kunnen vinden. Daarom is er behoefte aan appartementen in de sociale huursector en middeldure huursector. De reguliere woningen in dit initiatief betreft sociale huur, waarmee het voorziet in de behoefte vanuit eenpersoonshuishoudens.
- Ook de gerealiseerde en geplande appartementen blijven, vooral in de gemeente Mook en Middelaar, achter op de toenemende behoefte. Dit dreigt de mismatch tussen grondgebonden woningen (overschot) en appartementen (tekort), zoals in de Woondeal Arnhem-Nijmegen is beschreven, te vergroten.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 12 reguliere woningen / zorgwoningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De behoefte aan (levensloopbestendige) appartementen is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving[3].

- De gemeente Mook en Middelaar had in 2020 een woningleegstand van 2%, waarmee het gelijk lag aan een gezond percentage. Bovendien stond 11% van deze leegstaande woningen het jaar daarvoor ook leeg, een fors lager percentage dan het provinciale (39%) en landelijke (33%) gemiddelde.
- Ook stond er in de gemeente Mook en Middelaar relatief weinig maatschappelijk vastgoed (o.a. verzorgingshuizen en verpleeghuizen) leeg. Het leegstandspercentage was hier 2%, iets lager dan het provinciale (8%) en landelijke (5%) gemiddelde. Ook stonden de maatschappelijke gebouwen relatief kort leeg: 20% stond een jaar daarvoor ook leeg, terwijl dit provinciaal gemiddeld 77% is en landelijk gemiddeld 71%.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip

[3] https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/

'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (vastgesteld op 19-12-2017) de volgende bestemmingen: 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Bovendien gelden een aantal gebiedsaanduidingen: 'milieuzone – grondwaterbeschermings-gebied', 'overige zone – maasheggenlandschap' en gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 2'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied vormt een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied, met aan de noordelijke (en gedeeltelijk westelijke) zijde woonbebouwing en aan de andere zijden agrarische gronden. Het plan is aan weerszijden omringd door de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden'.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Mook zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 12 nieuwe (zorg)woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de eigen woningbehoefte in Mook en Middelaar.
- Bovendien grenst deze locatie al aan andere woningen (noord en west), waarmee het initiatief aansluit aan het stedelijk gebied.
- Tot slot heeft de gemeente Mook en Middelaar in Structuurvisie 2025 het gebied waarbinnen het initiatief zich bevindt aangemerkt als uitbreidingsgebied (figuur 3). Er is hier een uitbreidingsmogelijkheid voor circa 190 woningen.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, de bestaande gebruiksfunctie in de omgeving van het perceel, de bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen de kern Mook, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Het sluit hiermee aan op het beleid van de gemeente Mook en Middelaar om zo veel mogelijk in/aansluitend bestaande kernen te bouwen. Bovendien is het gebied door de gemeente aangemerkt als uitbreidingsgebied.

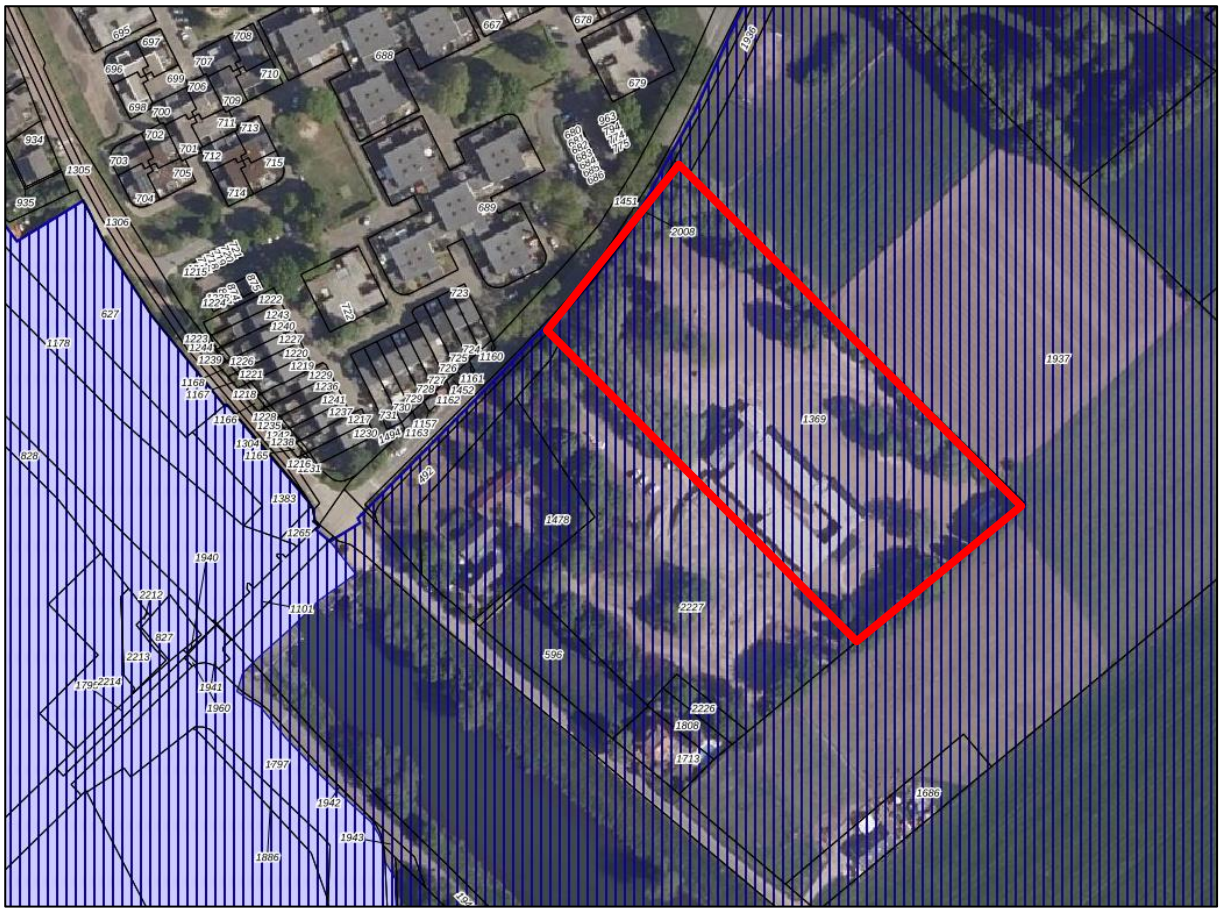
Doorwerking plangebied

Uit de Ladderonderbouwing volgt dat er behoefte is aan het type wooneenheden dat op de onderhavige locatie wordt gerealiseerd.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.



Ligging plangebied in bergend rivierbed op basis van Beleidslijn grote rivieren (rood omlijnd)

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, het IJsselmeergebied en ruimtereservering parallelle Kaagbaan. Relevant voor deze locatie is de ligging in het besluitvak Rivierbed. Daardoor is de beleidslijn grote rivieren van toepassing. In het Barro, is de beleidslijn namelijk opgenomen. Bestemmingsplannen die ruimtelijke ontwikkelingen regelen in een dergelijk gebied, moeten volgens het Barro aan bepaalde eisen voldoen. De beleidslijn grote rivieren bevat regels voor gebieden die zijn gereserveerd voor waterstaatkundige functies.

De beleidslijn grote rivieren is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving. Artikel 7 (waterbergend regime) van de Beleidsregels Grote Rivieren stelt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in het bergen regime aanwijst in het geval er

- Er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit, en

- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.

Met onderhavig planvoornemen zal rekening worden gehouden met de voorwaarden die gelden voor bouwen binnen het bergend regime. Vanuit dit aspect bestaan derhalve geen belemmeringen. Wel wordt opgemerkt dat bij hoogwater schade kan optreden, doordat de locatie is gelegen in het rivierbed van de Maas. Deze schade kan niet worden verhaald op het Rijk. De Initiatiefnemer ontwikkelt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Doorwerking plangebied

Doordat het plangebied is gelegen in bergend rivierbed op basis van Beleidslijn grote rivieren, dient te worden vastgelegd hoe de effecten van de ontwikkeling op de waterstand en de afnamen van het bergend vermogen worden gecompenseerd. Uit correspondentie met Rijkswaterstaat blijkt dat op grond van de huidige modellen de locatie hoogwatervrij is gelegen. Dit betekent dat er op basis van huidige inzichten niet gecompenseerd hoeft te worden. Dit neemt echter niet weg dat voor activiteiten in het plangebied een omgevings- en watervergunning zal moeten worden aangevraagd.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Mook en Middelaar.

Doorwerking plangebied

Aangezien het bestemmingsplan geen windturbines of andere bouwwerken hoger dan 90 meter toestaat, vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.1.5 Kamerbrief Water en bodem sturend

Op 25 november 2022 is namens de minister en de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat (ministerie van IenW) een brief naar de Tweede Kamer gestuurd (kenmerk: I E NW/BSK-2022/283041) betreffende het thema ‘Water en Bodem sturend’.

Deze brief gaat over het water en de bodem van Nederland. Zo wordt beschreven dat water en bodem van grote invloed zijn op ons dagelijks leven en dat we daar zuinig op moeten zijn. Om de kwaliteit van het water en de bodem te waarborgen, nu en in de toekomst, wil het ministerie van IenW deze aspecten sturend laten zijn in de ruimtelijke ordening.

Water en bodem sturend is daarom het nieuwe motto voor alles wat met de ruimtelijke inrichting te maken heeft. Het kabinet baseert het beleid hiervoor op zeven uitgangspunten:

1. Niet afwentelen: niet op toekomstige generaties, andere gebieden of functies en ook niet afwentelen van privaat naar publiek.
2. Meer rekening houden met extremen: extreme weersituaties die nog niet eerder zijn voorgekomen zijn door het veranderende klimaat veel vanzelfsprekender geworden. Daar moeten we ons nog beter op voorbereiden.

3. In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en bodem: Nederland moet van een vergiet weer een spons worden. Niet meer zo snel mogelijk al het water afvoeren, maar het vasthouden en bergen. Dit biedt ook kansen voor de kwaliteit van water en bodem.
4. Meerlaagsveiligheid: naast dijken en keringen aanleggen, wil het Rijk ook meer aandacht voor de ruimtelijke inrichting om gevolgen van een overstroming te beperken en voor crisisbeheersing en herstel van schade.
5. Bodem minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen: zo worden bodems beter bestand tegen verdroging, slaan ze CO2 beter op en helpen ze ook om stikstof vast te leggen.
6. Integrale aanpak in de leefomgeving: de water- en bodemopgaven hangen samen met alle andere opgaven in de leefomgeving. Daarom is het heel belangrijk om deze opgaven integraal aan te pakken, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is.
7. Comply or explain: Als er van een structurerende keuze wordt afgeweken, moet dat expliciet uitlegbaar en toetsbaar zijn. En doelen moeten hierbij nog steeds wel gehaald worden.

Om de inrichting van Nederland beter af te stemmen op water en bodem, heeft de regering 33 belangrijke keuzes genomen. Veel van deze keuzes zijn voorwaarden waarmee provincies, samen met alle betrokken partijen, een specifieke aanpak voor een bepaald gebied kunnen ontwikkelen. Dit vereist maatwerk, omdat de gebieden onderling sterk verschillen. Deze 33 keuzes vereisen een goede samenwerking tussen diverse partijen, aangezien ze een aanzienlijke verandering in ons denken en handelen vereisen. Daarom werkt de overheid nauw samen met waterschappen, provincies en gemeenten. Bijvoorbeeld door gezamenlijk uitvoeringsplannen op te stellen, door samen met waterschappen te werken aan een verbeterde en strengere watertoets, en door samen met provincies en gemeenten de ondergrond in kaart te brengen.

Om de kwaliteit van het water en de bodem in Nederland te waarborgen is dus nauw samengewerkt met waterschappen, provincies en gemeenten. Daardoor is sprake van een sterke verwevenheid met programma's, visies en beleidstukken van andere overheidsorganen. Omdat deze afspraken verweven zijn met programma's, visies en beleidstukken van andere overheidsorganen, wordt hier indirect ook op getoetst in de beschreven hoofdstukken van voorliggende rapportage.

Doorwerking plangebied

Zoals beschreven zijn naar aanleiding van bovengenoemde brief in nauwe samenwerking met waterschappen, provincies en gemeente afspraken gemaakt over het verbeteren dan wel waarborgen van de kwaliteit van het water en de bodem in Nederland. Omdat deze afspraken verweven zijn met programma's, visies en beleidstukken van andere overheidsorganen, wordt hier indirect ook op getoetst in de voorliggende rapportage. Zo zal onder andere uit provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de watertoets c.q. waterschap beleid moeten blijken – indien aan de orde op de projectlocatie – op welke wijze rekening gehouden dient te worden met gemaakte afspraken omtrent het aspect 'Water en Bodem sturend'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en

sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan voorziet in 12 wooneenheden, waarvan zes voor een specifieke doelgroep, binnen bebouwd gebied. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 3.1.4. Onderhavige woningbouwontwikkeling past binnen de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Zoals benoemd zijn de provinciale ambities en belangen vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en dat het verboden is om een bestemming te wijzigen waarmee permanente bewoning van een recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn hieronder de van toepassing zijnde passages uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

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

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies,

visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Mook en Middelaar maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 4.3 wordt het regionale woonbeleid nader toegelicht en toegepast op de onderhavige planontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van 12 appartementen waarvan 6 voor begeleid wonen. Er heeft derhalve een laddertoets plaatsgevonden. De ladder voor duurzame verstedelijking is nader toegelicht in paragraaf 4.1.

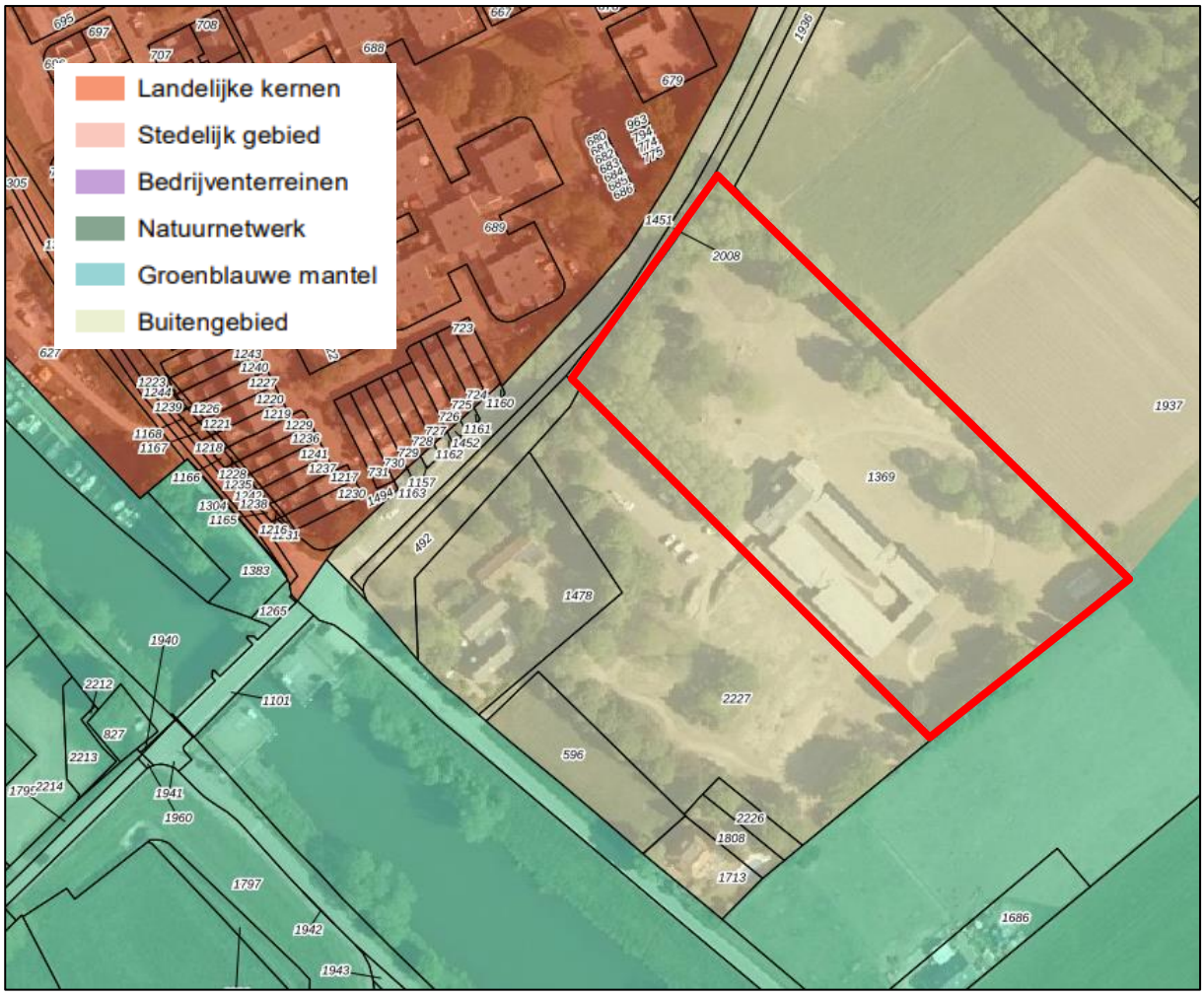
Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.
Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'Buitengebied'.



Ligging plangebied op kaart 'Wonen, werken en recreëren' (plangebied rood omlijnd)

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;

realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Doorwerking plangebied

In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 4.2 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 4.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg. Tot slot is voor onderhavig planvoornemen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.3), waardoor ondanks de ligging in het buitengebied een zorgvuldig ruimtegebruik kan worden gegarandeerd. Het planvoornemen is kortom in overeenstemming met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 7 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg verplicht de gemeente Mook en Middelaar tot ambtelijke afstemming bij initiatieven groter dan 10 woningen. Onderhavig planvoornemen maakt het realiseren van 12 appartementen waarvan 6 voor begeleid wonen mogelijk. De drempelwaarde wordt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling overschreden, waardoor de bevoegdheid om de woningbouw toe te staan regionaal moet afstemmen. Hiertoe dient te worden getoetst aan de Regionale werkgroep Wonen Noord-Limburg 2020.

Regionale werkgroep Wonen Noord-Limburg 2020

Woningbouwinitiatieven vanaf 10 woningen dienen binnen de regio afgestemd te worden. Binnen deze regio heeft de gemeente Mook en Middelaar inmiddels ruim voldaan aan regionaal opgestelde reductieopgaven. Dit biedt ruimte om mee te werken aan nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige planvoornemen sluit aan op de visie voor de kern Mook. Binnen deze visie wordt gekeken naar mogelijke kwaliteitsimpulsen. Op onderhavige locatie wil de initiatiefnemer op het plangebied waar reeds een hospice is gerealiseerd voorzien in 12 appartementen waarvan 6 voor begeleid wonen. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat aantoont dat ondanks de formele ligging in het buitengebied toch sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien voorziet het onderhavige initiatief in een kwalitatief wenselijke ontwikkeling aangezien in de gemeente Mook en Middelaar nog weinig aanbod is in appartementen voor begeleid wonen.

3.3.2 Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

Op 13 maart 2018 is de regionale woonagenda voor de regio Nijmegen en omstreken vastgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten, te weten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen, aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Deze woonagenda zijn daarmee afspraken gemaakt over de toekomstige woonopgaven. De betrokken gemeenten gaan met de regionale woonagenda aan de slag met het bouwen van duurzame wijken en verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Deze Woonagenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland.

Samen met alle woonpartners zijn drie ambities geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De ambities geven weer waar de subregio zich de komende jaren op gaat richten.

1. *Beschikbaar en betaalbaar: snel én verantwoord inspelen op behoefte.*

De subregio heeft de ambitie om snel maar verantwoord gehoor te geven aan de actuele woningvraag. Dus mét oog voor de bestaande woningvoorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen, duurzaamheidsdoelstellingen en flexibele mogelijkheden en door een passende woningmarktsturing nieuwe stijl.

2. *Diversiteit versterken.*

De subregio wil woningen toe voegen waar aantoonbaar behoefte aan is, mét kwaliteit. Om te voorkomen dat in de subregio alleen maar ‘meer van hetzelfde’ komt wil de subregio dan ook kansen benutten om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen, zodat de subregio een breed aanbod aan kwaliteit kan blijven aanbieden aan huidige en nieuwe inwoners. Daar hoort ook een flexibele woningvoorraad bij, die duurzaam kan meebewegen met de veranderende omstandigheden. Maar zeker ook een breder scala aan vernieuwende woonvormen en woonmilieus.

3. *Op en top duurzaam en flexibel!*

De woningvoorraad kan alleen blijven voldoen aan de veranderende woonbehoeften als ze duurzamer en flexibeler wordt. Vanwege de omvang ervan moet de meeste aandacht uitgaan naar de kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad. Zowel op het gebied van duurzaamheid (energiebesparing, alternatieve energieopwekking, klimaatadaptie) als op het gebied van aanpassingsmogelijkheden voor veranderende doelgroepen. Vanzelfsprekend kan nieuwbouw hier ook aanvullend een rol spelen. We (ver)bouwen woningen en wijken met het oog op de toekomst. We bouwen geen woningen die op termijn de opgave voor bijvoorbeeld levensloopbestendigheid en duurzaamheid vergroten. Als er een tekort is aan bepaalde soorten woningen of er een scheve verhouding bestaat tussen vraag en aanbod moet de woningvoorraad worden

aangevuld door transformatie of nieuwbouw. Nieuwbouw is dus een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en mag er niet mee gaan concurreren. Dit om te voorkomen dat de zwakkere delen van de bestaande woningvoorraad verloederen.

gemeente	richtlijn 2017 tot 2027
Nijmegen	12.050
Beuningen	950
Berg en Dal	700
Mook en Middelaar	350
Heumen	450
Wijchen	1.100
Druten	800
Totaal	**16.400**

Richtlijn voor woningbouw per gemeente in subregio Nijmegen en omstreken voor de periode 2017-2027

De subregio hanteert hiervoor een richtlijn. Deze richtlijn is een indicatieve verdeling van het regionaal maximaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017 tot 2027. De richtlijn is een houvast op grond van de meest recente spiegel van prognoses en kennis over de behoefte. In de bovenstaande tabel is opgenomen hoeveel woningen per gemeente de komende jaren beoogd zijn. De subregionale woonagenda geeft aan dat er gestuurd moet worden op het aanbod en de vraag, de veroudering van woningen, inspelen op het toevoegen van woningen in gewenste milieus en sturing op de woningmarkt nieuwe stijl.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen betreft de toevoeging van 12 appartementen waarvan 6 voor begeleid wonen ter plaatse van de Cuijksesteeg 2 in Mook. In de Woonagenda van de subregio Nijmegen en omstreken is opgenomen dat binnen de gemeente Mook en Middelaar 350 woningen zijn beoogd. Het initiatief valt binnen de voorziene capaciteit voor woningbouw in de gemeente Mook en Middelaar en is daarmee niet strijdig met de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025

Deze structuurvisie geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek voor een periode tot 2025. De visie vormt een kader voor, in deze periode aan de orde zijnde, projecten en ontwikkelingen. De visie geeft inzicht in ambities van de gemeente Mook en Middelaar voor de kernen Mook en Molenhoek. Ambities binnen diverse ruimtelijke relevante thema's, waaronder wonen, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Voor het thema wonen geldt dat vanwege de ligging nabij Arnhem/Nijmegen en Venlo, er steeds vaker een beroep wordt gedaan op deze regio. Het aantal forenzen groeit. Daarnaast is er sprake van komende vergrijzing. Deze forenzen en de vergrijzing vereisen een nieuwe kijk op wonen. Het aanbieden van nieuwe woonmilieus en de toekomstige zorg voor ouderen wordt belangrijk. De groene kwaliteiten van Mook en Molenhoek kunnen daarbij een belangrijke rol spelen. Ook de ligging tussen verschillende landschappen en landschapskwaliteiten kan een positieve invloed hebben op de vorming van nieuwe woonmilieus. Wonen aan de Maas, wonen tussen de eeuwen oude bomen op de stuwwal en dorpswonen met steden als Nijmegen, Arnhem en het Duitse Kleve in de omgeving. Groen heeft een positieve invloed op welzijn en gezondheid van mensen. Het groen als 'healing environment' biedt in Mook en Molenhoek zeker kansen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Structuurvisie Mook en Middelaar 2025 aangeduid als een gebied waar de bestaande kwaliteit bestaat uit de verweving van kern- en agrarisch buitengebied. In het structuurbeeld voor 2025 is de planlocatie echter aangeduid als uitbreidingsgebied. De gemeente zet met haar woningbouwopgave in Mook en Molenhoek primair in op de realisatie van inbreidingslocaties. De kwantitatieve woningvraag kan mogelijk niet geheel worden ingevuld op de beschikbare inbreidingslocaties. Om die reden is uitbreiding van Mook een reële optie. De uitbreidingsruimte van Mook is beperkt vanwege de Maas en de stuwwal. Ten zuidoosten zijn wel uitbreidingsmogelijkheden. Daar is ruimte voor de bouw van circa 190 woningen (locatie Cuijksesteeg). Deze locatie komt pas dan aan bod nadat alle inbreidingslocaties benut zijn. De locatie Cuijksesteeg wordt zoveel mogelijk vraag- en dorpsgericht ontwikkeld. Daarbij wordt bekeken of de benodigde compensatie vanwege de ligging in het waterbergend rivierbed zoveel mogelijk binnen het plangebied kan worden gerealiseerd.

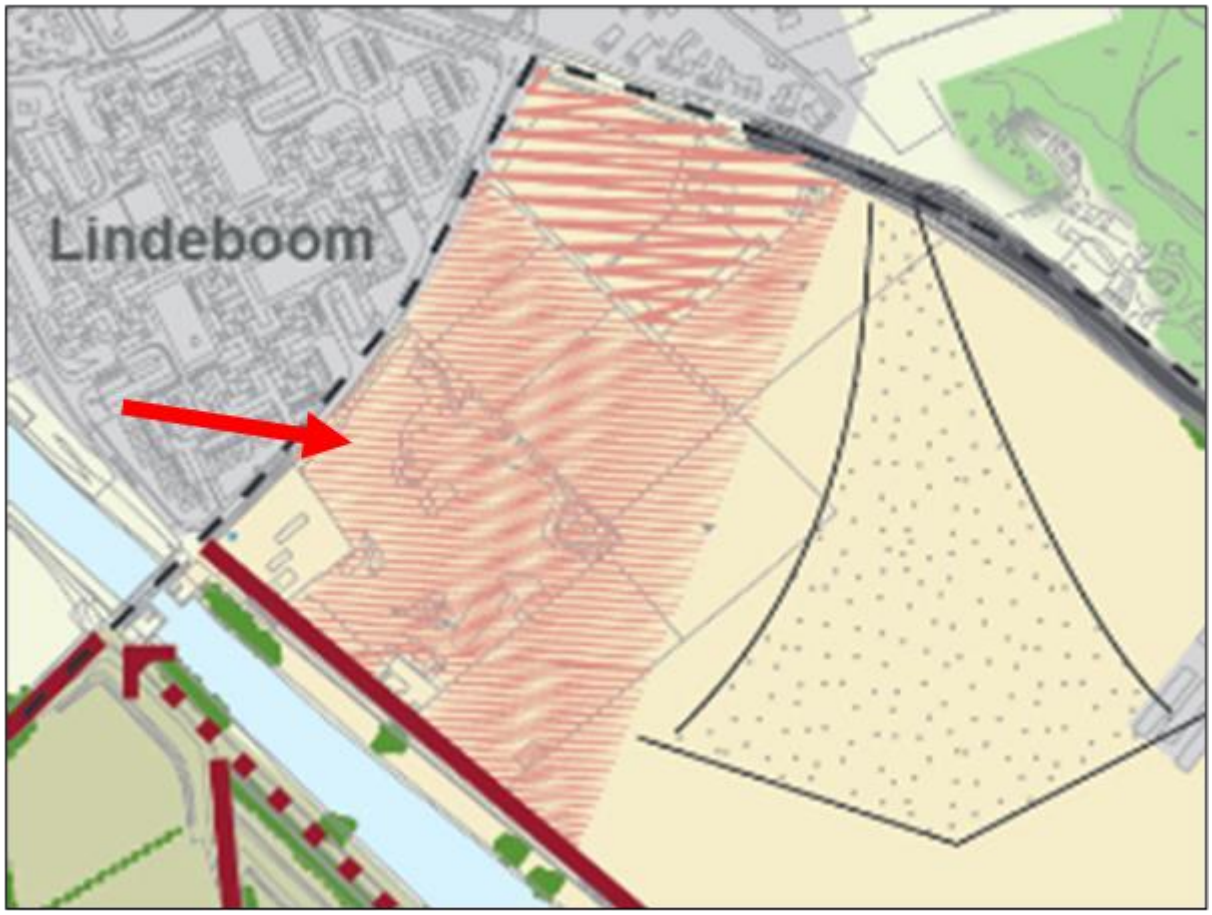
Onderhavige locatie valt in de uitbreidingslocatie Cuijksesteeg. Bovendien heeft er een landschappelijke inpassing plaatsgevonden waarmee het plan zorgvuldig is ingepast in de omgeving en waarbij eveneens een kwaliteitsbijdrage is bepaald. Vanuit de Structuurvisie Mook en Middelaar 2025 bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.4.2 Structuurvisie Mookerplas e.o.

Op 19 november 2009 is de Structuurvisie Mookerplas en omgeving vastgesteld. In deze structuurvisie is het ruimtelijk beleid in het gebied van de Mookerplas voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. De Structuurvisie verwoordt en verbeeldt het ruimtelijk toekomstbeeld en is daarmee het kader voor alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, wordt in de structuurvisie de locatie Cuijksesteeg Mook aangewezen als locatie waar uitbreiding mag plaatsvinden. De reden hiervoor is dat voor de kern Mook, tot 2025, een huishoudengroei wordt verwacht. Er bestaan tekorten in (half)vrijstaande woningen, gestapelde huur-/koopwoningen en grondgebonden huurwoningen.

Binnen de kern Mook worden reeds projecten gerealiseerd of gepland om te voorzien in de toekomstige huishoudensgroei. Deze projecten kunnen echter niet de volledige groei opvangen waardoor de gemeente ook naar haar enige uitbreidingslocatie aan de Cuijksesteeg ten zuidoosten van de kern Mook kijkt. Met de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is de gemeente verplichtingen aangegaan tot het realiseren van voldoende woningen zodat de gemeente verjongt. Daarnaast zal de uitbreiding kunnen bijdragen aan het op gang brengen van een herstructurering van de wijk de Lindenboom in Mook, gelegen ten noordwesten van het plangebied aan de overzijde van de Cuijksesteeg.



Ligging plangebied op uitbreidingslocatie op basis van Structuurvisie Mookerplas e.o. (plangebied bij rode pijl)

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen, van 12 appartementen waarvan 6 voor begeleid wonen, zal worden gerealiseerd op het plangebied ter plaatse van de Cuijksesteeg te Mook. Hoewel de gemeente Mook en Middelaar zich ten aanzien van nieuwe woningbouwprojecten primair inzet op inbreiding in plaats van uitbreiding, is door de beperkte ruimte en de grote vraag vanuit de markt naar bepaalde woningen de Cuijksesteeg aangewezen als uitbreidingslocatie. Het onderhavige plangebied ligt in de genoemde uitbreidingslocatie (Cuijksesteeg) en daarnaast is het planvoornemen eveneens zorgvuldig is ingepast middels een landschappelijk inpassingsplan. Het onderhavige planvoornemen maakt tevens appartementen mogelijk die binnen de kwalitatieve behoefte vallen op basis van de structuurvisie. Vanuit de Structuurvisie Mookerplas e.o. zijn derhalve geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

4.1.1 Parkeren

De gemeente Mook en Middelaar gaat wat betreft parkeren uit van de parkeernormen volgens de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen’ (publicatie 381). Net als bij de bovenstaande berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van 6 wooneenheden in de categorie ‘Verpleeg- en verzorgingstehuis’ en 6 wooneenheden in de categorie ‘huur, appartement, midden/goedkoop’ in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar (weinig tot niet stedelijke gemeente). De planlocatie ligt in niet stedelijke categorie 5 en in het buitengebied. Er is formeel geen CROW parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingshuizen in het buitengebied maar om voldoende parkeergelegenheid te garanderen is de norm voor rest bebouwde kom aangehouden met 0.5 tot 0.7 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor huurappartementen in het midden-goedkoop segment (inclusief sociale huur) geldt een norm van minimaal 1.0 parkeerplaatsen per eenheid. Er is momenteel volgens de richtlijn ‘verkeersgeneratie en parkeren’ van het CROW dus een parkeerbehoefte van (6 x 0,5) + (6 x 1,0) = 9 parkeerplaatsen. Met het onderhavige initiatief worden in totaal 9 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Ten behoeve van het hospice zijn conform de eerder verleende Omgevingsvergunning reeds genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.1.2 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisering van zes (zorg)appartementen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is voor de zes appartementen voor begeleid wonen uitgegaan van CROW-categorie ‘Aanleunwoning/ serviceflat’ en voor de zes overige appartementen is uitgegaan van de CROW-categorie ‘Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur). Vervolgens is het gebiedstype ‘buitengebied’ in de gemeente Mook en Middelaar (niet stedelijke gemeente). Aangezien voor de categorie ‘Verpleeg- en verzorgingstehuis’, die beter uitsluit bij de appartementen voor begeleid wonen, geen kencijfers bekend zijn is voor de verkeersgeneratie gekozen voor de categorie ‘serviceflat’. In totaal worden gemiddeld (6 x 3,0) + (6 x 6,4) = 56,4. Met het planvoornemen worden dus 57 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd met de voorgenomen ontwikkeling (incl. bezoekers). Deze toename kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande wegenstructuur rond de Cuijksesteeg en zal niet tot knelpunten leiden.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.2.2 Onderzoek

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond (tot maximaal 1,0 m -mv) is bovendien zwak humeus. De ondergrond bestaat plaatselijk uit sterk zandig klei. De diepere ondergrond (vanaf 4,5 m -mv) bestaat uit zwak zandig, fijn grind.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen aangetoond.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden ook geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Een onderzoek asbest in bodem/ puin conform de NEN 5707/5897 wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het volledige onderzoek is als bijlage van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een planologische procedure een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- De toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- De aanleg van een nieuwe weg;
- De reconstructie van een bestaande weg.

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh):

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- Maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- Maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1Wgh).

Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn onderstaand weergeven.

4.3.2 Onderzoek

In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van het appartementencomplex. Voor elke zijde van het appartementencomplex zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

Alleen ten gevolge van de Cuijksesteeg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Cuijksesteeg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Cuijksesteeg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning voor bouwen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Het volledige onderzoek is als bijlage van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met agrarische en andere bedrijvigheid

4.4.2 Onderzoek

In de directe nabijheid van het besluitgebied zijn een beperkt aantal inrichtingen op een geruime afstand gelegen. Op 300 meter ten noordoosten van het plangebied ligt een perceel met de bestemming ‘Bedrijf’,

waarop autobedrijf (Autobedrijf Thijssen) is gevestigd. Dit is een bedrijf met de milieucategorie 2. Voor bedrijven van milieucategorie 2 geldt in principe een richtafstand van 30 meter tot een gevoelige functie (woning). Ten opzichte van de ligging tot het autobedrijf wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

De dichtstbijzijnde bedrijfsmatige bestemming aan de zijde van het buitengebied is een grondgebonden agrarisch (neven)bedrijf. Ter plaatse staat in de huidige situatie een kleine schuur en vind beperkt buitenopslag plaats. Intensieve veehouderij is evenals een bedrijfswoning volgens de vigerende bestemming ter plaatse niet toegestaan. De afstand van het appartementengebouw tot deze schuur is circa 155 meter en de richtafstand vanaf het hospice is circa 75 meter. Dit is een instelling met milieucategorie 2 waar een richtafstand van 30 meter wordt gehanteerd. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de richtafstand voor dit agrarisch bedrijf.

Voor de bovengenoemde bedrijven geldt bovendien dat er zich op kortere afstand reeds enkele (burger)woningen die bepalend zijn voor de milieuruimte van de omliggende bedrijven. De bedrijven zullen derhalve niet worden gehinderd in hun bedrijfsactiviteiten en daarnaast zal een goed woon- en leefklimaat kunnen worden geborgd in de beoogde 12 appartementen en het reeds bestaande hospice.

Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied verder geen bedrijven gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig planvoornemen. Derhalve kan worden gewaarborgd dat er binnen het plangebied en de daarbinnen te realiseren woningen (en het bestaande hospice) sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. Aangezien in de directe nabijheid van het plangebied een veehouderij met schapen is gelegen, is door Econsultancy een onderzoek[4] geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Hieronder zullen beknopt de bevindingen worden besproken, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

4.5.2 Onderzoek

Met behulp van het programma V-stacks vergunning is de voorgrondbelasting berekend op het plangebied. De voor het plan meest relevante veehouderijen met geuremissies ligt aan de Startsedijk 5 te Mook. In onderstaand overzicht zijn de invoergegevens en resultaten opgenomen.

[4] Econsultancy, Onderzoek geurhinder veehouderijen Cuijksesteeg 2 te Mook. Rapportnummer 19013.004, d.d. 9 juni 2022

rekenpunt	voorgrondbelasting [ou$_E$/m^3]
1	0,5
2	0,6
3	0,7
4	0,5

Geurbelasting (voorgrondbelasting) op rekenpunten binnen het plangebied

Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 6,5 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de separate veehouderijen. De maximale geurbelasting bedraagt 0,7 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft hiermee beperkt tot 2,7%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de toekomstige geurgevoelige locaties wordt ruim voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en ter plaatse van de te realiseren appartementen heerst een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van de veehouderijen.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur bestaan er geen belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Er zal sprake zijn van een goed verblijfsklimaat.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m3).

Luchtkwaliteit ter plaatse het plangebied (bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, RIVM)

ID	NO_2 µg/m^3	PM_{10} µg/m^3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m^3	Jaar
15989495	15,86	16,66	6	9,78	2022
15989299	15,85	16,66	6	9,78	2022
15989482	15,09	16,50	6	9,73	2022
15989914	15,15	16,51	6	9,74	2022
Norm	*40*	*40*	*35*	*25*	

4.6.2 Onderzoek

Gezien de aard van onderhavige ontwikkeling kan vooraf worden geconcludeerd dat belasting op de luchtkwaliteit in niet betekende mate is. Volledigheidshalve is de NIBM tool ingevuld, zie navolgend figuur. Hierbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie zoals berekend in hoofdstuk 4.1. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,09**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Wel moet er aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In de navolgende tabel zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

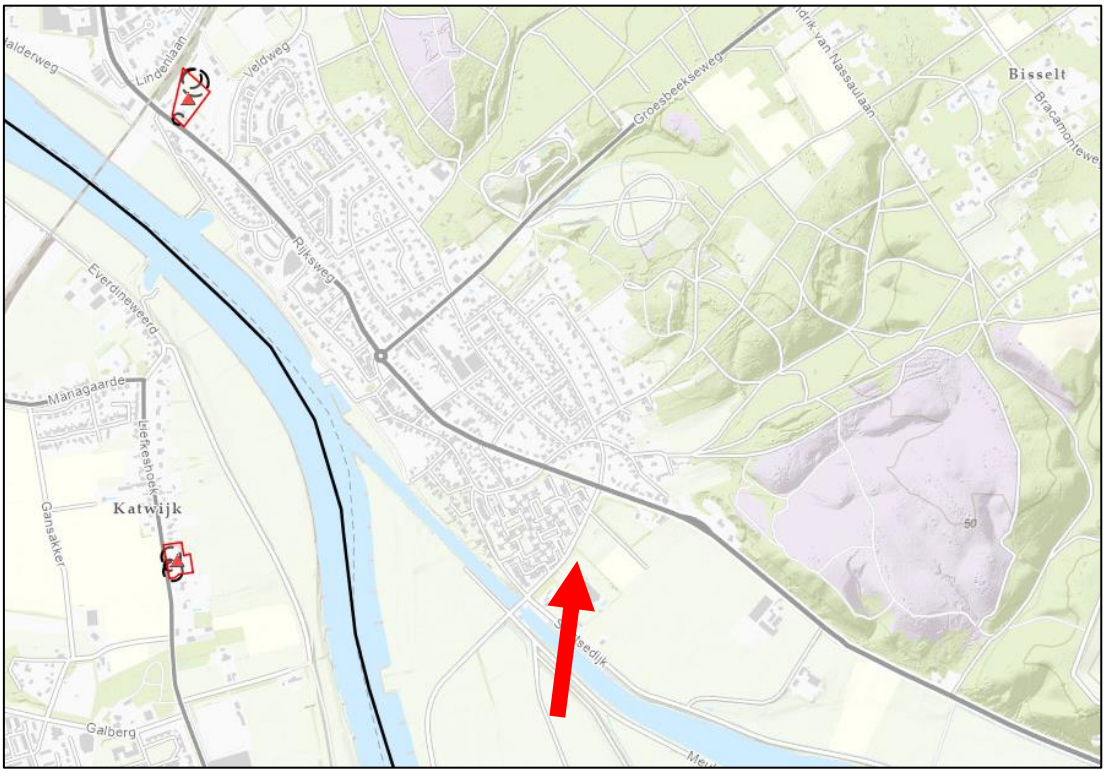
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico’s van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, lpg-tankstations enzovoorts.



Ligging plangebied ten opzichte van risicovolle inrichtingen (plangebied bij rode pijl)

Volgens de risicokaart van het plangebied zijn er geen risicovolle inrichtingen gelegen nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 950 meter ten westen van het plangebied en betreft een lpg-tankstation aan de Liefkeshoek 43 in Katwijk. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} voor het vulpunt bedraagt 25 meter. Daarnaast geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten.

Ten oosten van het plangebied ligt de Rijksweg (N271), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van de N271, de contour waarbuiten geen rekenkundige invloed meer wordt uitgeoefend op de hoogte van het groepsrisico, 13 meter. De toekomstige appartementen vallen buiten contour, waarmee er vanuit de ligging ten opzichte van de N271 geen belemmeringen bestaan.

Daarnaast vindt op circa 450 meter ten westen van het plangebied risicovol transport plaats over de Maas. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze vaarweg reikt niet tot buiten de oeverlijn. Omdat de personendichtheid in het plangebied slechts beperkt toeneemt, zal de ontwikkeling geen rekenkundige invloed uitoefenen op het groepsrisico. De ligging ten opzichte van de Maas vormt kortom geen belemmering.

Voor het overige zijn er geen risicovolle transportassen in de omgeving van het plangebied gelegen.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

<u>Beleidskader</u>

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), Omgevingsverordening Limburg 2014 het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

4.8.2 Onderzoek

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied is gelegen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is volgens de legger van het Waterschap Limburg geen primair oppervlaktewater gelegen. Middels het voorliggende plan zal hier ook niet in voorzien worden. Op circa 450 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de Maas. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt het plangebied echter niet binnen de Maasvallei.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en

dakgoten wordt het hemelwater van de woningen naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Op de woonpercelen is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening met voldoende capaciteit.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur. De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd, is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Overleg waterbeheerder
Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, moet worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Het planvoornemen zal derhalve worden voorgelegd aan het waterschap.

4.8.3 Conclusie
Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ecologie en stikstof
4.9.1 Toetsingskader
De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.9.2 Toetsing Wettelijke gebiedsbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebieden. Gezien de locatie van het plangebied en de afstand tot het Natura 2000-gebied kunnen directe negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Ten aanzien van de bouw- en gebruiksfase en de daar bijhorende stikstofuitstoot is er een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie paragraaf 4.9.5).

4.9.3 Toetsing gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied bevindt zich buiten het Nationaal NatuurNetwerk. Gezien de locatie van het plangebied en de afstand tot NNN-gebieden kunnen de negatieve gevolgen op NNN-gebieden worden uitgesloten. Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van de bouwwerkzaamheden, gebruiksfase en NNN-gebieden is niet nodig.

Hierdoor is een vergunning van de Wnb en dus geen mitigatie en compensatie niet aan de orde.

4.9.4 Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.9.5 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Sint Jansberg', 'De Bruuk' en 'Oeffelter Meent' bevinden zicht op respectievelijk 1,5 kilometer ten oosten, 4,3 kilometer ten noordoosten en 4,6 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van vier Ruimte voor Ruimte woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is een AERIUS-

berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage[5].

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft de bronsgroene landschapszone, die ligt ongeveer direct ten zuiden, zuidwesten en zuidoosten van het plangebied en op circa 100 meter van de beoogde 12 appartementen. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de bronsgroene landschapszone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de bronsgroene landschapszone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden
Aangezien het te verwijderen groen tuin- en erfbeplanting betreft is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van de aanwezige bebouwing en het verwijderen van beplanting. Zodoende dient in kaart gebracht te worden of er beschermde soorten aanwezig zijn binnen het plangebied. In het kader daarvan is een quickscan flora en fauna[6] uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige quickscan.

<u>Vogels</u>
In de ‘Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg’ van de provincie Limburg (6 december 2017) is een aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten gepubliceerd. Hier wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten die beschermd zijn binnen de provincie Limburg. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten (‘categorie 1-3 soorten’) zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen (‘categorie 4-soorten’).

Op het terrein is geen bebouwing aanwezig. Hierdoor kunnen broedlocaties van soorten als kerkuil, huismus, huiszwaluw, boerenzwaluw en gierzwaluw worden uitgesloten. In de opgaande beplanting binnen en rond het plangebied bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als havik en ransuil. Wel kunnen hier mogelijk “algemene” soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning en houtduif tot broeden komen.

[5] BRO, *AERIUS-berekening Cuijksesteeg 2 te Mook*, projectnummer P5298, 10 oktober 2023
[6] BRO, *Quickscan flora en fauna Cuijksesteeg 2 te Mook*, projectnr.: P05298, d.d. 30 januari 2024

Toetsing
Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen
Volgens verspreidingsgegevens van de Zoogdiervereniging is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, meervleermuis, watervleermuis en franjestaart.

Er vinden geen werkzaamheden aan bebouwing plaats, waardoor de aanwezigheid van een rust- of verblijfplaats van een gebouwbewonende vleermuissoort kan worden uitgesloten. De bomen binnen het plangebied hebben geen holten, kieren of loshangede stukken schors, waardoor een rust- of verblijfplaats van een boombewonende vleermuissoort eveneens kan worden uitgesloten. De groenstrook langs de Cuijksesteeg kan potentieel als foerageergebied en/of vliegroute dienen.

Toetsing
Het plangebied bevat geen potentiële verblijfplaats voor een vleermuissoort. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen. De groenstrook langs de Cuijksesteeg kan potentieel als foerageergebied en/of vliegroutes van een of meerdere vleermuissoorten dienen. Deze zal bijna volledig behouden blijven op een opening voor een nieuwe toegangsweg na (circa 5-6 meter breed). Doordat de groenstrook achter de nieuwbouw door gelegd wordt zullen in de toekomstige situatie deze functies behouden blijven. Wel dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied vormt matig geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als egel en huisspitsmuis kunnen in het plangebied worden waargenomen. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om het werkgebied zelfstandig en veilig te kunnen verlaten. Indien noodzakelijk dienen soorten zorgvuldig te worden verplaatst naar buiten het werkgebied.

Volgens de verspreidingsgegevens komen in de omgeving van het plangebied ook de niet vrijgestelde soorten boommarter, steenmarter, eekhoorn, das en bever voor. Gezien de beperkte omvang en het relatief kale

habitat, betreft het hier geen essentieel habitat voor de boommarter of steenmarter. Er zijn geen holen of nesten in de grond of in de bomen aangetroffen die zouden kunnen dienen als schuil- of nestplaats voor deze soorten. Tijdens het veldbezoek zijn tevens geen nesten of sporen van de eekhoorn aangetroffen dan wel burchten, loop- of eetsporen, latrines of wissels die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van het plangebied door de das. Daarnaast zorgt het hek rond het plangebied er voor dat de das geen toegang heeft. De aanwezigheid van andere strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn op basis van de verspreidingsgegevens en/of het ontbreken van geschikt habitat eveneens redelijkerwijs uitgesloten.

Toetsing
Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen
Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de levendbarende hagedis, zandhagedis, hazelworm, gladde slang en ringslang. De waarnemingen hebben betrekking op de natuurgebieden in de omgeving. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten.

Toetsing
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën
In de omgeving van het plangebied zijn algemene soorten bekend als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander. Volgens de verspreidingsgegevens zijn in de omgeving van het plangebied ook waarnemingen van de niet vrijgestelde poelkikker, Alpenwatersalamander en kamsalamander bekend. Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater of schuilgelegenheid, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. Met betrekking tot een incidenteel passerend individu van een algemene (vrijgestelde) soort is enkel de zorgplicht van toepassing.

Toetsing
De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen
Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Toetsing
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

In de ruime omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote vos, grote weerschijnvlinder, sleedoornpage, teunisbloempijlstaart en rivierrombout. Al deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun habitat, die in het plangebied niet aanwezig zijn. Aanwezigheid van de overige beschermde libellen en vlinders is vanwege de verspreiding en/of aanwezig habitat uitgesloten. Aantasting van (deel)populaties van een beschermde libellen- of vlindersoort is met zekerheid niet aan de orde. De aanwezigheid van de overige beschermde ongewervelde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, is eveneens uitgesloten. Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig.

Toetsing

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn beschermde soorten bekend als akkerogentroost, dreps, groot spiegelklokje en liggende ereprijs. Deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun standplaatsen. Gezien het aanwezige biotoop van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten.

Toetsing

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

4.9.6 Conclusie

Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/vernietigen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen en slopen van de gebouwen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast kan uit de AERIUS-berekening worden geconcludeerd dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Daarnaast is het besluitgebied ook niet gelegen in gebieden die zijn aangewezen als beschermde natuur. Vanuit het aspect ecologie zijn derhalve geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen te verwachten.

4.10 Archeologie

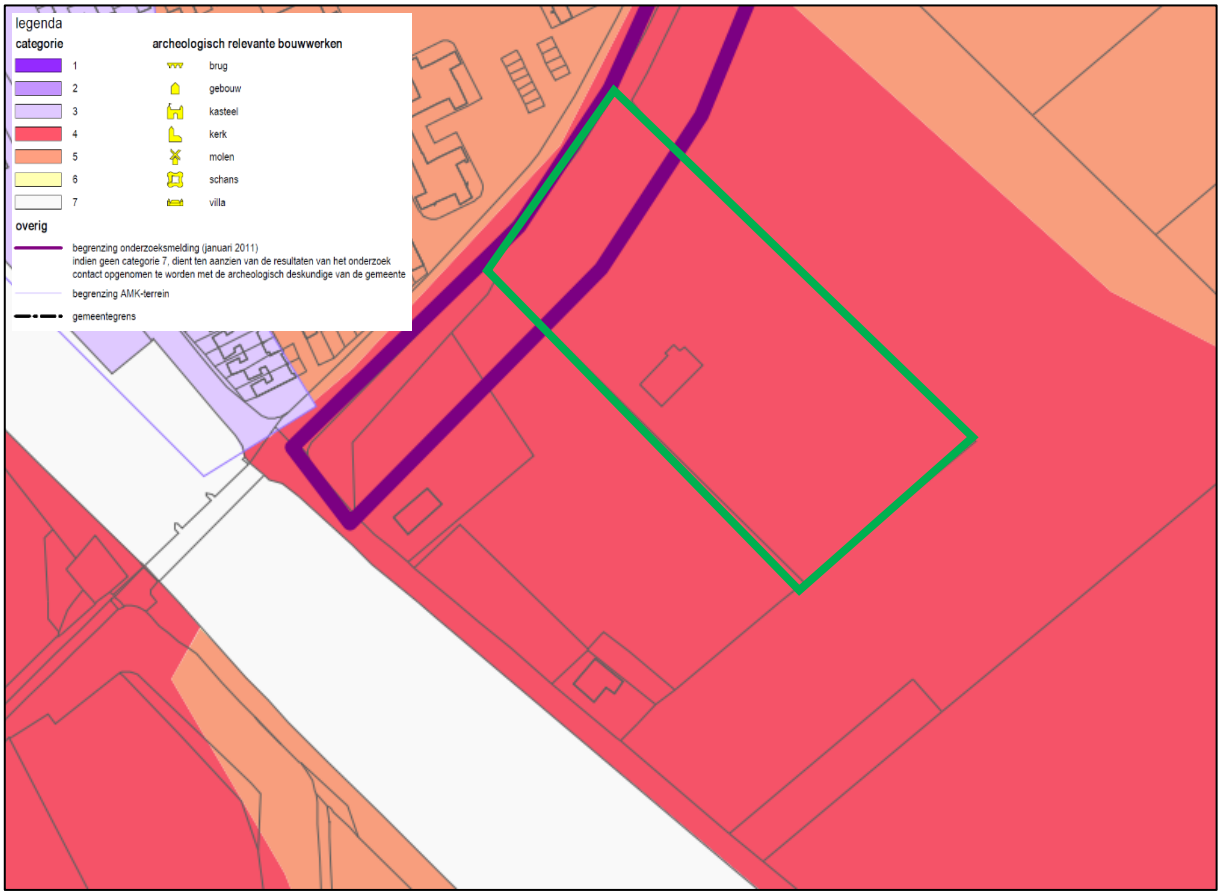
4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar ligt het plangebied binnen een categorie 4 gebied. Categorie 4 zijn gebieden met een hoge archeologische verwachting en een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m². Ten behoeve van het onderhavige planvoornemen is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zullen beknopt de resultaten worden besproken, voor de volledige rapportage[7] wordt verwezen naar de bijlagen.

[7] Econsultancy, Archeologisch verkennend booronderzoek Cuijksesteeg 2 Mook, projectnummer: 19013.002 versie 2 d.d. 14 april 2023



Uitsnede Archeologische beleidskaart Mook en Middelaar (plangebied groen omlijnd)

Op basis van de resultaten van het in 2017 uitgevoerde bureauonderzoek is voor het gehele terrein gelegen aan de Cuijksesteeg 2 een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Midden-Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Laat-Neolithicum tot en met de Volle-Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Het terrein ligt namelijk binnen een zone met terraswelvingen, welke in het verleden een gunstige ligging heeft gehad voor het ontplooien van menselijke (bewonings-)activiteiten. Ook in de directe omgeving zijn al diverse de archeologische vondstlocaties bekend, vooral oppervlaktevondsten van keramiek en enkele fragmenten bewerkt vuursteen. Een lage verwachting is toegekend voor de perioden Late-Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en Nieuwe tijd, vanwege het ontbreken van bebouwing op het historisch kaartmateriaal.

Het verkennend booronderzoek, dat alleen uitgevoerd is ter plaatse van het bouwvlak van de bestaande hospice, heeft geresulteerd in het aantreffen van veelal een verstoorde bodemopbouw. Daarnaast blijkt dat het terreindeel deel uitmaakt van een oorspronkelijk lager gelegen geulvormige laagte, welke gezien werd als een minder geschikte, zo niet een ongeschikt (tijdelijke) bewoningslocatie. De verwachting is voor alle archeologische perioden bijgesteld naar laag of bleef laag en vervolgonderzoek is voor het bouwvlak van de bestaande hospice dan ook niet geadviseerd.

Voor onderhavig plangebied is de uitvoering van een nieuw bureauonderzoek niet noodzakelijk en is verder geadviseerd om in de vooronderzoeksfase een archeologisch verkennend booronderzoek te laten uitvoeren.

Uit de resultaten van het booronderzoek voor onderhavig plangebied blijkt juist dat er sprake is van een merendeels intacte bodemopbouw. Het plangebied ligt binnen een terrasrest van de Niersrijn, afgedekt met een

Wijchen Laag en een pakket rivierduinzand. De van nature gevormde vorstvaaggrond/ holtpodzolbodem (bruine bosgrond) is nog merendeels intact aanwezig. De oorspronkelijke minerale bovenlaag (en mogelijk een beperkt deel van de verwerings-/verbruinings-1Bws-horizont) zal vermengd zijn geraakt tijdens het aanbrengen van het bovenliggende plaggendek en navolgende agrarische bewerking (ploeg- en rooiwerkzaamheden). Het plaggendek is van voldoende dikte om te spreken van een hoge bruine enkeerdgrond. Recente bodemverstorende ingrepen beperken zich verder veelal tot het (bovenste deel van het) plaggendek.

Op basis van deze bodemopbouw zal het archeologisch potentiële vondstniveau zijn aangetast, maar het potentiële sporenniveau is zeker nog intact aanwezig. Archeologische sporen, indien aanwezig kunnen direct onder het plaggendek worden aangetroffen en merendeels bewaard zijn gebleven in het resterende deel van de van nature gevormde vorstvaaggrond/holtpodzolbodem. Dit betekent dat eventuele vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars (Paleolithicum t/m Midden-Neolithicum) zullen zijn verstoord, maar dat sporen van permanente bewoning (landbouwers) nog wel intact kunnen worden aangetroffen. Archeologische sporen zullen meest zichtbaar zijn in de 1BC-horizont en op de overgang naar de C-horizont, op een diepte tussen circa 110 en 140 cm -mv (tussen circa 10,9 en 10,6 m +NAP).

Ondanks de verkennende fase van het booronderzoek is in top van het intacte deel van de vorstvaaggrond/ holtpodzolbodem al archeologisch vondstmateriaal aangetroffen. Dateerbare resten betreffen kleine fragmenten handgevormd, met potgruis en kwartsgruis gemagerd aardewerk dat meest waarschijnlijk uit de Vroege-IJzertijd dateert. Verder is ook natuursteen aangetroffen, wat van nature niet toebehoort tot het pakket rivierduinzand en door de mens zal zijn aangevoerd/achtergelaten. Het vondstmateriaal duidt op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied in ieder geval zijn hoge verwachting behoudt op het voorkomen van nederzettingsresten van landbouwers. Daarnaast geven de reeds aangetroffen archeologische indicatoren aan dat er archeologische (bewonings)resten en -sporen kunnen worden verwacht uit meest waarschijnlijk de Vroege-IJzertijd. Dit sluit ook goed aan bij vondstmeldingen in de directe omgeving, waar ook veelal fragmenten aardewerk zijn aangetroffen uit de (Late-)IJzertijd. Vervolgonderzoek zal binnen het plangebied dan ook noodzakelijk zijn indien de bodemverstoring de grenswaarden overschrijdt. Initiatiefnemer is voornemens archeologisch besparend te gaan bouwen en gaat dit bespreken met de bevoegde overheid (gemeente Mook en Middelaar). Indien de gemeente Mook en Middelaar hier akkoord op geeft zal archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk zijn.

4.10.3 Conclusie

Vanuit archeologisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

4.11.2 Onderzoek

De bestaande bebouwing in het plangebied heeft geen monumentale of beeldbepalende status. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden, aangezien deze volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart niet aanwezig zijn. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.11.3 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.12 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

Hieraan zullen ook de beoogde woningen binnen het plangebied moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door ‘kierdicht’ te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de ‘Wet voortgang energietransitie’ de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluittaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren appartementen voor begeleid wonen niet aangesloten op het gasnet.

4.13 M.e.r. beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

<u>Ontwikkeling van woningen</u>

De beoogde ontwikkeling van woningen komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van 12 appartementen ter plaatse van de Cuijksesteeg 2 in Mook. Blijkens jurisprudentie[8] dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename met 12 wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.13.1 Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

[8] O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

5 PLANSTUKKEN

5.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het vigerende bestemmingsplan.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen die in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Gemengd (artikel 3)
Voor zowel de 12 appartementen alsmede het reeds bestaande hospice is een gemengde bestemming opgelegd. De nieuw te bouwen appartementen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak.

Waarde – Archeologie (Artikel 4)
Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor bouwwerken wordt aangevraagd waarbij sprake is van een bodemverstoring van 250 m² of meer, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Waterstaat – Waterbergend rivierbed
De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterberging.

Algemene regels
In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten. In de Algemene gebruiksregels is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. In de Algemene aanduidingregels is aangegeven welke gebiedsaanduidingen binnen het plangebied geleden. De Algemene afwijkings- en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Tot slot geven de Overige regels een inzicht in de voorrangsregels die zijn opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Overgangs- en slotregels
In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Omdat in dit geval geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang, dan wel een belang van het waterschap, kan worden afgezien van het vooroverleg met deze instanties. Er wordt gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling ook geen inspraakprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.1 Omgevingsdialoog

Ten aanzien van het onderhavige planvoornemen is namens de initiatiefnemer in overleg met de gemeente Mook en Middelaar een brief gestuurd naar omwonenden in de Lindeboom. In de bijlage[9] is de brief opgenomen met het gebied waar de brief naartoe is gestuurd.

Op deze brief zijn geen reacties gekomen. Er zijn dus vanuit de directe omgeving geen bezwaren geuit tegen het onderhavige planvoornemen en hieruit kan worden geconcludeerd dat er genoeg draagvlak bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Vooroverleg en inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is het concept ontwerp in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro vanaf 10 oktober 2019 gedurende zes weken tijdens de openingstijden ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is gedurende deze termijn één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt. Hiervoor wordt verwezen naar de nota van zienswijzen als onderdeel van het raadsbesluit.

[9] Helder beschermd wonen, Omgevingsbrief Cuijksesteeg Mook, d.d. 17 mei 2021

7 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO