KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Molenbeek Plasmolen

Gemeente Mook en Middelaar

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Molenbeek Plasmolen

Gemeente Mook en Middelaar

TOELICHTING

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

VVE Molenbeek

KUBIEK Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0944.Molenbeek-VA01**
Projectnummer:	**Molenbeek Plasmolen**
Titel:	

Status	**Datum**
Concept:	01-06-2021
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	08-06-2021
Vastgesteld:	11-11-2021

Projectleider:	M. Keegstra
Auteur:	S. Drost

Inhoudsopgave

TOELICHTING **6**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Het kruisbeeld aan de Witteweg 7
1.4 Vigerende planologische situatie 9
1.5 Opzet bestemmingsplan en toelichting 11

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie **12**

2.1 Huidige situatie 12
2.2 Toekomstige situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**

3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 19
3.2.3 Omgevingsverordening 2021 20
3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid 20
3.3.1 Structuurvisie Mookerplas e.o. 20
3.3.2 Structuurvisie Toerisme en recreatie 21
3.3.3 Regionale woonvisie voor Noord-Limburg 2020-2024 22
3.3.4 Regionale afspraken Arnhem-Nijmegen 22
3.3.5 Woonvisie Mook en Middelaar 23

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten **25**

4.1 Flora en fauna 25
4.1.1 Wettelijk kader 25
4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten 25
4.1.3 Conclusie 25
4.2 Bodemkwaliteit 26
4.2.1 Wettelijk kader 26
4.2.2 Resultaten onderzoek 26
4.2.3 Conclusie 26
4.3 Cultuurhistorie en archeologie 26
4.3.1 Wettelijk kader 26
4.3.2 Cultuurhistorie 26

4.3.3 Archeologie 26
4.3.4 Conclusie 26
4.4 Luchtkwaliteit 27
4.4.1 Wettelijk kader 27
4.4.2 Beoordeling 27
4.4.3 Conclusie 27
4.5 Parkeren en verkeer 27
4.5.1 Parkeren 27
4.5.2 Verkeer 27
4.5.3 Conclusie 27
4.6 Geluidhinder 28
4.6.1 Wettelijk kader 28
4.6.2 Onderzoek / beoordeling 28
4.6.3 Conclusie 29
4.7 Bedrijven en milieuzonering 29
4.7.1 Wettelijk kader 29
4.7.2 Beoordeling 30
4.7.3 Conclusie 30
4.8 Externe veiligheid 30
4.8.1 Wettelijk kader 30
4.8.2 Onderzoek / beoordeling 32
4.8.3 Conclusie 32
4.9 Kabels en leidingen 32
4.10 Water 33
4.10.1 Inleiding 33
4.10.2 Beleidskader 33
4.10.3 Watertoets 34
4.10.4 Conclusie 34
4.11 M.e.r.-beoordeling 34
4.11.1 Wettelijk kader 34
4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 34
4.11.3 Conclusie 35

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 36

5.1 Inleiding 36
5.2 Inleidende regels 36
5.2.1 Begrippen 36
5.2.2 Wijze van meten 36
5.3 Bestemmingsregels 37
5.3.1 Opbouw bestemmingen 37
5.3.2 Bestemmingen 37
5.4 Algemene regels 37
5.4.1 Anti-dubbeltelregel 37
5.4.2 Overige algemene regels 37
5.5 Overgangs- en slotregels 37
5.5.1 Overgangsregel 37
5.5.2 Slotregel 37

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

6.1 Economische uitvoerbaarheid 38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38
6.2.1 Overleg met omwonenden 38
6.2.2 Overleg met overheidsinstanties 38

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Langs de kruising met de Rijksweg en de Witteweg te Plasmolen, gemeente Mook en Middelaar, staat een gebouw met een bowlingcentrum en daarboven 21 recreatiewoningen. Permanente bewoning is feitelijk niet toegestaan, maar gebeurt wel. Op verzoek van de eigenaren van de recreatiewoningen heeft de gemeente ingestemd om dit te legaliseren met een bestemmingsplanwijziging. Hiervoor is een wijziging van het planologische regime van recreatief naar wonen nodig. Daarnaast zal ook het aanzien van het gebouw aan de zijde van de Rijksweg N271 worden verfraaid

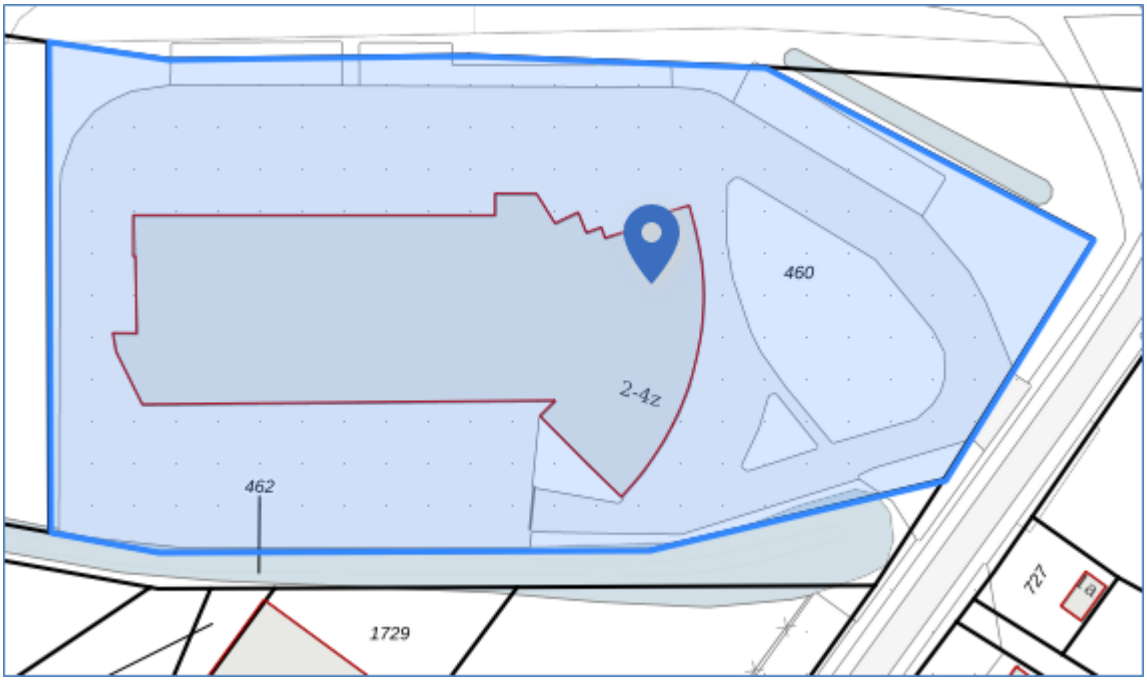
Om permanent bewoning planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Witteweg 4 in Plasmolen. De locatie ligt aan de rand van Plasmolen, langs de N271 (Rijksweg) en vlakbij de Mookerplas. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, perceel 460. Daarnaast geldt dat perceelnummer 1.715 is opgedeeld in de nummer 3 t/m 23 (appartementsrechten). Dit perceel maakt onderdeel uit van het plan. De grond aan de achterzijde van het pand en een deel van de gronden aan de voorzijde van het pand zijn in eigendom van de eigenaren van de woningen. In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur: Luchtfoto plangebied met aanduiding gronden VVE (bron: Google Maps)



Figuur: Uitsnede kadastrale kaart (bron: perceelloep.nl)

1.3 Het kruisbeeld aan de Witteweg

Informatie uit 'Rond de Grenssteen', nr. 68 (2003) leert dat dit kruis herinnert aan de verschrikkingen in het laatste oorlogsjaar (1944-1945), dat in Middelaar een spoor van vernieling en ellende heeft nagelaten. In het najaar van 1944 en het voorjaar van 1945 liep de frontlijn midden door het dorp met aan de noordelijke kant de Duitse troepen en aan de zuidelijke kant de geallieerden. Middelaar en Plasmolen werden geheel verwoest. Geen huis bleef overeind.

De inwoners moesten in september 1944 vluchten uit de hel van vuur en dood waartoe hun dorp verworden was. Na veel omzwervingen en dagenlange voettochten werden velen van hen over Nederland verspreid en wachtten op hun evacuatieadres de bevrijding af. In september 1945 was nog slechts een derde deel van de Middelaarse bevolking berooid teruggekeerd. Pas met Kerstmis was het grootste gedeelte van de evacués in hun zwaar getroffen dorp terug.

Een ingemetselde steen in de sokkel van het kruis houdt de herinnering aan deze trieste periode levend en is tevens een oproep voor eensgezindheid en vrede! De tekst op de sokkel luidt als volgt: In den oorlog van het jaar onzes Heeren 1944 werden gedood Jan Lamers, Jacobus van Lent, Jan Siebers, Ant. Horsten-Bexkens, Alphons Verouden, inwoners van het geheel ten gronde gerichte Middelaar. Alsmede duizenden soldaten die van hieruit plotseling voor Gods rechterstoel werden geroepen. Bidt God voor de zielen.

De tekst op de sokkel van het kruis aan de Witteweg. Het corpus op het houten kruis aan de Witteweg te Middelaar is gemaakt van keramiek door de beeldhouwer Piet Killaars uit Tegelen en geplaatst omstreeks 1945-'46. Het is 2,20 m hoog en de dwarsbalk is 1,80 m breed. De lengte van het corpus, van kruin tot voetzool bedraagt 100 cm en de breedte tussen de buitenzijden van de handen is 90 cm. Het kruis wordt afgedekt met een dakje. De sokkel is van gemetselde baksteen.



Figuur: Weergave kruisbeeld (bron: initiatiefnemers)

Als onderdeel van deze wijziging zullen de bewoners van het appartementengebouw het aan de Witteweg gelegen en in deplorabele staat verkerende kruisbeeld (ter herinnering aan de gevallen bewoners van Middelaar in de tweede wereldoorlog) opknappen. In onderstaande figuur is een impressie te zien van de situatie na de voorgenomen renovatie van het kruisbeeld.

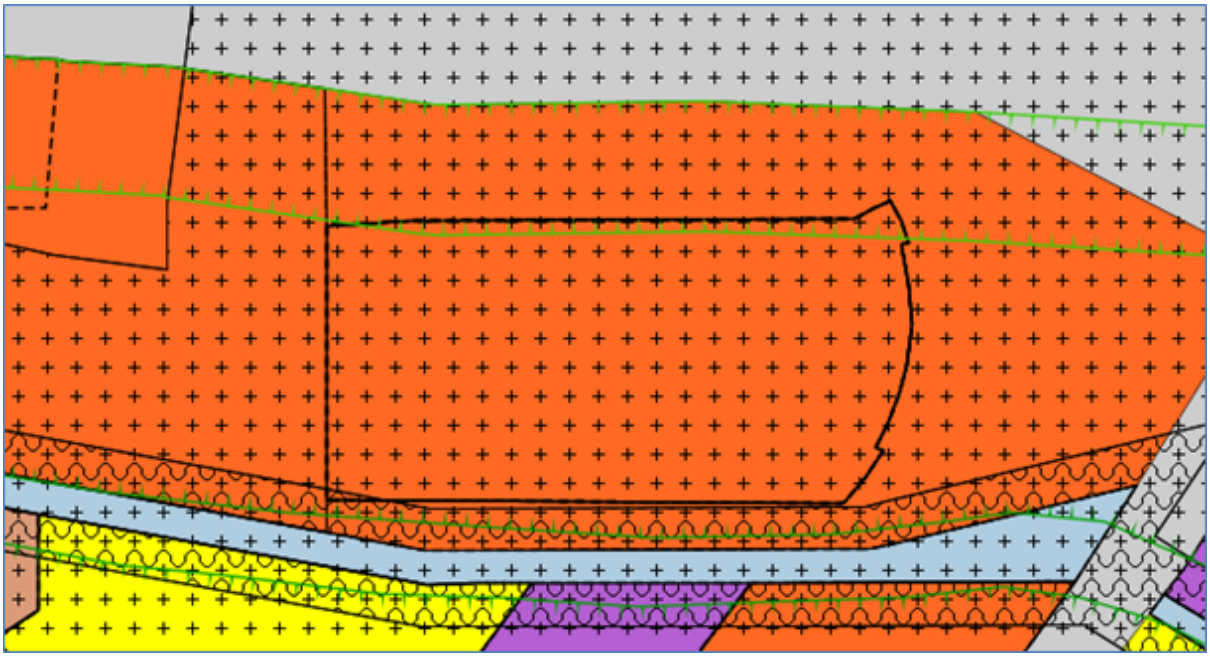


Figuur: Impressie nieuwe situatie kapel met links de huidige situatie (bron: initiatiefnemers)

1.4 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Mook en Middelaar op 9 juni 2020.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Horeca' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterlopen'. Voorts gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' en 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 2' voor het gehele perceel en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' geldt voor een deel van het perceel.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Horeca'

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, overeenkomstig de categorie die is aangeduid ter plaatse van de aanduiding:
   1. 'horeca tot en met categorie 3';
   2. 'horeca van categorie 5;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen in een bedrijfswoning;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bowlingbaan', is een bowlingbaan toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', recreatiewoningen, met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen is toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'sauna', is een sauna toegestaan;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend, onder andere het gebruik voor permanente bewoning van recreatiewoningen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument' voor een archeologisch monument.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap.

Gebiedsaanduiding - 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor een extensiveringsgebied. Ter plaatse gelden specifieke regels die in de afzonderlijke bestemmingen zijn opgenomen.

Gebiedsaanduiding - 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 2'

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 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'.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd als reserveringsstrook voor een eventuele verbreding in de toekomst.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de huidige horeca bestemming met de functieaanduiding 'recreatiewoning', permanente bewoning van de appartementen niet toestaat. Om de aanduiding 'wonen' toe te voegen is een reguliere bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. De overige bestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn niet relevant voor onderhavig plan.

1.5 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Molenbeek Plasmolen' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.0944.Molenbeek-VA01);
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

De recreatiewoningen aan de Witteweg 4 zijn gelegen in het recreatieappartementencomplex Residentie Molenbeek, boven 'Bowling Plasmolen' en 'Happen bij Het Zuiden'. Het complex is gerealiseerd in 2001 en 2002. Reeds voor de oplevering is door de ontwikkelaar verzocht om op de locatie permanente bewoning toe te staan. De gemeenteraad stemde hier destijds niet mee in, omdat de gemeenteraad het beleid had om recreatie en toerisme verder te stimuleren. Desondanks zijn de recreatiewoningen vergund en gebouwd conform de eisen die gelden voor woningen.

Voor het restaurant, het bowlingcentrum en de woningen zijn 77 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Rond de planlocatie zijn veel recreatieve voorzieningen gelegen, zoals een bungalowpark, restaurants en een kleine kapel. Daarnaast ligt ten westen van het complex het pand van een voormalig Chinees restaurant, welke is aangekocht door de gemeente Mook en Middelaar. De gemeente zoekt nog een geschikte bestemming voor het pand.





Figuur: Beelden huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie wordt permanente bewoning van het complex toegestaan. Hierbij geldt dat er slechts sprake zal zijn van een planologische wijziging, waarbij de bestaande situatie in de praktijk hetzelfde blijft. Wel wordt door de initiatiefnemers circa 55 m^2 bestrating verwijderd bij de poort naast het achtergelegen privé parkeerterrein. Links van de poort wordt circa 30 m^2 verwijderd. Rechts van de poort wordt vijf meter achter het hek en vijf meter voor de poort met een breedte van 2,5 meter bestrating vervangen door groen (25 $m^{e).}$ Hiermee krijgt het perceel een groenere uitstraling.



Figuur: Impressie van nieuwe entree naar parkeerterrein bewoners



Figuur: Schematische weergave inrichting terrein

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de SVIR. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties.

Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er bij de realisatie van 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hierbij geldt wel een kanttekening. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Beoordeling

Het complex is vergund op 20 februari 2001 (vergunningsnummer 2000-90) en gereed gemeld op 29 juli 2002. In de plint van het complex bevinden zich een restaurant, bowlingcentrum en bergingen. Daarboven zijn 21 appartementen gerealiseerd. Aangezien de ontwikkelaar nog voor de bouw al de wens had de appartementen aan te wenden voor permanente bewoning, zijn de appartementen beoordeeld als ware het reguliere woonappartementen. Dit is niet alleen gedaan voor geluid, maar ook voor brandveiligheid, constructies en de bouwbesluit-, ventilatie- en EPN-berekeningen. Verhuur van het complex voor recreatieve doeleinden bleek inderdaad niet mogelijk. Om leegstand te voorkomen is het pand nadien in gebruik genomen voor de reguliere woonfunctie. Het voorliggende bestemmingsplan kent geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan.

De locatie Witteweg 4 in Plasmolen ligt binnen de bebouwde kom, derhalve binnen stedelijk gebied. Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk gemaakt, er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de 21 woningen, namelijk van functie recreatiewoning naar functie woning. Met de planologische functiewijziging wordt een feitelijke situatie die al bijna twee decennia gaande is gelegaliseerd. Gelet op de hiervoor genoemde jurisprudentie voorziet onderhavige planologische wijziging niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Regionale afspraken gemeente Noord Limburg / Regio Arnhem-Nijmegen

De gemeente Mook en Middelaar is verbonden aan de regio Noord Limburg én aan de regio Arnhem-Nijmegen.

In de regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024 is geconcludeerd dat het aantal huishoudens in de regio Noord Limburg nog toeneemt tot circa 2036, daarna wordt er een afname in het aantal huishoudens verwacht. Er is sprake een toename van in het aandeel 65+ huishoudens en in het aandeel 1-persoonshuishoudens. Extra woningbouw is dringend nodig in de regio.

De gemeente maakt ook onderdeel uit van de regio Arnhem-Nijmegen, de gemeente ligt in de periferie van Nijmegen en vervult een opvangfunctie voor woningzoekenden van deze stad. In de regionale afspraken Arnhem-Nijmegen heeft de gemeente taakstelling om binnen de periode 2017-2027 350 woningen te realiseren en er is sprake van een realisatie-achterstand.

Vanuit de afspraken met de regiogemeenten in Noord-Limburg komt naar voren dat er bij voorkeur nul-tredenwoningen gerealiseerd dienen te worden.

Met de gemeenten in Noord-Limburg is afgesproken dat planologische wijzigingen van 10 woningen of meer besproken gaan worden. Het voorliggende voornemen tot functiewijziging is besproken en heeft in december 2020 instemming verkregen. Voor de inwoners van Plasmolen biedt de planologische wijziging de mogelijkheid om door te stromen van een tredenwoning naar een nul-tredenwoning in het eigen dorp. Er is een tekort aan dit woningsegment en met de voorgestane wijziging wordt hier deels aan tegemoet gekomen. Daarnaast komt het de totale doorstroming in de gemeente en zeker binnen het dorp ten goede.

Ten aanzien van de afname van het aantal recreatiewoningen zij opgemerkt dat het appartementengebouw geen deel heeft uitgemaakt van de recreatieve verhuur. Het wordt derhalve feitelijk ook niet aan de leisurebranche onttrokken. In de omgeving zijn meerdere vakantieparken aanwezig alsook vindt er dat er private verhuur plaats in de omgeving.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief niet noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan past binnen de afspraken die gemaakt zijn binnen de regio Arnhem-Nijmegen én de regio Noord Limburg. Het komt de doorstroming in de gemeente en zeker binnen het dorp Plasmolen ten goede.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met het oog op de komende Omgevingswet dienen provincies een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening op te stellen. Het ontwerp van de Omgevingsvisie heeft ter visie gelegen en is op 15 december vastgesteld. De inwerkingtreding van de Omgevingsvisie is mede afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In de Omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie neer gelegd voor de provincie (2030-2050). Er wordt voor de vraagstukken waar de provincie wettelijk voor verantwoordelijk is een balans gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. Daarnaast heeft de provincie autonoom vraagstukken naar ons toegetrokken met een groot belang voor onze provincie.

In de Omgevingswet is het begrip 'provinciaal belang' niet afgekaderd. Als het gaat om bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling hanteren we hiervoor de volgende criteria:

- er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. In de Omgevingsvisie zijn bij diverse thema's of gebieden de provinciale rol en belangen benoemd. De inzet van financiële middelen wordt bepaald in afzonderlijk vast te stellen beleidskaders en programma's. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Er is aandacht hebben voor alle stakeholders én de samenleving als geheel.

Voor de Limburgse fysieke leefomgeving worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
- In stedelijk c.q. bebouwd gebied
- In landelijk gebied
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie)
- Klimaatadaptatie en energietransitie

De Omgevingsvisie Limburg is een dynamisch document met een modulair karakter; hierdoor kan het steeds op onderdelen geactualiseerd worden.

Het Wonen en de leefomgeving is in de Omgevingsvisie aangemerkt als een provinciaal belang, het uitgangspunt is een woningaanbod/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen beschouwen wij als een provinciaal belang.

Vanuit de wetgever is de provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Daarom kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. Hierbij acteert de provincie vanuit toegevoegde waarde; ondersteunen de partners en vullen hen aan. Waar nodig wordt vanuit de omgevingsverordening corrigerend opgetreden. Woningbouwontwikkelingen worden vanuit een brede maatschappelijke context bekeken. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij veiligheid en leefbaarheid altijd worden meegenomen. Daarnaast worden verduurzaming en het levensloop bestendig maken van bestaande en nieuwe woningen gestimuleerd.

De provincie vindt het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed 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. De provinciale Omgevingsvisie is hiervoor het richtinggevende kader op hoofdlijnen.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. De provincie wil de gemeenten daarbij ondersteunen. Op onderdelen geven we, gezien de provinciale belangen, ook richting aan die ontwikkeling. We kijken breed, ook over provincie- en landsgrenzen heen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 is daar een voorbeeld van.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden. Hierna zijn er nog enkele wijzigingen doorgevoerd, waarmee op 22 november 2019 de laatste geconsolideerde versie is vastgesteld.

Op basis van de provinciale omgevingsverordening Limburg is het niet zondermeer toegestaan een ruimtelijk plan vast te stellen waarmee de bestemming van recreatieverblijven wordt gewijzigd naar een bestemming die wonen mogelijk maakt. Dit komt onder andere in artikel 2.5.1 en 2.5.2 tot uiting:

Artikel 2.5.1 Verbod wijzigen bestemming

Het is niet toegestaan de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt.

Artikel 2.5.2 Verbod wonen in recreatieverblijven

Een ruimtelijk plan bevat geen bepalingen die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maken. Uitzonderingen zijn uitsluitend mogelijk voor het huisvesten van arbeidsmigranten en statushouders, blijkt uit de toelichtende tekst op de verordening. Wel is in artikel 2.1.2 een algemene ontheffing opgenomen in de verordening, waarmee Gedeputeerde staten op aanvraag van B&W ontheffing kunnen verlenen 'indien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die bepalingen te dienen provinciale belangen'.

Conclusie

Gezien de wens van de gemeente om de situatie van het wooncomplex goed te regelen is er voor gekozen om het bestemmingsplan te wijzigen. Het is de verwachting dat de provincie in haar nieuwe omgevingsverordening meer ruimte geeft om recreatiewoningen om te zetten naar reguliere woningen.

3.2.3 Omgevingsverordening 2021

Met de komst van de Omgevingswet (inwerkingtreding beoogd op een nog nader te bepalen datum in 2022) is een nieuwe omgevingsverordening nodig. Deze moet passen binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet, maar er worden meteen ook een aantal aanpassingen vanwege nieuwe en gewijzigde beleidsinzichten doorgevoerd. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de breed afgestemde en gezamenlijk met partners en burgers ontwikkelde Omgevingsvisie.

De ontwerpverordening is op 25 augustus 2020 ter visie gelegd. De beoogde besluitvorming door Provinciale Staten is in 2021. Tot dat moment is huidige Omgevingsvordening Limburg nog van kracht.

3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.3.1 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.

In de Structuurvisie Mookerplas e.o. is het plangebied aangewezen als zoekgebied voor uitbreiding van recreatie (zie navolgende uitsnede van de visiekaart). Het gebouw waarin het bowlingcentrum is gevestigd is aangewezen voor uitbreiding van het centrum van Plasmolen. Herinrichting van de Rijksweg is in de structuurvisie als project aangeduid. Het doel is verbeteren van de verkeersveiligheid, verbeteren van de relatie tussen wal en plas, vergroten van de herkenbaarheid van Plasmolen, St. Jansberg en Mookerplas. De volgende ontwikkelingen moeten daaraan bijdragen:

- De snelheid wegverkeer verlagen naar vijftig kilometer per uur, aanpassen van het wegprofiel tussen het Chinees restaurant en de Pastoorsdijk. Herinrichting van de weg moet er toe leiden dat de parkeeroverlast in de bermen van de weg niet meer voorkomt, dat een bebouwde kom situatie ontstaat voor Plasmolen zodat oversteken van de weg veiliger wordt. Parkeergelegenheden voor aan de weg gelegen restaurants worden in de herprofilering van de weg meegenomen.
- De hoek in het noordwesten van het plangebied is aangewezen als entree van het gebied. De entree van Plasmolen kan markanter, met name komende vanuit Mook. In de bocht van de Rijksweg, ten hoogte van het huidige Chinees restaurant, is ruimte voor grotere bebouwing, in hoogte vergelijkbaar met de bebouwing die net na de bocht is gesitueerd.
- Wonen wordt alleen toegestaan ter ondersteuning van de ontwikkeling van bestaande en nieuwe recreatieve voorzieningen.

De structuurvisie bevat een inhoudelijk afwegingskader voor nieuwbouw van woningen, nader uitgewerkt in de gemeentelijk woonvisie, dat moet worden doorlopen. Hierbij wordt aan de hand van criteria bepaald of het initiatief past binnen de kwantitatieve opgave, een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit met zich brengt en of het bijdraagt aan de gemeentelijke en regionale volkshuisvestelijke kwaliteit.



Figuur: Uitsnede Structuurvisie Mookerplas e.o. met aanduiding planlocatie

3.3.2 Structuurvisie Toerisme en recreatie

De structuurvisie Toerisme en recreatie is vastgesteld op 7 maart 2013. In de Structuurvisie is onderscheid gemaakt in de gewenste dynamiek in verschillende gebieden. Voor het plangebied is aangegeven dat een hogere dynamiek hier gewenst is. Deze keuze voor de zone met hogere dynamiek komt voort uit drie principiële keuzes die de gemeente maakt:

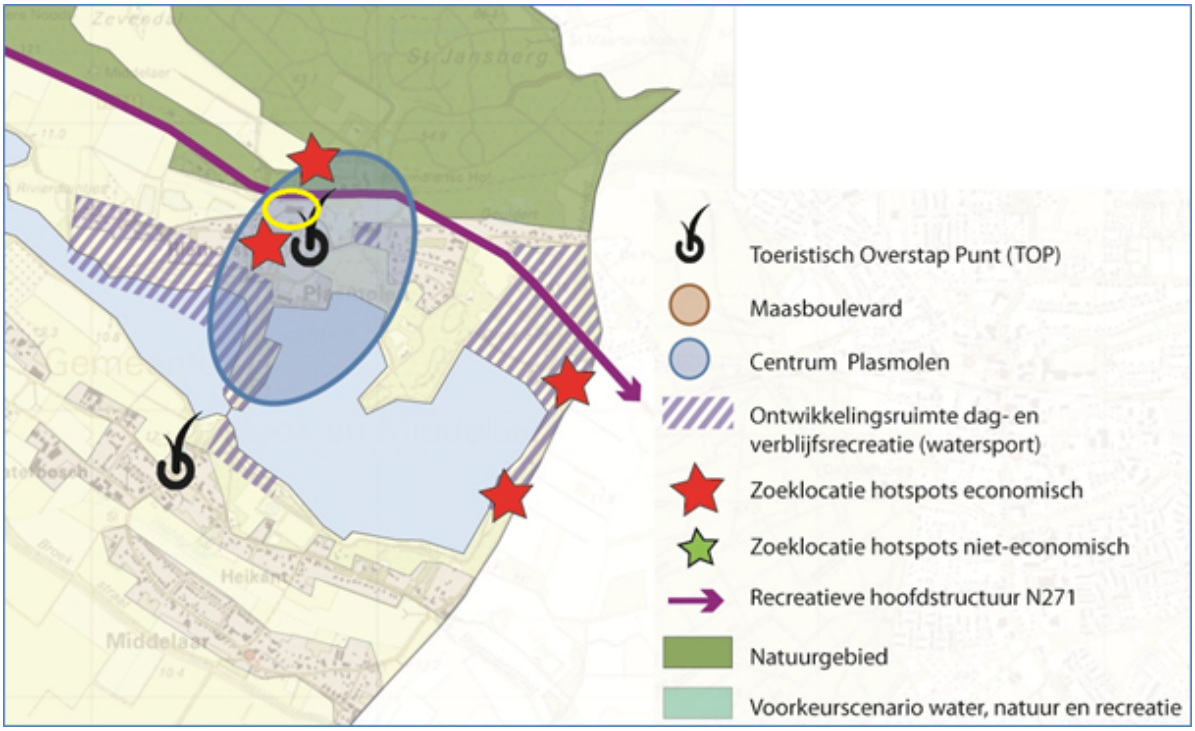
1. de ontwikkeling van een recreatieve hoofdstructuur langs de N271;
2. de sterkere relatie die wordt voorgesteld tussen Mook en de Maas;
3. het verder versterken van het bestaande toeristisch-recreatieveproduct (kwaliteitsverbetering) aan de Mookerplas.

Voorbeelden van gewenste ontwikkelingen in deze zone zijn vestiging van nieuwe bedrijven, elk-weer-voorzieningen en ontwikkelingsruimte voor bestaande bedrijven. In de structuurvisie is opgenomen dat voor Plasmolen een integraal plan moet worden opgesteld waarin een oplossing wordt geboden voor de parkeerproblematiek, de uitstraling van het dorp en het verbeteren van de (zicht)relatie met de plas en de St. Jansberg. Een nieuwe ontwikkeling of een uitbreiding in Plasmolen moet rekening houden met de ambitie van de gemeente voor dit gebied.

Kernwaarden van deze ambitie zijn:

- allure;
- ruimtelijke kwaliteit;
- samenhang tussen (bestaande en nieuwe) initiatieven;
- diversiteit;
- verbindingen met het groen en het water.

Ter ontwikkeling van de dagrecreatieve mogelijkheden zijn verspreid over de gemeente zoeklocaties voor hotspots aangewezen. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn zoeklocaties voor economische hotspots aangewezen in de visie. Hier zijn kansen voor het opstarten van nieuwe recreatieve ondernemingen. Hotspots zijn doelen om naar toe te lopen of fietsen en kennen ook een eigen autonome bezoekersstroom.



Figuur: Uitsnede Structuurvisie Toerisme en recreatie

3.3.3 Regionale woonvisie voor Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie voor Noord-Limburg 2020-2024 is vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar op 16 september 2020, nr. 9. De belangrijkste conclusies uit de woonvisie op een rij:

- Het aantal huishoudens neemt voor de regio nog toe tot circa 2036;
- Na 2036 volgt er een afname in het aantal huishoudens;
- Er is een toename in het aandeel 65+-huishoudens;
- e zien een toename in het aandeel 1-persoonshuishoudens.

De belangrijkste conclusies uit de analyses zijn

1. De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep.
2. Verwacht wordt dat er overschotten gaan ontstaan in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

In regionaal verband Noord-Limburg zijn kwalitatieve afspraken gemaakt. Woningen worden in principe alleen toegevoegd in de kernen. Er wordt gekeken naar koppelkansen, waarbij er een win-winsituatie ontstaat met andere doelstellingen. Het toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. De gemeenten streven een sociaal duurzame woonconcepten na en zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

De gemeenten hebben regionaal afgesproken dat woningbouwplannen van meer dan 10 woningen regionaal worden afgestemd. Zo is ook de voorliggende ontwikkeling doorgesproken.

3.3.4 Regionale afspraken Arnhem-Nijmegen

Belangrijkste opgaven subregio Nijmegen e.o.

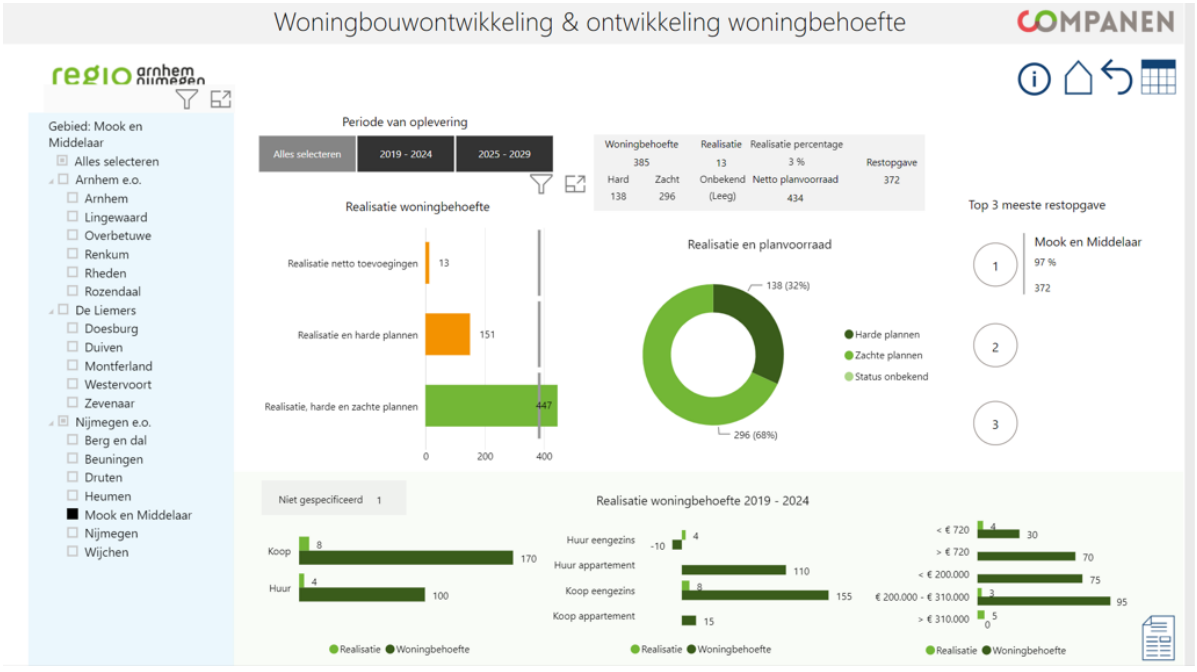
Voldoende plannen maar achterblijvende woningbouwrealisatie; versnelling nodig In de subregio Nijmegen e.o. ligt de netto plancapaciteit op zowel de korte als de lange termijn substantieel hoger dan de restopgave. In principe zijn er voldoende plannen om in de benodigde extra woningen in de subregio te voorzien. De realisatie van woningen blijft nog wat achter ten opzichte van de subregio Arnhem e.o. en ten opzichte van de ontwikkeling van de woningbehoefte. In de subregio zijn nu ruim 1.400 woningen gerealiseerd van de extra woningbehoefte van 9.800 woningen in de periode 2019 - 2024. Dit is 15% van de woningbehoefte in de regio. De realisatie ligt daarmee wat achter op de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2019 - 2024. De afspraken uit de Woondeal liggen nog hoger dan waar in de monitor mee wordt gerekend. Dat maakt de urgentie om te versnellen alleen maar groter.

Behoefte aan appartementen en betaalbare koopwoningen

Er zijn in 2019 beperkt appartementen in de huur- en de koopsector toegevoegd. Met name aan huurappartementen is er veel extra vraag. In de koopsector is er daarnaast aandacht nodig voor het toevoegen van eengezinswoningen in het goedkope en middeldure segment. Er zijn tot nu toe beperkt woningen in deze segmenten gerealiseerd, terwijl de opgave nog aanzienlijk is.

Plannen concretiseren

Zeker op de lange termijn zijn veel van de woningbouwplannen nog zacht (ruim de helft). Het tijdig concretiseren van de plannen is nodig om in de benodigde tempoversnelling te voorzien. Meer tempo nodig in Mook en Middelaar en Beuningen Mook en Middelaar en Beuningen hebben in 2019 te weinig woningen toegevoegd om in de pas te blijven lopen met de ontwikkeling van de behoefte en moeten de komende jaren een tandje bij zetten.



Figuur: Weergave woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020

3.3.5 Woonvisie Mook en Middelaar

De gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft op 11 mei 2017 de woonvisie voor Mook en Middelaar vastgesteld. Met deze woonvisie stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren.

Het doel van de woonvisie kan globaal in een drietal punten worden beschreven.

- De woonvisie maakt inzichtelijk wat de gemeente belangrijk vindt op het gebied van wonen. De woonvisie is een belangrijk kader en toetssteen voor zowel het handelen van de gemeente als het handelen van onze partners.
- De woonvisie is het raamwerk voor toekomstige (prestatie)afspraken met de corporaties, huurdersorganisaties en eventueel andere partijen;
- De woonvisie is de basis voor de afstemming van de nieuwbouwproductie en eventueel overige beleid met de buurgemeenten en de onderbouwing in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking. De woonvisie geeft richting aan de wijze waarop de gemeente het aantal woningbouwplannen wil afstemmen op de (toekomstige) woningbehoefte.

De nieuwe woonvisie zal worden gebruikt om nieuwe initiatieven voor het toevoegen van bouwtitels mede te beoordelen.

Centraal staat de doelstelling: aantrekkelijk woon- en leefklimaat passend bij (veranderende) vraag van de consument, nu en straks. Om die doelstelling en de hierboven geformuleerde droom te bereiken, zijn drie pijlers geformuleerd waarin het woonbeleid verder is uitgewerkt. De pijlers maken helder waar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat uit bestaat:

1. Kwaliteit woon- en leefomgeving in de dorpen;
2. De juiste woning op de juiste plek;
3. Samen werken aan een aantrekkelijke gemeente.

Voorts geldt dat de woonvisie een nadere uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is. Voor de kwantitatieve opgave gaat de gemeente voor de periode 2015-2030 uit van een uitbreidingsbehoefte van 130-300 woningen. Bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is de plancapaciteit van de gemeente op 1 januari 2015 opgenomen. De plancapaciteit bestaat uit circa 507 woningen. Er is dus sprake van een ruime overmaat. Met het voorlopig op 'hold' zetten van de woningbouwplannen aan de Cuijkse Steeg in Mook en Dorpsstraat 2 in Middelaar wordt de plancapaciteit voor de periode tot 2025 met 230 woningen teruggebracht tot circa 280 woningen. Het aandeel appartementen in de gemeente is relatief laag, terwijl er wel een duidelijke vraag is naar appartementen en ouderenwoningen. Woonwensen duiden op een overschot aan (gewone) eengezinswoningen.

Conclusie

Door bestaande, voor wonen gebouwde en voor wonen gebruikte appartementen tot een woonfunctie te bestemmen, worden er feitelijk gezien woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Echter gaat dit niet ten koste van de plancapaciteit, omdat de woningen al permanent in gebruik zijn. Bovendien is er daarmee geen sprake van nieuw ruimtebeslag. In de plancapaciteit van de gemeente is daarnaast voldoende ruimte om de appartementen wél toe te voegen (al is dat hier niet het geval). Het toevoegen van de woningen staat daarmee in gezonde verhouding tot de kwalitatieve behoefte en sluit aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking.

Door bestaande, voor wonen gebouwde en voor wonen gebruikte appartementen tot een woonfunctie te bestemmen, worden feitelijk gezien woningen aan de voorraad toegevoegd. Het betreft woningen die conform Bouwbesluit en Bouwverordening met vergunning zjin gebouwd en in gebruik zijn ten behoeve van permanente bewoning.

Mochten deze woningen na realisatie nog niet in de bestaande voorraad bij de gemeente zijn opgenomen, dan is er heden nog meer dan voldoende ruimte. De gemeente is onderdeel van de regio Arnhem-Nijmegen waarbinnen taakdoelstelling qua realisatie woning zijn gemaakt. Tot op heden is er bij de gemeente sprake van een forse onderschrijding.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Het huidige gebruik van het complex wijzigt niet, de woningen worden gebruikt voor permanente bewoning en dit blijft zo. Er worden ook geen extra bebouwing mogelijk gemaakt. Het toekomstige gebruik brengen derhalve geen veranderingen met zich mee dat gevolgen kan hebben voor het in de nabijheid gelegen natura 2000 gebied de Sint Jansberg. Opgemerkt zij dat er groen zal worden toegevoegd aan en om het complex en bij het kruisbeeld hetgeen een bijdrage kan leveren aan de biodiversiteit.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien er sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in een wijziging van van de planologische aanduiding 'recreatiewoningen' naar 'wonen'. Het complex is destijds gebouwd conform de eisen van permanente bewoning. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging op het onderhavige perceel.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Het plangebied heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Er zal echter niet gegraven worden om de functieverandering te realiseren. Nader onderzoek in het kader van archeologie is dan ook niet noodzakelijk.

4.3.4 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Voorts geldt dat de concentraties NO2 en PM10 (<35 µg/m3) lager zijn dan de maximaal toegestane waarden

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018.

De appartementen in het gebouw kunnen gezien de grootte gemiddeld gezien worden als middeldure koopwoningen. Voor een middeldure koopetagewoningen in de rest van de bebouwde kom van een niet stedelijk gebied geldt een minimale parkeernorm van 1,5 en een maximale parkeernorm van 2,3. Dit is inclusief 0,3 parkeerplaats voor het aandeel bezoekers. De gemeente Mook en Middelaar hanteert in het algemeen een gemiddelde parkeernorm. Dit betekent in dit geval een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats voor een appartement. Met 21 appartementen betekent dit dat minimaal 40 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn (21 x 1,9 = 39,9). Er zijn 42 parkeerplaatsen voor de eigenaren van de appartementen. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen.

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Witteweg en de Rijksweg. De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de huidige situatie zijn er reeds recreatieappartementen die permanent bewoond worden. De verkeersgeneratie ligt tussen de 7,0 en 7,8 mvt/etmaal. Dit geeft een verkeersaantrekkende werking van maximaal 163,8 mvt/etmaal. In de huidige situatie zijn er geen problemen met de verkeersgeneratie van de woningen en dit zal in de nieuwe situatie niet veranderen.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersgeneratie neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidszone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg. De planlocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. De appartementen zijn in 2001 vergund conform het bouwbesluit voor woningen. Dit betekent dat er rekening is gehouden met de geluidbelasting. Wel is recent de geluidbelasting op de buitengevels bepaald door het berekenen van geluidscontouren. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op alle gevels van het gebouw onder de maximale ontheffingswaarde ligt van 63 dB. In onderstaande figuur is te zien dat de geluidbelasting (gele zone) ligt tussen de 48 dB en 63 dB.



Figuur: Berekende geluidscontouren Rijksweg

4.6.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Wel dient er een Besluit Hogere Grenswaarde genomen te worden in het kader van de Wgh, omdat de gevelbelasting boven de voorkeurswaarde van 48 dB komt.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als 'gemengd gebied', gelet op de afwisseling van functies, zoals horeca, wonen, bedrijven en een doorgaande weg. Binnen de bedrijfsbestemming die geldt voor het perceel ten zuiden van de horecastrip zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en het bouwblok waarbinnen het complex is gerealiseerd is minimaal 10 m1. Voorts geldt dat de bowlingbaan niet zorgt voor onevenredige overlast voor de appartementen en andersom zorgt de functiewijziging niet tot belemmeringen voor omliggende functies.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de functieverandering niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het

groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

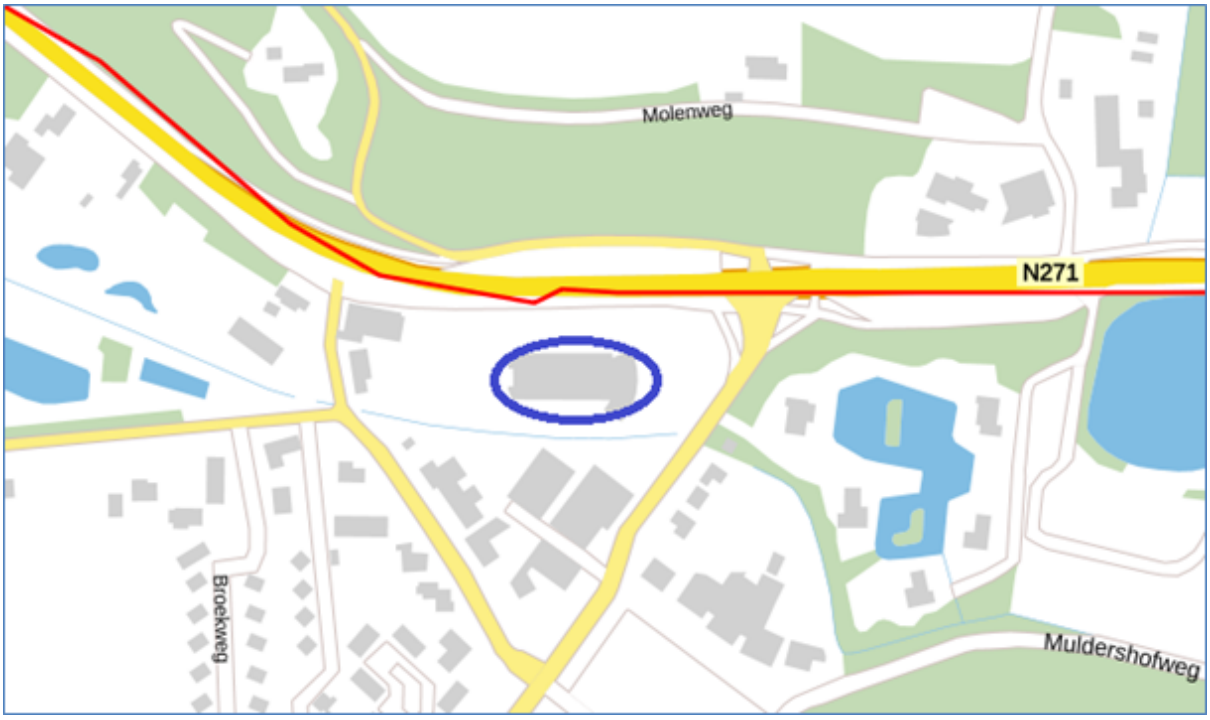
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Figuur: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg of spoorbaan waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel bevindt zich in de nabijheid van het plangebied de Rijksweg N271 (rode lijn op figuur), waarvoor een risicocontour van 13 meter (PR 10^{-8}) geldt. Het complex ligt ruimschoots buiten deze risicocontour. De PR 10^{-6} contour bedraagt 0 meter. Daarnaast bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevantie inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;

- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voorts zullen er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden om de functiewijziging mogelijk te maken.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Watertoets

Onderhavig initiatief voorziet niet in een toename van het verhard oppervlakte. Daarnaast geldt dat in het werkgebied van het voormalige Waterschap Peel en Maasvallei dat in stedelijk gebied een vrijstelling van compensatie van de toename van verhard oppervlak als het totaal aaneengesloten oppervlak verharding niet meer bedraagt dan 2.000 m². Er is geen toename van de verharding. Mochten er in de toekomst voorzieningen voor hemelwaterberging nodig zijn, dan is daarvoor veel ruimte op eigen terrein. Mogelijk bieden dan ook de zuidelijk gelegen watergang oplossingsrichtingen, bij bijvoorbeeld wateroverlast.

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functieverandering naar een functie die in feite al een aantal jaren is gerealiseerd en voortduurt, namelijk permanente bewoning van recreatiewoningen. De functieverandering zal niet zorgen voor een toename van de activiteiten rond het plangebied.

Plaats van het project

De planlocatie is gelegen aan de Witteweg te Plasmolen. Het is gelegen op circa 160 meter van Natura 2000-gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

De functieverandering zorgt niet voor een toename van de activiteiten die het milieu zouden kunnen schaden.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening'.

Het bestemmingsplan 'Molenbeek Plasmolen' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Molenbeek Plasmolen' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

De functieaanduiding 'recreatiewoning' binnen de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de aanduiding 'woning'. Hiermee wordt permanente bewoning van de recreatiewoningen juridisch-planologisch mogelijk.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht beschreven.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

De bestemmingsplanwijziging wordt uitgevoerd door de VVE van het appartementengebouw. Alle leden hebben akkoord gegeven voor de wijziging.

In het kader van participatie heeft een gesprek plaats gevonden met het bedrijf op het perceel Witteweg 10a Plasmolen (zie Bijlage 2). Het bouwbedrijf betreft een milieucategorie 2-bedrijf. De omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, dit impliceert dat de afstand van het bedrijfsperceel tot het bouwblok van Witteweg 4 10 m1 dient te bedragen. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan en het vorige bestemmingsplan deze afstand op ruim 40 cm tot enkele centimeters fluctueert, is in het voorliggende bestemmingsplan de grens van het bouwblok exact op 10 m1 van de perceelsgrens van het bedrijf gelegd.

Door de huidige en gewenste planologische bestemming wordt het bedrijf niet beperkt. De reeds aanwezige woonbestemmingen aangrenzend aan de bedrijfsbestemming alsook de panden aan de toegang van het bedrijf beperken de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu