

Bundel van de Commissie Grondgebied van 31 mei 2017

- 1 Opening
- 2 Vaststellen agenda d.d. 31 mei 2017
[02 - concept-agenda commissie GB 31 mei 2017.pdf](#)
- 3 Adviezenlijst cie. GB 19 april. 2017
[03 - concept-adviezenlijst cie. GB 19 april 2017.pdf](#)
- 4 Lijst ingekomen Stukken
[04 - Lijst ingekomen stukken 8 juni 2017.pdf](#)
- 5 Bestemmingsplan Huissestraat 3-7 Middelaar
[05 - RV - bestemmingsplan Huissestraat 3-7 Middelaar..pdf](#)
[05 - RB - Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar..pdf](#)
[05 - Ontwerpbest.plan Huissestraat 3-7 Ministerie.pdf](#)
[05 - Verbeelding bestemmingsplan Huissestraat 3-7.pdf](#)
[06 - zienswijze RWS.pdf](#)
- 6 Bestemmingsplan Snelfietsroute Ringbaan-Kuilseweg
[06 - RV - bestemmingsplan Snelfietsroute Ringbaan -Kuilseweg..pdf](#)
[06 - RB - Bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg..pdf](#)
[06 - Bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg Mook en Middelaar.pdf](#)
- 7 Bestemmingsplan Lierweg 3-5
[07 - RV- bestemmingsplan Lierweg 3-5..pdf](#)
[07 - RB - Vaststelling bestemmingsplan Lierweg 3-5..pdf](#)
[07 - Regels bestemmingsplan Lierweg 3-5.pdf](#)
[07 - Bijlage 1 toelichting en regels.pdf](#)
[07 - Verbeelding 2 Lierweg 3-5.pdf](#)
[07 - Toelichting bestemmingsplan Lierweg 5, Molenhoek vastgesteld.pdf](#)
[07 - Landschappelijke inpassing Lierweg 3-5.pdf](#)
[07 - Advies Limburgs Kwaliteitsmenu, Lierweg 3-5 Molenhoek.pdf](#)
- 8 POL-uitwerking werklocaties – Regionale visie detailhandel N-Limburg
[08 - RV - POL-uitwerking werklocaties - Regionale visie detailhandel N-Limburg..pdf](#)
[08 - RB POL uitwerking werklocaties - Regionale detailhandel Noord Limburg..pdf](#)
[08 - regionale detailhandelsvisie N-Limburg.pdf](#)
[08 - Winkelmonitor Limburg 2015.pdf](#)
- 9 POL-uitwerking werklocaties – Regionale visie bedrijventerreinen N-Limburg
[09 - RV - POL-uitwerking werklocaties - Regionale visie bedrijventerreinen N-Limburg..pdf](#)
[09 - RB - POL-uitwerking werklocaties - Regionale visie bedrijventerreinen N-Limburg...pdf](#)
[09 - Visie bedrijventerreinen Noord Limburg.pdf](#)
- 10 POL-uitwerking werklocaties – Regionale visie kantoren N-Limburg
[10 - RV - POL-uitwerking werklocaties - Regionale visie kantoren N-Limburg..pdf](#)
[10 - RB - POL uitwerking werklocaties..pdf](#)
[10 - Pol uitwerking werklocaties Kantoren regio Noord-Limburg.pdf](#)
- 11 Memo snelfietsroute Cuijk-Mook-Nijmegen
[11- memo snelfietsroute Cuijk-Mook-Nijmegen.pdf](#)
- 12 Memo start tweede tranche Regiovisie Bergen-Gennep-Mook en Middelaar
[12 - memo start tweede tranche Regiovisie BGMM.pdf](#)
[12 - bijlage 1 memo Regiovisie - projecten.pdf](#)

13

Rondvraag

14

Sluiting

Agenda



Gemeente Mook en Middelaar

Geachte commissieleden,

Namens de voorzitter van de commissie Grondgebied, de heer G.A.J. Mulders, nodig ik u uit voor de openbare vergadering van de commissie Grondgebied op **woensdag d.d. 31 mei 2017, om 19.30 uur in de raadzaal**, gemeentehuis Mook & Middelaar.

Agenda	Status	Tijdstip
1. Opening		19.30
2. Vaststellen agenda d.d. 31 mei 2017	vaststellen	19.31
3. Adviezenlijst cie. GB 19 april. 2017	vaststellen	19.35
4. Lijst ingekomen Stukken	bespreken	19.40
Bespreekstukken		
5. Bestemmingsplan Huissestraat 3-7 Middelaar Portefeuillehouder: G. Wienhoven	Om advies	19.50
6. Bestemmingsplan Snelfietsroute Ringbaan-Kuilseweg Portefeuillehouder: G. Wienhoven	Om advies	20.15
7. Bestemmingsplan Lierweg 3-5 Portefeuillehouder: G. Wienhoven	Om advies	20.40
8. POL-uitwerking werklocaties – Regionale visie detailhandel N-Limburg Portefeuillehouder: G. Wienhoven	Om advies	21.05
9. POL-uitwerking werklocaties – Regionale visie bedrijventerreinen N-Limburg Portefeuillehouder: G. Wienhoven	Om advies	21.25
10. POL-uitwerking werklocaties – Regionale visie kantoren N-Limburg Portefeuillehouder: G. Wienhoven	Om advies	21.45
11. Memo snelfietsroute Cuijk-Mook-Nijmegen Portefeuillehouder: P. Baneke	Bespreken	22.05
12. Memo start tweede tranche Regiovisie Bergen-Gennep-Mook en Middelaar Portefeuillehouder: P. Baneke	Bespreken	22.20

Overig		
13.	Rondvraag. Commissieleden hebben de mogelijkheid vragen te stellen aan het college.	22.35
14.	Sluiting	22.50

De achterliggende stukken die behoren bij deze agenda liggen voor u ter inzage in de leeskamer van de raad en staan op de gemeentelijke website.

Met vriendelijke groet,

A.W. Peters-Sengers,
Plv.- Griffier



Commissie Grondgebied

19 april 2017

Presentielijst

Commissieleden:	de heer L.G. van der Linden (DGP) de heer J. Menkhorst (DGP) de heer drs. L.J.G.J.M.I. Tonnaer (PvdA) de heer drs. J. Alderhout (PvdA) de heer dr. M.J.A. Kamp (GroenLinks) de heer drs. F.R. van Santwijk (GroenLinks) mevr. C.A.M. van den Bergh-Visser (VVD) de heer H.W.M. Salemink (VVD) de heer J.D. Boot (ZZP)
Voorzitter :	de heer G.A.J. Mulders
Griffier :	de heer mr. L.W.A.M. Berben
Portefeuillehouders:	de heer P.D. Baneke (PD) (wethouder) de heer G.J.M. Wienhoven (GW) (wethouder)
Gemeentesecretaris	mevr. J.M.G. Smits – de Kinkelder
Overige genodigden:	dhr. B. Tolkamp (medewerker afdeling Samenleving): agendapunt 5. dhr. T. Onderstal (medewerker afdeling Samenleving): agendapunt 6

Aanvangstijd: 19.30 uur

Sluitingstijd: 21.57 uur

Adviezenlijst

1. **Opening**
De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen, in het bijzonder de heer Kamp (GroenLinks), die voor de eerste maal als commissielid aanwezig is, van harte welkom. Er is een bericht van verhindering ontvangen van burgemeester Gradisen.
2. **Vaststelling agenda**
Mevr. Van den Bergh (VVD): Woonvisie nog niet behandelen, graag eerst Strategische Toekomstvisie behandelen. De commissie besluit om de agenda ongewijzigd te laten.
3. **Adviezenlijst cie. GB 22 maart 2017**
De adviezenlijst wordt ongewijzigd vastgesteld.
N.a.v. :
Dhr. Van Santwijk (GroenLinks): op de bomenlijst staan slechts 16 'aparte' bomen van de gemeente. Zijn de gemeentelijke bomen op de blauwe lijst langs de wegen en de gearceerde gebieden ook als waardevol aangemerkt? PB : ja, hierover is uitvoerig gediscussieerd in de raad.
4. **Lijst ingekomen stukken**
Geen opmerkingen.

Besprekstukken

5. **Gemeentelijke woonvisie**
Naar aanleiding van het raadsvoorstel worden voornamelijk de volgende onderwerpen besproken: de gesignaleerde krimp en de bijbehorende kansen, de vraag of het woningbouwprogramma, zoals vermeld in bijlage 4 nog actueel is, de rol van de inwoners incl. de relatie met de strategische toekomstvisie, de relatie tussen de bouwstop en de bouw van ongeveer 250 woningen incl. het door het rijk gesignaleerde tekort van 1 miljoen woningen, de ontgroening, de crisis van een aantal jaren geleden, de hoeveelheid woningen op de locatie van voormalig hotel De Plasmolen incl. andere mogelijkheden, de woningbehoefte in de Randstad en de provincies Gelderland en Limburg, het feit dat er sprake is van 2 prognoses die ongeveer 15% van elkaar verschillen, de onderbelichting van de afhankelijkheid van het noorden (voormalige Stadsregio), de forse huur inzake sociale woningbouw incl. de rol van de woningbouwcoöperaties, de liberalisatie van de huurmarkt, de mogelijkheid van goedkope koopwoningen voor starters incl. mogelijke leegstand hiervan op termijn, inzake duurzaamheid: de vraag in hoeverre 'o op de meter' is af te dwingen, de koppeling met de nieuwe Omgevingswet, het betrekken van burgers incl. individuele initiatieven en de vraag wat het college aan 'slapende' bouwtitels kan doen.

Toezeggingen GW n.a.v. vragen VVD:

- Gebiedsmonitor ZZG-groep wordt nogmaals toegezonden.
- Op blz. 26 van de woonvisie is een tabel opgenomen over de verdeling van de energielabels van woningen in Mook en Middelaar. U krijgt een overzicht zodat vergelijk met landelijke gegevens mogelijk is.

Advies: besprekstuk in de raad van 11 mei 2017

6. **Bestemmingsplan Mookerplas e.o., eerste herziening**
Naar aanleiding van het raadsvoorstel worden voornamelijk de volgende onderwerpen besproken: de vraag of alle indieners van zienswijzen op de hoogte zijn van deze commissievergadering, de vraag of er minder of meer evenementen komen, de vraag waar de geplande hal exact komt te staan, de betekenis van het

parkeren in het bos, de Elk Weer Voorziening, de stand van zaken van het Masterplan Plasmolen, de definities van bezoekerscentrum en Maasheggen, de kwaliteitsbijdrage inzake Eindweg 17, de betekenis van vlechtheg en de mogelijkheden om het bosparkeren in het bestemmingsplan Mookerplas en/of het Masterplan Plasmolen te regelen incl. de mogelijkheid van planschade in het eerste geval.

Overig

7. **Rondvraag**

Dhr. Salemink (VVD): inzake fietsbrug: wat is de huidige stand van zaken van de kosten, de financiering en de uitvoering? PB: kosten gaan omhoog, financiering ligt bij de provincies en de uitvoering wordt een jaar later.

Dhr. Van Santwijk (GroenLinks): vorige week bijeenkomst in Roermond over Omgevingswet bezocht. Veel gemeenten voortvarend bezig. Hoe ver is onze gemeente met de voorbereiding op de komst van de Omgevingswet? Is er genoeg ambtelijke capaciteit? Is er een projectleider? Zoniet, op welke termijn? GW: betreft bedrijfsvoering. Omgevingswet wordt ingebed in de organisatie en gaat binnen normale werkpatroon mee. In verschillende Limburgse gemeenten vinden experimenten op dit gebied plaats. GW deelt desgevraagd mee dat de omgevingsvisie verplicht is. Belangrijke onderlegger hiervan is de Strategische Toekomstvisie.

Dhr. Kamp (GroenLinks): tussen Rijksweg en toekomstige tunnel worden veel bomen gekapt. Moet dit echt? Kan het tracé niet naar het zuiden worden verplaatst? PB: i.v.m. dit tracé zijn de panden Rijksweg 37 en Maasdijk 7 aangekocht. Doel is om de snelfietsroute niet pal tegen de dijk te bouwen, maar om te kunnen schuiven. Bouwen in het spoortalud geeft risico's. We weten nog niet hoe de route gaat lopen en ook niet hoe het met het groen zal gaan.

Geschiedt pas op moment dat daadwerkelijke bestektekeningen worden gemaakt. Het groen is eigendom van pro-Rail en er is sprake van achterstallig onderhoud ook gerelateerd aan spoorverkeer. Willen graag groen behouden, maar moet wel passen in het tracé. Op de vraag of de kap nu kan worden tegengehouden deelt PB mede dat hij niet weet hoe het tracé gaat lopen en hoe het met de kapvergunningverlening staat. Veel bomen bij de tunnel zijn gekapt, maar dit heeft te maken met de wens van college en raad om een sociaal veilige tunnel te maken. Voor de rest van het proces: dit hangt samen met het verloop van de aanbesteding van de fietsbrug.

Dhr. Menkhorst (DGP): aanpak bruggetje in Molenhoek zou worden afgestemd met Pro-Rail. Is er al duidelijkheid hierover? PB: kan er niet veel over zeggen. De aanbesteding van de elektrificatie van de Maaslijn heeft een financieel probleem voor de provincie opgeleverd en dit heeft hier ook invloed op. Desgevraagd deelt hij mede dat realisering voor 2020 staat en dat dit jaar de seinen op groen zouden moeten komen te staan.

Dhr. van der Linden (DGP): veel last van rondzingen van microfoons in de raadzaal. De griffier heeft hier notitie van gemaakt. PB: er komt een nieuwe geluidsinstallatie.

Dhr. Alderhout (PvdA):

1. Als natuurlijke oever wordt aangelegd, kunnen de bakenbomen dan op de een of andere manier beschermd worden? Dhr. Onderstal: zover zijn we nog niet. Er heeft nog geen gesprek over de inrichting van de oever plaatsgevonden. Inmiddels één gesprek gehad met Rijkswaterstaat en men is hier wel op gewezen.
2. Heeft onze gemeente contact met omliggende gemeenten inzake de Omgevingswet en het onderwerp energieneutraal? PB: t.a.v. energieneutraal: wij participeren in het zuiden en het noorden. GW: ook t.a.v. Omgevingswet voortdurend bestuurlijk overleg.

Toezegging GW n.a.v. vraag PvdA: college zal mededeling doen hoe de Omgevingswet zal worden ingevoerd.

Dhr. Boot (ZZP): hoe is pachttoewijzing verlopen? In Plasmolen is een perceel toegewezen aan een Molenhoekse pachter terwijl de buurman belangstelling had. GW: vroeger was er een pachtcommissie en die verdeelde de pachtpercelen. Als wij verplichtingen hebben, zoals in dit geval In Molenhoek (enerzijds i.v.m. dassenroute en anderzijds i.v.m. snelfietsroute) moeten wij de agrariër compenseren en heeft dit altijd prioriteit. Een bredere vraag is : hoe gaan we met onze pachtgronden om? Soms zijn er agrariërs die ervan moeten leven, maar anderzijds zijn er ook gepensioneerde agrariërs die pachtgrond bezitten. Vroeger kon je bij het bereiken van de 65-jarige leeftijd van de pachter de pacht beëindigen, maar dit is niet meer zo. In dat verband zijn we met alle agrariërs die pachtgronden van de gemeente in bezit hebben in gesprek. Als gronden niet meer voor m.n. agrarische doeleinden worden gebruikt, wordt de pachtovereenkomst ontbonden. Dan is de vraag hoe je die pachtgronden gaat verdelen, waarbij dus belangrijk is of er agrariërs zijn die hier economisch van afhankelijk zijn. Er zijn geen afspraken of regels.

8. **Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 21.57 uur.

De raad van de gemeente Mook en Middelaar,

De griffier,

De voorzitter,

Lijst ingekomen stukken

Raadsvergadering: 8 juni 2017

Onderwerp: Ingekomen stukken

Versie : 23-05-2017

Genummerde stukken

Datum	Nummer	Afzender	Onderwerp	V.K.A.	Ter afdoening/uitvoering B&W	Voor advies naar B&W
04-05-2017	2003	M. Reinders	NVWA Handleiding RAS	X		
09-05-2017	2162	T. Kessels	Addendum bij brief 9 mei 2017; kappen 2 bomen privégrond i.v.m. Dijkverbetering Mook	X		
18-05-2017	2289	VNG	Financiering landelijke voorzieningen social domein 2018	X		
19-05-2017	2295	Stadsregio Arnhem Nijmegen	Jaarrekening verslag 2016 en aanvulling		X	
19-05-2017	2298	PvdA/DGP/GL	Aanbieding initiatiefvoorstel			X

Ongenummerde stukken

Datum	Afzender	Onderwerp	V.K.A.	Ter afdoening/uitvoering B&W	Voor advies naar B&W
04-05-2017	Federatie van gehandic.org. Limburg	Implementatie VN Verdrag	X		
09-05-2017	Gemeente M&M	Programma bustocht Toekomstvisie M&M 2030	Per mail verzonden op 09-05-2017		
11-05-2017	Griffier	Trendsportal presentatie 09-05-2017	X		
12-05-2017	Regio Rijk van Nijmegen	Eerste kwartaalrapportage MGR 2017	X		
Mei	ARN	Recycling van luiers weer een forse stap verder. Persbericht	X		
Mei	Gelders genootschap	Alg. Led.verg.	per mail verzonden op 22-05-2017		
19-05-2017	Toezening concept Begroting 2018 IWGM	Toezening concept Begroting 2018 IWGM			X

Uitnodigingen

Datum evenement	Afzender	Onderwerp	Via mail verstuurd op:
-----------------	----------	-----------	------------------------

13 mei 2017	VNG	Samen organiseren, bijeenkomst raadsleden op 13 mei 2017	08-05-2017
23 mei 2017	Peter Rutten	Trendsportal Mook en Middelaar 23 mei 2017	11-05-2017

Openbare besluitenlijsten/Mededelingen

Datum	Afzender	Onderwerp
26-04-2017	College van B&W	Openbare besluitenlijst vergadering 26-04-2017
09-05-2017	College van B&W	Openbare besluitenlijst vergadering 09-05-2017

Schriftelijke raadvragen

Nr.	Datum in	Vragensteller	Onderwerp	Status van afhandeling	Uiterlijke termijn antwoord	Afdoening in B&W of met poho
	02-05-2017	N. van Kessel	Reclamezuil bij rotonde Rijksweg-Groesbeekseweg-Raadhuisplein		01-06-2017	

Memo's

Datum	Nummer	Onderwerp	Advies
02-05-2017	2148	Startnotitie GGZ Beschermd wonen/Maatschappelijke opvang	per mail verzonden op 17-05-2017
08-05-2017	2151	Jaarverslag commissie bezwaarschriften 2014-2016	per mail verzonden op 11-05-2017
09-05-2017	2154	Jaarrekening 2016 Stadsregio Arnhem Nijmegen in "liquidatie"	per mail verzonden op 18-05-2017
09-05-2017	2330	Bibliotheek op school	per mail verzonden op 18-05-2017
16-05-2017	2150	Vangnetuitkering 2015	per mail verzonden op 17-05-2017



Agendapuntnummer :
Documentnummer : mm17002147
Raadsvergadering d.d. : 8 juni 2017
Raadscommissie : Commissie Grondgebied
Commissie d.d. : 31 mei 2017
Programma : Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Onderwerp : Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar
Portefeuillehouder : Wethouder G.J.M. Wienhoven
Bijlagen : Zienswijzen, zienswijzenverslag, LKM-plan, LKM-advies, vast te stellen bestemmingsplan

Samenvatting

Op locatie Huissestraat 3-7 in Middelaar is thans een agrarisch bedrijf aanwezig. De initiatiefnemers willen bij het agrarisch bedrijf een recreatieve nevenactiviteit opzetten. De recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, vijf recreatieappartementen, een theetuin en een paardenpensionstalling. Voor de realisatie van de recreatieve nevenactiviteit is ontwerpbestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar in procedure gebracht. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel om te besluiten

1. In te stemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar.
2. Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. Bij het Rijk (Rijkswaterstaat) en Provincie Limburg het verzoek in te dienen om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren dan de wettelijke termijn van 6 weken.



Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

Op Huissestraat 3-7 in Middelaar is thans een agrarisch bedrijf aanwezig. Er is een verzoek ingediend om bij het agrarisch bedrijf een recreatieve nevenactiviteit op te zetten. De recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, vijf recreatieappartementen, een theetuin en een paardenpensionstalling.

Voor het initiatief is een projectbestemmingsplan in procedure gebracht. Ontwerpbestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar heeft van 15 maart 2017 tot en met 25 april 2017 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken)

Kunt u instemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar en bent u bereid Bestemmingsplan Elzenstraat 14a Middelaar gewijzigd vast te stellen?

Oplossingsrichtingen

Inhoud bestemmingsplan

Het initiatief bestaat uit een aantal deelplannen met daarbij een eigen fasering (zie LKM-plan). In eerste instantie willen de initiatiefnemers een theetuin realiseren. Kern van deze theetuin is een overkapping in de vorm van een hooimijt.

Aan de oostkant van de locatie komt een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, waaronder ook camperplaatsen. Voor de minicamping geldt dat in het vigerende bestemmingsplan Mookerplas e.o. een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen (artikel 4.6.2). De minicamping voldoet aan de voorwaarden uit deze afwijkingsbevoegdheid zoals:

1. het betreft niet meer dan 25 kampeermiddelen;
2. de minicamping is gelegen naast het agrarisch bouwvlak;
3. de voorzieningen voor de minicamping worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd;
4. de minicamping wordt landschappelijk ingepast;
5. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
6. chalets, stacaravans en trekkershutten zijn niet toegestaan.

In de karakteristieke schuur aan de noordzijde van het perceel willen de initiatiefnemers 5 luxe recreatieappartementen van maximaal 70 m² realiseren. Zij willen met deze appartementen inspelen op de trend in de toeristische markt van meer luxe en comfort. Tenslotte willen de initiatiefnemers in een later stadium de huidige ligboxenstal ombouwen naar een pensionstalling voor paarden.

Uitgangspunt van de hierboven beschreven ontwikkeling is dat deze plaatsvindt in bestaande bebouwing. Dit is ook in de regels opgenomen. Ter plaatse van de camping worden bestaande kuilvoerplaten verwijderd. Tevens wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast. De verplichte landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan opgenomen. Dat betekent dat de gemeente handhavend kan optreden indien de landschappelijke inpassing niet wordt gerealiseerd of in stand wordt gehouden.



LKM

De initiatiefnemers hebben voor de landschappelijke inpassing van de locatie een landschapsplan opgesteld. Kern van dit landschapsplan is dat de landschappelijke inpassing in fases wordt uitgevoerd. In eerste instantie wordt alleen de landschappelijke inpassing aan de oostzijde van de locatie uitgevoerd. Pas als de ligboxenstal wordt omgezet naar een pensionstalling voor paarden wordt ook de landschappelijke inpassing aan de westzijde van de locatie gerealiseerd.

Het landschapsplan is ter advisering voorgelegd aan de LKM-commissie. Daarbij is het landschapsplan ook afgestemd met de cultuurhistorisch deskundige van het Gelders Genootschap. Een deel van de locatie is namelijk aangewezen als Rijksmonument. Het betreft de overblijfselen van de gracht van het voormalige Huyse Middelaar aan de westzijde van de locatie. De gracht aan de oostzijde is niet meer aanwezig omdat het omliggende terrein is afgegraven vanwege kleiwinning.

De LKM-commissie concludeert dat het initiatief voor recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf een positieve ontwikkeling is. *"Het definitieve rapport verbeeldt een prachtig plan op een unieke plek met een rijke historie. De locatie Huissestraat 3-7 zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste 'recreatieve hotspot' conform het gemeentelijk beleid [...] De commissie vindt dat er ruim voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing".*

Ligging nabij de Maas

De locatie Huissestraat 3-7 is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Dat betekent dat bij hoog water de locatie onder kan stromen. Ook mag een ontwikkeling de doorstroming van de Maas bij hoog water niet belemmeren. Vanwege deze ligging dient elke planvorming afgestemd te worden met Rijkswaterstaat. De initiatiefnemers hebben het plan met Rijkswaterstaat besproken. Daarbij is onder andere ook gesproken over de landschappelijke inpassing. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen, dat Rijkswaterstaat geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling. Uiteindelijk dient Rijkswaterstaat een Waterwetvergunning te verlenen voor de functieverandering, de landschappelijke inpassing en de aanlegsteiger.

Provinciaal beleid

In 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) vastgesteld. Op het gebied van verblijfsaccommodaties in de toeristisch-recreatieve sector zet de provincie in op een kwaliteitsslag. Er dient meer aandacht te zijn voor nieuwe doelgroepen, de veranderende wensen van recreatieve consumenten en een goede landschappelijke inpassing. De provincie wil met de regio bezien hoe, bijvoorbeeld in het kader van regionale toeristisch-recreatieve visies, afspraken kunnen worden gemaakt over kwantiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie. Uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als het kwalitatief echt goed is en extra vraag genereert. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben of die een bedreiging vormen voor landschappelijke of natuurlijke kwaliteiten worden niet ondersteund. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van leegstaande beeldbepalende objecten en monumenten.

Vervolgens zijn met de gemeenten bestuursafspraken gemaakt over het toevoegen van verblijfsrecreatie. Deze zijn opgenomen in de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014. De omgevingsverordening heeft een rechtstreekse doorwerking. Dat betekent, dat een



gemeentelijk ruimtelijk plan dient te passen binnen de provinciale omgevingsverordening. Hiervan kan niet worden afgeweken.

Conform de bestuursafspraken dient het initiatief voorgelegd te worden aan het expertteam. Omdat er nog geen expertteam is geformeerd is de ambtelijke werkgroep Vrijtijdseconomie van de regio Noord Limburg aangewezen als expertteam. Het initiatief is op 17 januari 2017 besproken in de ambtelijke werkgroep. De werkgroep heeft een positief advies uitgebracht. In het verlengde daarvan heeft Provincie Limburg besloten om geen zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Binnen de zienswijzentermijn zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze heeft betrekking op de camping. De indiener vindt dat de camping van ver zichtbaar is, omdat de camping is gelegen op een verhoging in het landschap en omdat de landschappelijke inpassing niet goed is. Tevens vindt reclamant dat er in de omgeving genoeg campings aanwezig zijn. Gezien het positieve LKM-advies, de borging van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing in de regels van het bestemmingsplan en het positieve advies van de werkgroep Vrijtijdseconomie, vinden wij dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

De tweede zienswijze is van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat vraagt om de toelichting, het landschappelijk inpassingsplan en de verbeelding op een aantal punten te wijzigen. De belangrijkste wijziging betreft een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. Rijkswaterstaat vindt dat uit oogpunt van hoogwaterveiligheid de haag die dwars op de stroomrichting staat van de Maas elk jaar gesnoeid dient te worden op 90 centimeter. Met Rijkswaterstaat is overleg geweest over het effect van het jaarlijks snoeien van de haag aangezien de locatie relatief hoog is gelegen. Rijkswaterstaat heeft daarbij aangegeven dat het jaarlijks snoeien bij nader inzien geen toegevoegde waarde heeft. Voorgesteld wordt om de zienswijze van Rijkswaterstaat over te nemen met uitzondering van de zienswijze over het jaarlijks snoeien van de haag.

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen)

Op grond van het bovenstaande stellen wij voor om in te stemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar en Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar gewijzigd vast te stellen.

Juridische aspecten

Tegen de vaststelling van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden aangetekend. De beroepstermijn bedraagt 6 weken en vangt aan na de dag dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor beroep. De terinzagelegging voor beroep wordt bekend gemaakt in de Maas Driehoek, de Staatscourant, op onze website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering / Planning / Communicatie

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt wanneer een vastgesteld bestemmingsplan dient te worden gepubliceerd, zodat het ter inzage gelegd kan worden voor beroep. In de regel dient dit binnen twee weken te gebeuren. Daar is echter een uitzondering op gemaakt voor als het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld. Het bestemmingsplan mag in dat geval pas minimaal 6 weken na vaststelling worden gepubliceerd. In de tussentijd krijgen de provincie en het Rijk de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing af te geven. In onderhavig geval is de kans klein dat het



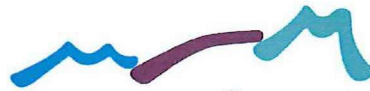
Rijk of provincie een reactieve aanwijzing afgeeft. De zienswijze van Rijkswaterstaat wordt deels overgenomen. Het deel van de zienswijze van Rijkswaterstaat dat niet wordt overgenomen is afgestemd met Rijkswaterstaat. Daarom wordt voorgesteld om bij het Rijk (Rijkswaterstaat) en de Provincie Limburg het verzoek in te dienen om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren dan de wettelijke termijn van 6 weken.

Mook, 18 mei 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen



Agendapuntnummer :
Documentnummer :

Onderwerp : Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 31 mei 2017

Besluit:

1. In te stemmen met het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar.
2. Bestemmingsplan Huissestraat 3-7, Middelaar gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. Bij het Rijk (Rijkswaterstaat) en Provincie Limburg het verzoek in te dienen om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren dan de wettelijke termijn van 6 weken.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 8 juni 2017

De raad voornoemd,

De griffier,
mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,
mr. drs. W. Gradisen



MM17001816

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Retouradres Postbus 25 6200 MA MAASTRICHT

RWS INFORMATIE -

Raad van de gemeente Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

GEMEENTE MOOK C.A.	
Afdeling	Planning
Ingekomen	d.d. 24 APR. 2017
Nummer	
Opbergen	Paraaf

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Avenue Ceramique 125
6221 KV MAASTRICHT
Postbus 25
6200 MA MAASTRICHT
T 088-7974150
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon
Wesley van Rooij
Adviseur Ruimtelijke
Ordening

T 06-54901746
wesley.van.rooij@rws.nl

Datum 21 APR. 2017

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Huissestraat 3-7 te Middelaar

Ons kenmerk
RWS-2017/16769

Geachte Raad,

Naar aanleiding van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 15 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage ligt, dien ik de volgende zienswijze in.

Het plangebied bestaat uit het erf rond Huissestraat 3-7 in Middelaar. Het bestemmingsplan regelt de mogelijkheid van een recreatieve nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. De recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, vijf recreatieappartementen, een theetuin en een paardenpensionstalling.

Over dit plan is meerdere malen contactmomenten geweest met de (adviseur van) Initiatiefnemer en medewerkers van mijn dienst. Op grond van de uitkomsten van deze contacten acht ik het initiatief vergunbaar op grond van de Waterwet, wel verzoek ik u een aantal aanpassingen door te voeren in dit ruimtelijk plan.

In de paragraaf aangaande het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is een situatiekening opgenomen met de voorgenomen te ontwikkelen bebouwing en verharding. De daarbij behorende legenda komt niet overeen met de arcering op de tekening. Ik verzoek u een en ander met elkaar in overeenstemming te brengen.

In het landschappelijk Inpassingsplan wordt gesproken om de hagen 1 maal per 3 jaar te snoeien. Met mijn dienst is afgesproken dat gezien de stromingsrichting de noord-zuid-haag naast de camping jaarlijks wordt gesnoeid op 90 cm. Ik verzoek u het inpassingsplan hierop aan te passen.

In de regels en verbeelding is een functieaanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg' opgenomen. De ligging hiervan is niet correct. Deze 25 meter brede zone dient te worden gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing, zoals die is opgenomen in de legger rijkswaterstaatwerken.

In het plan wordt een aanlegsteiger mogelijk gemaakt. Ambtelijk is reeds door mij aangegeven, dat voor de steiger een watervergunning dient te worden aangevraagd en dat voor het varen en het ligplaatsnemen een ontheffing dient te worden verleend in het kader van de Scheepvaartverkeerswet/Binnenvaart Politiereglement. Het is op dit moment nog steeds niet duidelijk of hiervoor ontheffing kan worden verleend. Er zijn te veel onduidelijkheden. Voor deze specifieke case kan door initiatiefnemer contact worden opgenomen met de intaker vergunningverlening Tjeu van den Boorn (contactgegevens: 06-54053204 of tjeu.vanden.boorn@rws.nl).

Ons kenmerk
RWS-2317/16769

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
Namens deze,
hoofd Netwerkontwikkeling en Visie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland,



drs. L.M. Pacilly

Bestemmingsplan
Huissestraat 3-7, Middelaar

Colofon

Rapport: Bestemmingsplan 'Huissestraat 3-7, Middelaar'

Rapportnummer: 3594BS01

Status: vastgesteld

Datum: mei 2017

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

ing. J.A.W. Peek

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

jpeek@gelingadvies.nl

© MEI 2017

GELING ADVIES

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

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

INHOUDSOPGAVE

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

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

5 JURIDISCHE OPZET **56**

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

6 UITVOERBAARHEID **59**

6.1	Financiële uitvoerbaarheid	59
6.1.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.2.1	Overleg	59
6.2.2	Zienswijzen	60

Bijlagen

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

1

INLEIDING

1.1

ACHTERGROND

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

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

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

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

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

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

1.2 DOEL

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

1.3 PLANGEBIED

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

Figuur 1

Topografische ligging
plangebied



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

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

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

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

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

Figuur 2

Uitsnede verbeelding
vigerend bestemmings-
plan



1.5

PLANBESCHRIJVING

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

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

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

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

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

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

Figuur 3

Kunstwerk: de verbinding van de door de Maas gescheiden dorpen



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

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

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

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

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

Visueel effect en landschappelijke inpassing

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

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

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

Figuur 4

Voorgenomen situatie en inpassing



Legenda:

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

1.6

LEESWIJZER

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

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

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

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.1.1 Landschap

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

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

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

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

2.1.2

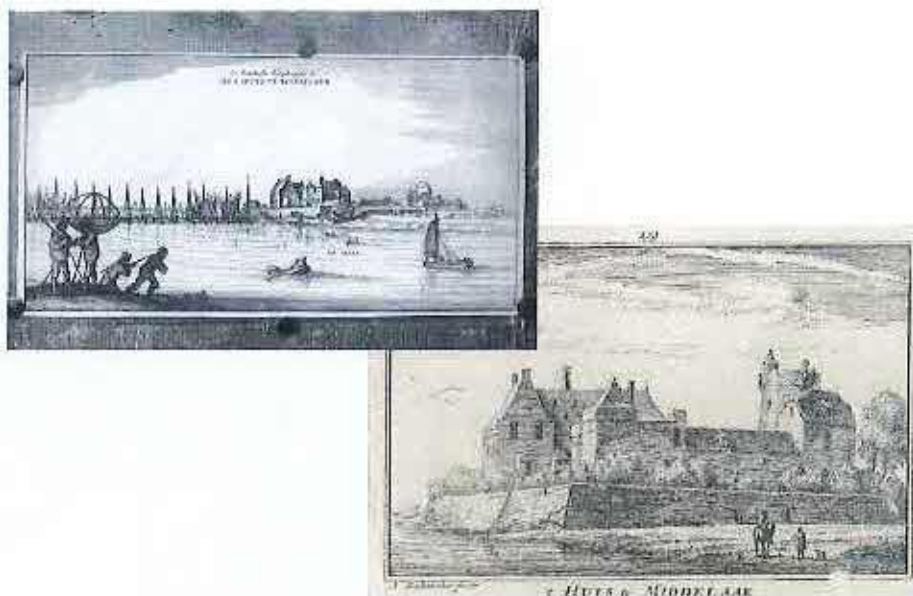
Geschiedenis plangebied

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

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

Figuur 5

Huis Middelaar tijdens tachtigjarige oorlog



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

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

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

Figuur 6

Topografische situatie



2.1.3

Huidige situatie plangebied

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

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

Figuur 7

Zicht op het plangebied vanaf Huissestraat



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

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

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

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

Figuur 8

Huidige situatie binnen
het plangebied



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

Figuur 9

Hoogteverschillen in de
omgeving



3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

3.1.2

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

Planspecifiek

Figure 10

Uitsnede kaart Barro



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

Gebied 1: Besluitsubvlak rivierbed

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

In artikel 2.4.3 van de regels is het volgende opgenomen:

1. Een bestemmingsplan wijst ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan in het geval er sprake is van:
 - a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 - b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 - c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
 - d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.
2. Bij toepassing van het eerste lid worden resterende waterstandeffecten of afname van het bergend vermogen gecompenseerd.
3. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe de effecten op de waterstand en de afname van het bergend vermogen worden gecompenseerd.

Gebied 2: Besluitsubvlak rivierbed en Stroomvoerend deel rivierbed

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

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

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

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

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

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

Figuur 11

Situatietekening
voorgenomen ont-
wikkeling bebouwing
en verharding.

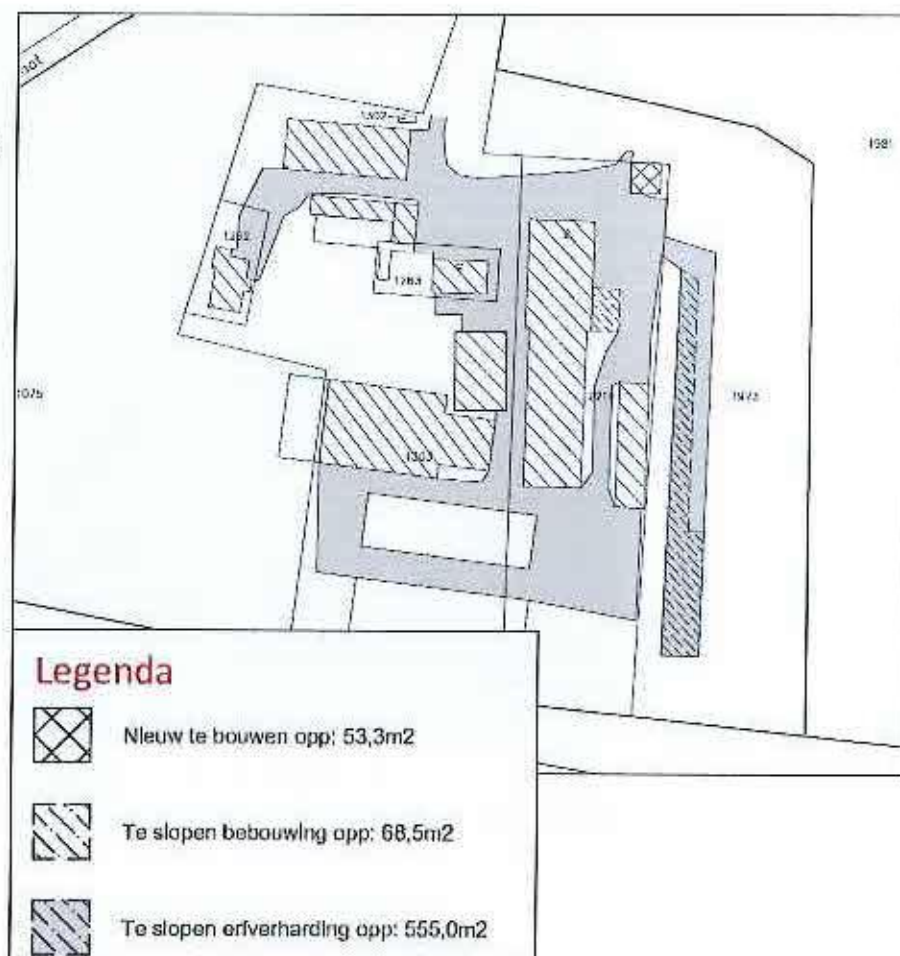


Onderhavig initiatief voorziet in een functieverandering van de bestaande bebouwing. Er wordt 68,5 m² bebouwing verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt een hooimijt gerealiseerd met een oppervlak van ca. 53,3 m².

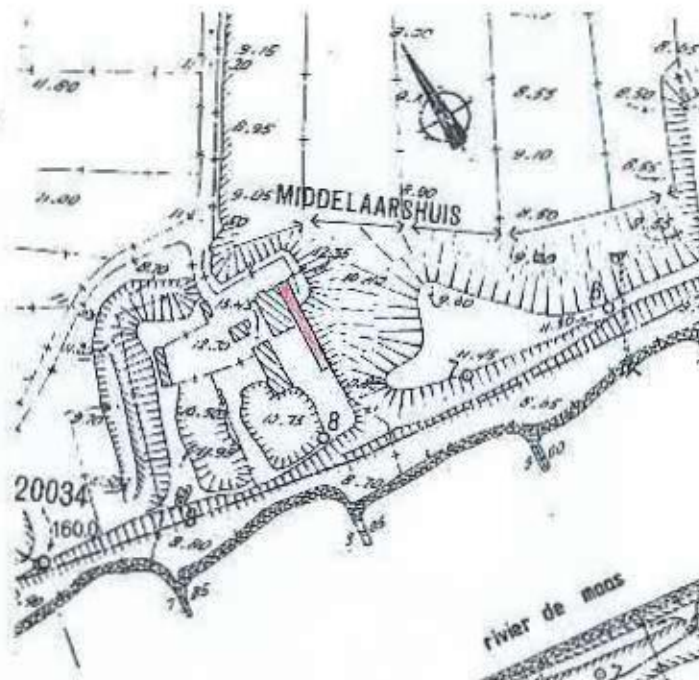
Daarnaast voorziet onderhavige ontwikkeling in nieuw aan te brengen beplanting. Op 14 juni 1993 is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat een vergunning verleend op grond van de Rivierenwet voor het maken en behouden van een voerkuil met een afmeting van 100 x 15 x 2 m. ter plaatse van de voorgenomen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

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

Situatietekening
voorgenomen ont-
wikkeling bebouwing
en verharding.



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



Beleidslijn grote rivieren

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

Figuur 14

Uitsnede kaart behorende bij Beleidsregels Grote Rivieren



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

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

3.2.1

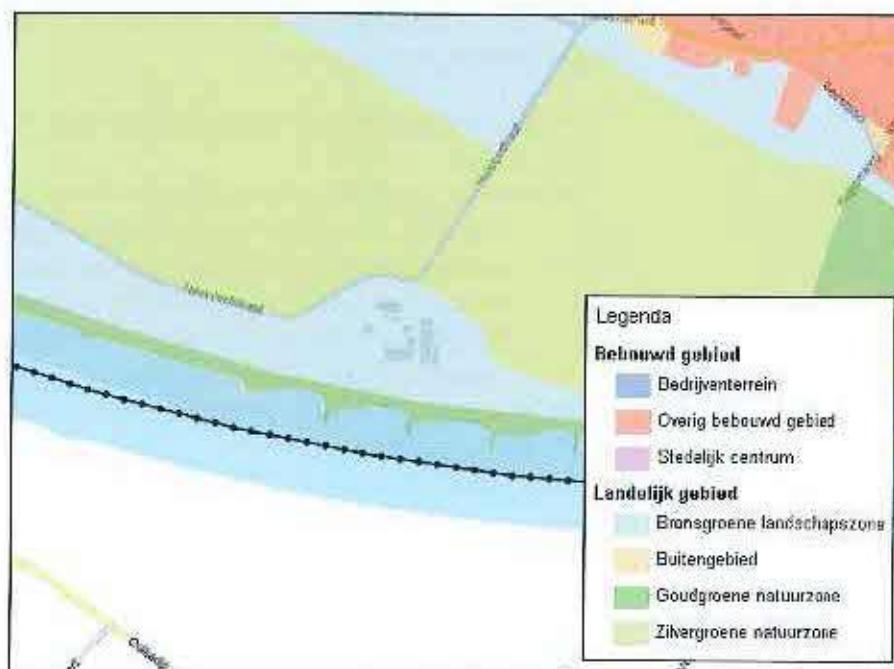
Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

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

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

Figuur 15

Uitsnede kaart POL 2014



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

Accenten voor deze zone betreffen;

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

Aanpak bronsgroene landschapszone

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

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

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

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

is de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld.

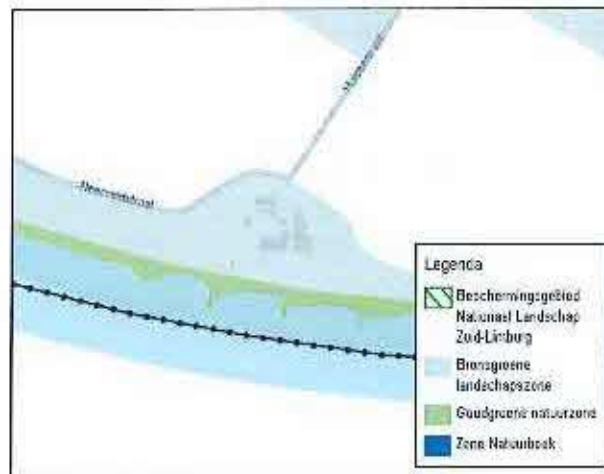
Relevante thema's:

- Beschermingszones natuur en landschap;

Beschermingszones natuur en landschap

Figuur 16

Uitsnede kaart 3
Omgevingsverordening:
beschermingszones natuur en
landschap



Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone

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

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

Artikel 2.4.6 Vrijtijdseconomie

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

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

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

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

Toeristisch perspectief ontwikkeling Huissestraat 3-7 Middelaar

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

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

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

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

Planspecifiek

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

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

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

Cultuurhistorie

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

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

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

Toekomst perspectief

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

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

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

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

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

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

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

Concurrentie

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

Noodzaak

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

Werkgroep vrijetijdseconomie

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

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

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 *Strategische Regiovisie Bergen - Gennep - Mook en Middelaar*

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

3.4.1

Structuurvisie Mookerplas en omgeving

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

Buitengebied

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

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

Thema's

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

Recreatie en Toerisme

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

Natuur

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

Planspecifiek

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

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

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

Figuur 17

Uitsnede kaart Structuurvisie Mookerplas en omgeving



3.4.2

Structuurvisie Toerisme en recreatie

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

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

Planspecifiek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fasering

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

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

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

4

OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

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

4.1.1 Bodem

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

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

Goed woon en leefklimaat

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

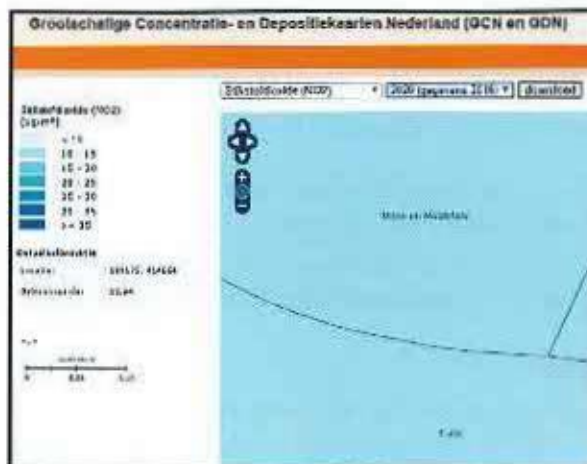
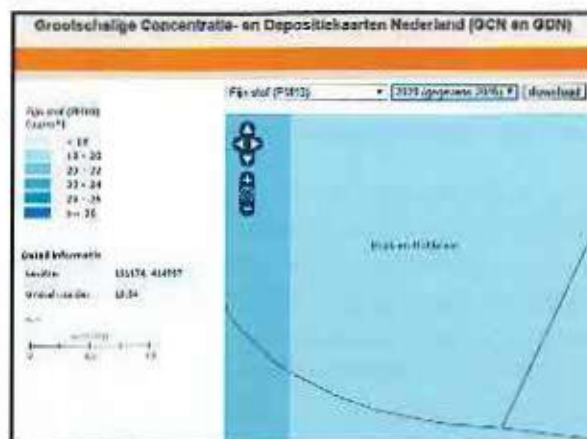
Ter hoogte van het plangebied golden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof ca. $22 \mu g/m^3$ (grenswaarde $40 \mu g/m^3$ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof ca. $17 \mu g/m^3$ (grenswaarde $40 \mu g/m^3$ jaargemiddelde)

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

Figuur 18

Uitsnede Groot-
schalige Concentratie- en
Depositiekaarten
Nederland



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

Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

4.1.3

Geur

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

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

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

4.1.4

Geluid

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

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

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

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

Het aspect geluid vormt geen belemmering.

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

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

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

Risicocontouren

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

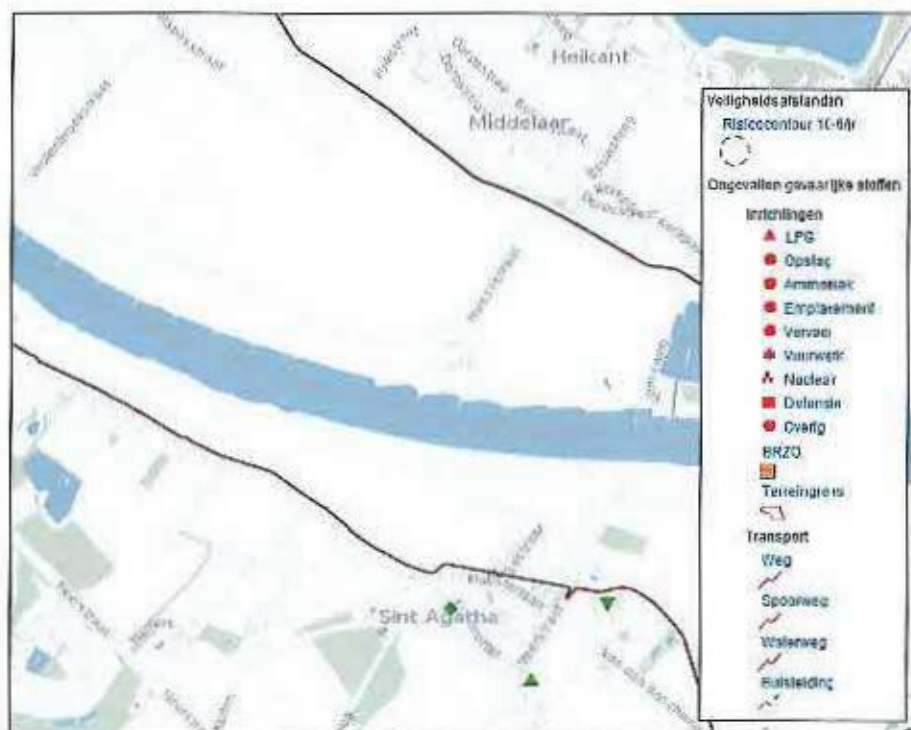
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook

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

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

Figuur 19

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



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

Ten aanzien van het externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

4.1.6

Bedrijven en milieuzonering

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

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

4.2

WATER

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

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

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

4.3

NATUUR

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

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

4.3.1

Gebiedsbescherming

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Figuur 20

NNN in de omgeving



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

4.3.2

Soortenbescherming

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

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

Planlocatie

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

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

4.4

CULTUURHISTORIE

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

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

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

Figuur 21

Uitsnede kaart Cul-
tuurhistorie provincie
Limburg



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

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

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

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

4.5

ARCHEOLOGIE

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

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

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

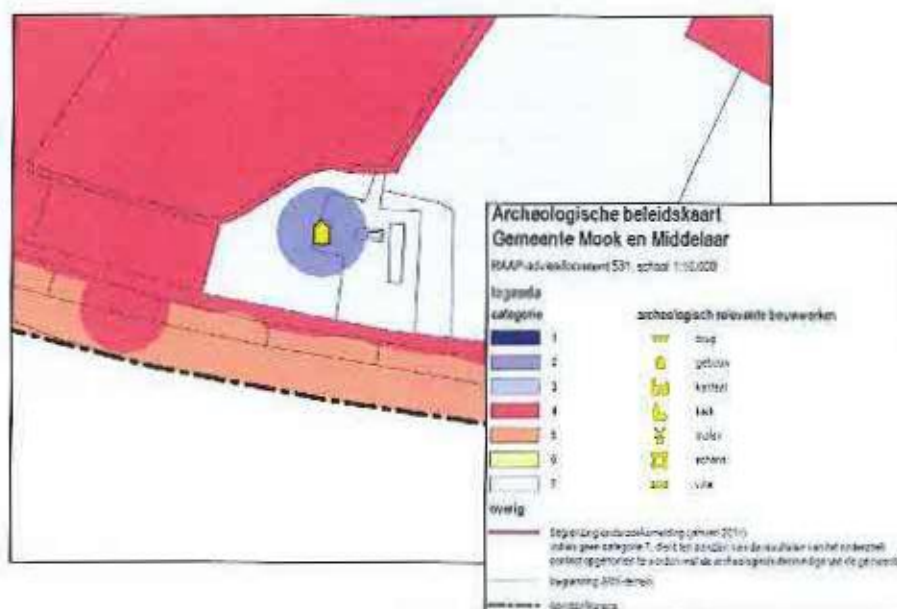
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

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

Figuur 22

Uitsnede

Archeologische
beleidsadvieskaart
Gemeente Mook en
Middelaar



4.6 MOBILITEIT

4.6.1 Parkeren

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

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

Kampeerterein

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

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

Recreatieve verblijfseenheden

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

Theetuin

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

Pensionstalling

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

Resumé

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

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

Figuur 23

Situatie parkeren



4.6.1

Ontsluiting

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

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

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

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

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

5

JURIDISCHE OPZET

5.1 ALGEMEEN

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

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

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

5.1.1 *Vergelijkbare bestemmingsplannen*

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

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

5.1.2

Bestemmingen

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

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

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

5.1.3

Verbeelding

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

5.1.4

Bestemmingsregeling

Opzet regels

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

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

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

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

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

5.1.5

Flexibiliteitsregels

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

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

6

UITVOERBAARHEID

6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

6.1.1 *Economische uitvoerbaarheid*

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 *Overleg*

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

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

- ▶ Rijkswaterstaat;
- ▶ Provincie Limburg.

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

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

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

Bijlage 1

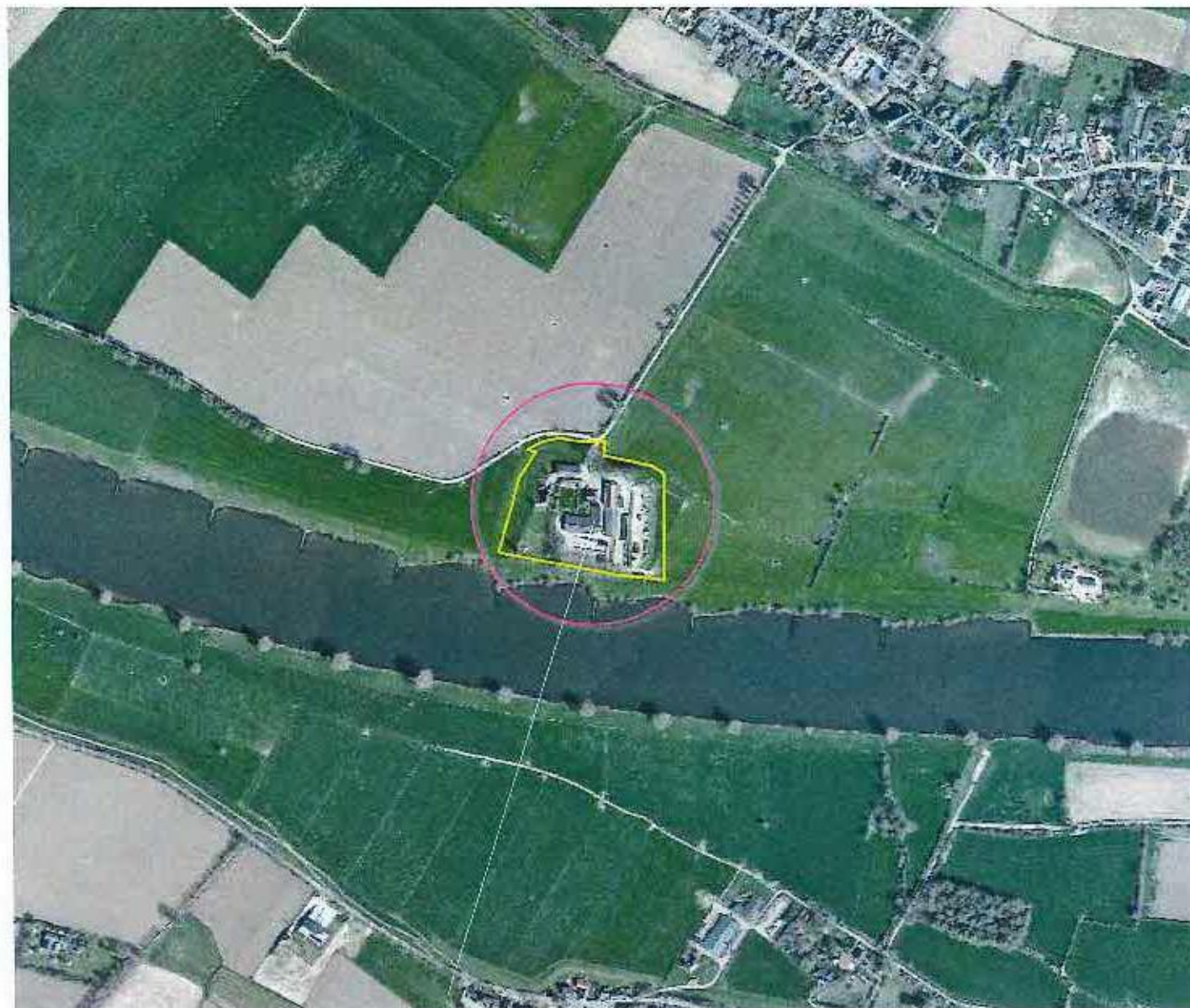
Landschappelijke inpassingsplan

LIGGING

Het plangebied is gelegen nabij de Maas, ten zuidwesten van de kern Middelaar. Het is te kenschetsen als de bebouwingscluster Middelaarshuis. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE VOOR 1800

De historie van het plangebied voert terug tot in de 14^e eeuw; omstreeks 1375 werd het kasteel Huyse Middelaar gerealiseerd. Zie de foto van het ter plaatse opgestelde informatiebord rechts.

Franse tijd

Tijdens de oorlogen in de 15^e en 16^e eeuw liep het kasteel grote schade op. In de Franse tijd verviel het kasteel tot een ruïne. Aan het begin van de 19^e eeuw werd op de funderingresten van Huyse Middelaar een boerenhoeve gesticht.

gracht

Van de grachten die het kasteel oorspronkelijk omringenden zijn aan de westkant nog overblijfselen in de vorm van terreinverlagingen terug te vinden. De relictten van de gracht weerspiegelen de oudere historie van het plangebied.

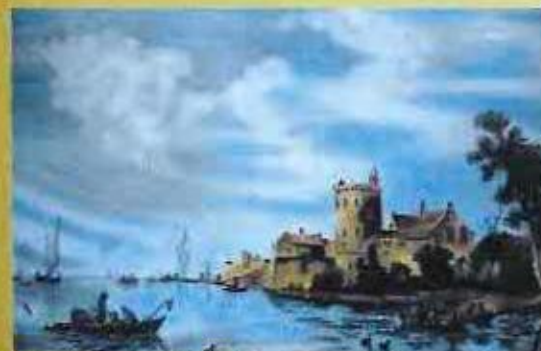
De hoeve

Van de tweehonderd jaar oude geschiedenis van de hoeve ging veel teloor in de tweede wereldoorlog. Na de 2e wereldoorlog werden de meeste gebouwen conform de destijds geldende inzichten herbouwd en werden diverse stallen en bergingen gerealiseerd. De anno 2016 aangetroffen bebouwing is met uitzondering van het met rode pannen gedekte gebouw aan de oostkant van het erf niet van bijzondere cultuurhistorische betekenis of waarde. Zie de foto hieronder.



Voormalig kasteel Huyse Middelaar

Het voormalige kasteel Huyse Middelaar is omstreeks 1375 gebouwd door ridder Arnold van Meuren. Het heeft van meet af aan woelige tijden doorgemaakt. Begin 1387 werd het kasteel veroverd door hertog Willem van Gelre. Daarna moest het kasteel meerdere keren verpand worden, omdat de hertogen van Gelre geldproblemen hadden. In 1417 is het bij een lening als onderpand afgestaan aan hertog Adolf van Kleef. In 1444 kwam Huyse Middelaar door verpanding in handen van Johan Schenk van Nijdeggen, heer van Walbeck. Hij werd bereid tot droef van Middelaar en was daarmee de hoogste gragsdrager namens de hertog van Gelre. Later zijn ook zijn zoon Arnold en zijn kleinzoon Johan droef van Middelaar geweest.



Gravure van Jan van der Meer (1881) naar een schilderij van Jan van der Meer (1842).



De bouwrijwoning in 1879 getekend door Abraham Rodemaker.



Op deze gravure van Jan van der Meer (1881) is het kasteel van Gelre te zien. Het kasteel is omringd door een gracht. De gracht is nu nog te zien in de omgeving van het kasteel.



Deze tekening is een reproductie van een tekening van Jan van der Meer (1842). Het kasteel is omringd door een gracht. De gracht is nu nog te zien in de omgeving van het kasteel.

Tijdens de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) heeft Huyse Middelaar zwaar te lijden gehad van belegeringen door Spaanse en Staatse troepen. In de strijd tegen de Spaanse troepen werd het kasteel in 1641 veroverd door prins Frederik Hendrik van Oranje-Nassau. Hij liet rond het gebouw versterkingen met bastions aanbrengen. Het kasteel vervulde toen een belangrijke functie bij de belegering van het nabijgelegen Gennepshuis, dat een Spaanse vesting was. Na de Vrede van Munster werd het kasteel in 1653 door de Spaanse koning Filips IV in eigendom overgedragen aan prins Willem III van Oranje, de latere stadhouder.



De tekening is een reproductie van een tekening van Jan van der Meer (1842). Het kasteel is omringd door een gracht. De gracht is nu nog te zien in de omgeving van het kasteel.

Tussen 1675 en 1679 liep Huyse Middelaar weer grote schade op, toen het leger van de Franse koning Lodewijk XIV plunderend en brandschietend door de streek trok. In 1692 hebben de Oranjes het gehavende Huyse Middelaar overgedragen aan de keurvorst van Brandenburg, waaraan zij verwant waren. Tien jaar later viel het kasteel opnieuw ten prooi aan de vernielzucht van de troepen van Lodewijk XIV. De ruïne die zij achterlieten kwam in 1713 in handen van de koning van Pruisen. Toen de Fransen in 1794 wederom deze streek binnen vielen stond er ook van de ruïne niet veel meer over.

Aan het begin van de 19^e eeuw werd op de funderingresten van Huyse Middelaar een boerenhoeve gesticht. Van de grachten die ooit het kasteel omgaven zijn nu alleen nog enkele contouren in het terrein te zien.



Stichting
Hermitage
De Geesthuis



Fonds

In de periode 1375-1800 was het plangebied bekend als kasteel Huyse Middelaar

HISTORIE NA 1800

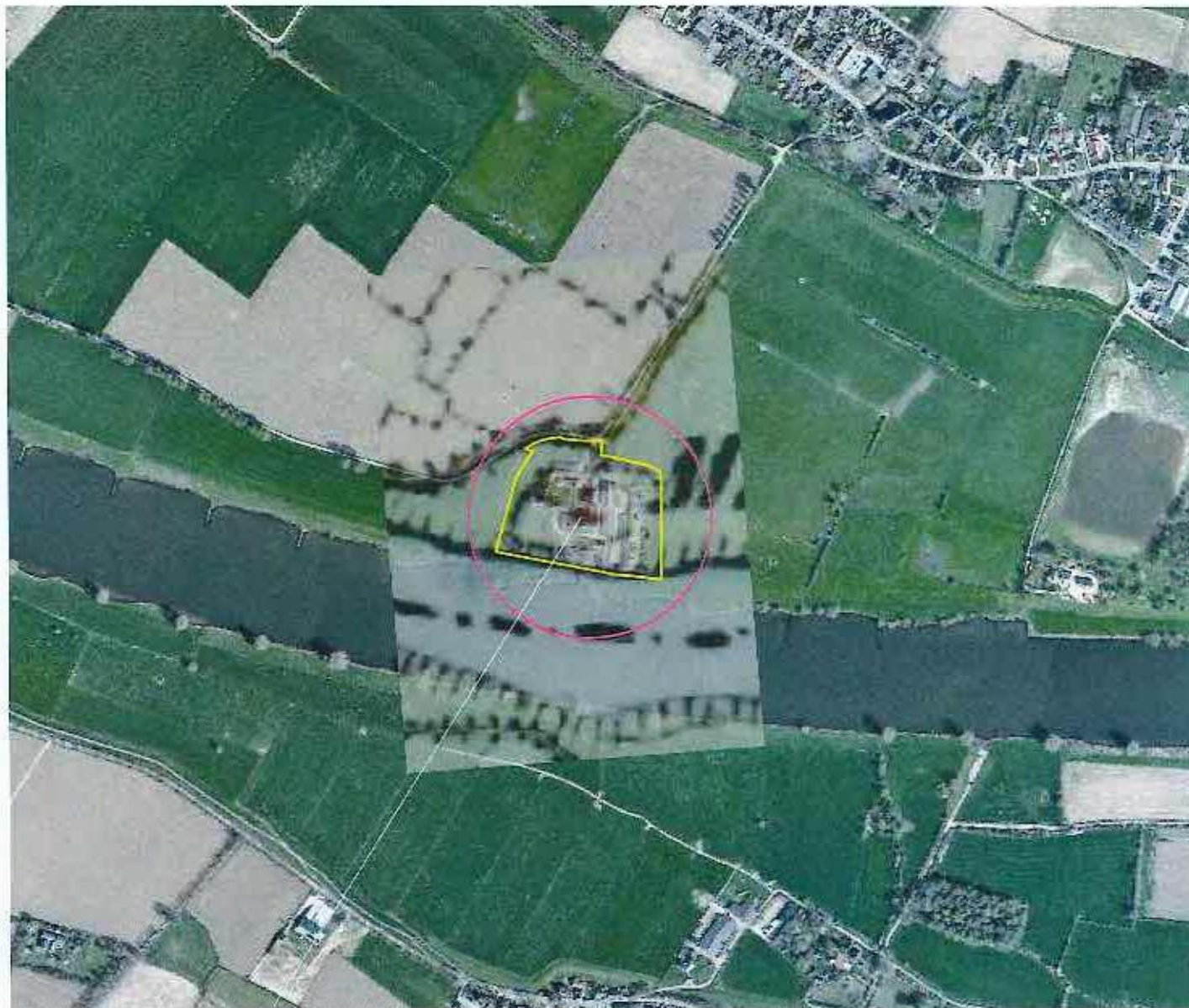
Aan het begin van de 19^e eeuw werd een hoeve op de overblijfselen van het kasteel gebouwd.
Zie de uitsnede van de gravure uit 1645
hieronder (bron infobord) en de historische
topkaart uit 1830-1850 hieronder.



uitsnede gravure 1645



uitsnede topkaart 1830-50



Begin 19^e eeuw werd een hoeve op de overblijfselen van het kasteel gerealiseerd

HISTORIE NA 1800 - INZOOM

Op een uit 1811 daterende kadastrale kaart werden drie gebouwen aangetroffen; waarschijnlijk was het meest zuidelijk gelegen, op de Maas gericht gebouw, destijds als woonhuis in gebruik en werden ten noorden hiervan twee stallen gebouwd. De bedding van de Maas is ingekleurd met groen. De met blauw gemarkeerde zone betreft waarschijnlijk de huisweide. De zwarte stippelijn indiceert waarschijnlijk de ophoging. Zie de historische kadastrale kaart hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede kadastrale kaart 1811

woonhuis en twee stallen



In 1811 werden drie gebouwen op de ophoging gekarteerd

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt anno 2015 gevormd door;

- a de bomenrijen langs de wegen ten noorden en westen van het plangebied,
- b de bebouwing en beplanting op de erven in Middelaar,
- c de bebouwing en beplanting op de erven ten oosten van het plangebied,
- d de Populieren langs de Maas,
- e de bebouwing en beplanting op erven in St Agatha.

In de open ruimte rond het plangebied vormen de Maasheggen karakteristieke lineaire elementen in de ruimte. Zie de markeringen van de essentiële ruimtevormende structuren in de luchtfoto rechts.



KARAKTERISTIEK VAN DE CONTEXT

De ruimtelijke context van het plangebied wordt gekenschetst door de navolgende aspecten:

eiland

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster; de ligging van deze cluster op een natuurlijke verhoging in het landschap is te kenschetsen als een 'eiland in de zee van ruimte langs de Maas'.

Maasheggen

De ruimte tussen het dorp en de Maas, is reeds lange tijd in gebruik en wordt met name benut als weiland en hooiland. Het gebruik als weiland voerde naar de aanplant van "veeherende" hagen met doornsoorten. Het veelvuldig voorkomen van grove, met tussenpauzen van enkele jaren geschoren hagen, de Maasheggen, is vandaag de dag een van de karakteristieken van de landschappelijke context.

microrelief

In de open ruimte tussen het dorp en de Maas werden diverse percelen vergraven in het kader van kleiwinning; de ten oosten van het plangebied gelegen plas voert hier op terug.

markante dijken

Na de overstromingen in de jaren 90 van de 20^{ste} eeuw werd het winterbed van de Maas begrensd door dijken. In de door veel kleine hoogteverschillen gekenmerkte overgang van de hoger gelegen, droge gronden naar de Maas, vormen deze jonge dijken een nieuw en markant aanwezig element. De NAP-hoogte van de dijken en de NAP hoogte van het plangebied verschillen relatief weinig; de dijken en het plangebied gaan hierdoor een visuele verbinding aan in de door microrelief gekenschetste context.



3D-BELEVING

Het plangebied is gelegen in een open landschap; het kan worden waargenomen vanaf de omliggende wegen.

- Bij de benadering uit het dorp Middelaar kleuren en geleiden de Maasheggen, de Populieren langs de Maas en de bomen langs de weg de open ruimte rond het plangebied.

- In de benadering vanaf de ten westen gelegen veldweg is het hoogteverschil tussen de bebouwingscluster en omgeving expliciet aanwezig.

- Vanaf de ten oosten gelegen weg zijn langdurige doorkijken op het plangebied mogelijk; het plangebied wordt in de open ruimte verankerd doordat de bomen in de context van het plangebied en het plangebied zelf een binding aangaan.

- Vanaf de overkant van de Maas zijn op diverse plaatsen doorkijken op het plangebied mogelijk. De bomen in het plangebied en de Populieren langs de Maas tekenen het beeld, de beboste stuwwal in het rijk van Nijmegen vormt een fraai decor. De groene taluds van het plangebied en de jonge dijken gaan een verbinding aan. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats foto's



1 de benadering vanaf het dorp; een eiland in de ruimte, bomen en heggen kleuren het landschap



2 de benadering vanaf de ten westen gelegen weg; het hoogteverschil wordt expliciet ervaren



3 vanaf de ten oosten gelegen weg; het plangebied wordt verankerd door de bomen rond en in het plangebied



4 vanaf de overkant van de Maas; de stuwwal als decor, het plangebied en de dijken verbinden zich

PLANOLOGISCH KADER

In de structuurvisie Mookerplas en omgeving wordt het plangebied aangewezen als een recreatieve hotspot. Betreffende de context wordt voorgesteld om langzaamverkeersroutes te ontwikkelen, bestaande routes te optimaliseren en Maasheggen aan te planten in het ten noordwesten gelegen gebied. Zie de betreffende uitsnede van de structuurvisie rechts en de legenda hieronder.

voetveer

Betreffende de langzaamverkeersroutes wordt o.a. nagestreefd een veerverbinding voor voetgangers en fietsers te ontwikkelen ten oosten van het plangebied.



legenda



het plangebied wordt in de structuurvisie Mookerplas als een hotspot aangewezen

SITUATIE KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 1302, 1262, 1263, 2218, 2219, 1973 en delen van 1075 gelegen in de sectie C van de kadastrale gemeente Mook. Zie de aanduiding in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE - BEBOUWING

De aangetroffen bebouwing bestaat uit:

- a) Twee bedrijfswoningen,
- b) Een met rode pannen gedekt multifunctioneel gebouw aan de noordkant; dit gebouw wordt deels als berging, deels als stal en deels als kantine en verblijf voor knechten benut, aan de oostkant is een stal en een afdak aangebouwd (voor stieren).
- c) Diverse kleinere en grotere ruimtes voor het bergen van materiaal en materieel en een aantal stallen voor het houden van rundvee.

Sleufsilo's, voeropslagen

Ten zuiden van de stallen bevinden zich enkele sleufsilo's, ten oosten van de stallen zijn voerplaten gesitueerd. De zone ten oosten van de voerplaten is momenteel in gebruik voor het stallen van materialen en materieel. Zie de aanduidingen rechts.

a) twee bedrijfswoningen

b) multifunctioneel gebouw met aanbouw en afdak



c) berguimtes voor materiaal en materieel, stallen voor het houden van rundvee

SITUATIE – ONTSLUITING

De stallen, sleufsilo's en voeropslagen worden ontsloten via de hoofdoprit en ingang van de bebouwingscluster ten noordwesten van de stallen. De gebouwen, sleufsilo's en voeropslagen worden vervolgens ontsloten via aangrenzend aan de gebouwen gelegen verharding. Deze bestaat uit beton of betonplaten. Ten noorden en zuidoosten van de vloerplaten bevinden zich zo te noemen op- en afgangen naar het weiland.



SITUATIE - BEPLANTING

De aangetroffen opgaande beplanting in het plangebied bestaat uit een groep bomen (Essen en Haagbeuken) aan de rand van het talud aan de noordkant en een groep bomen (Populieren) aan de rand van het talud aan de zuidkant. Aan de westkant bevinden zich enkele zuilvormige Populieren, tuinen met siersortiment en een enkele solitaire boom, eveneens siersortiment. Zie de fotos hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



N Essen en Haagbeuken



Z Ratelpopulieren



W siersortiment, zuil-Populieren



ONTWIKKELING

Aansluitend bij de structuurvisie Mookerplas, waarin het plangebied als recreatieve hotspot wordt aangewezen zullen o.a. een theetuin, vakantieappartementen, een minicamping en een bijbehorende bedrijfswoning worden gerealiseerd. De genoemde elementen zullen gefaseerd worden ontwikkeld.

Renovatie bebouwing

Startpunt is de renovatie van het met rode pannen gedekte gebouw en de bijbehorende aanbouw aan de oostkant. In dit gebouw zullen de bedrijfswoning, de vakantieappartementen en de utiliteitsruimtes van de theetuin worden ondergebracht.

Afdak slopen en herbouwen

Het aanwezige afdak aan de oostkant van het met rode pannen gedekte gebouw zal worden gesloopt en worden vervangen door gebiedsspecifiek vorm te geven afdak ten behoeve van het terras van de theetuin. Inspiratiebron voor de vormgeving van het afdak vormt de lange historie van het plangebied.

minicamping

Ter hoogte van de voerplaten ten oosten van de stallen zal een minicamping worden gerealiseerd. Een rij van de aanwezige betonplaten zal worden behouden ten behoeve van de ontsluiting van de camping; de overige platen worden verwijderd. In de kalverenstal zullen sanitair en een slechtweervoorziening worden gerealiseerd.

vakantie met het paard

De voormalige rundveestal zal worden benut als pensionstal. Hierdoor kunnen arrangementen voor een gezamenlijke vakantie van paard en ruitser worden aangeboden. De aanwezige voeropslagen zullen in dit verband worden verwijderd en plaats maken voor een kleine rijbak of paddock.

bedrijfswoning, utiliteitsruimtes theetuin, vakantieappartementen

theetuin; terras met overkapping



pensionstal, rijbak of paddock

minicamping: sanitair en slechtweervoorziening, kampeerveld

ONTSLUITING, ROOIEN EN INFILTRATIE

De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd. De meeste gasten van de theetuin zullen per fiets arriveren. Voor de gasten van de theetuin die desondanks per auto komen en voor logeés van de vakantieappartementen is te voorzien in parkeerruimte. De aanwezige verharding ten noordwesten van het met rode pannen gedekte hoofdgebouw zal worden gebruikt door gasten van de theetuin, de aanwezige verharding ten oosten van dit gebouw zal worden benut voor het parkeren van logeés. De weide ten noordwesten van de theetuin kan als overloopruijnt tijdens bijzondere gelegenheden of omstandigheden worden benut.

Fietsers

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

Rooien en infiltratie

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



toegangspad fietsers en voetgangers



parkeerplaatsen voor gasten theetuin/ logeés van de vakantie-appartementen

GRONDSLAG INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

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

Op grond hiervan is gekozen:

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

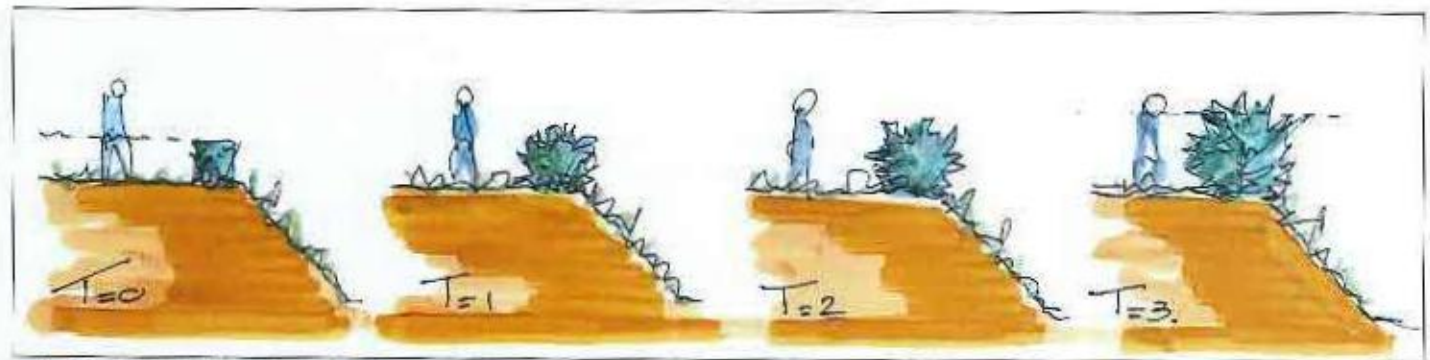


VERBEELDING HAGEN

De losse meersoortige hagen aan de oostkant van het plangebied sluiten beeldmatig aan bij de maasheggen in het ten noorden en oosten gelegen weidegebied. De hagen mogen 1x per 3 jaar worden gesnoeid. De omvang van de haag mag dan worden gereduceerd tot een hoogte en breedte van ongeveer 90 cm. Omdat de toe te passen soorten met wisselende groeikracht regenereren ontstaat een los, afwisselend beeld. Zie de doorsnede rechts boven.

Geschoren haag

De aan de noordkant aan te planten haag is jaarlijks te scheren. De hoogte van deze haag sluit aan bij de hoogte van een reguliere veekering. Deze hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm.



principeddoorsnede en snoeiritmevan de meersoortige maasheggen aan de oostkant



lage hagen voegen een groene plint en beeldmatige rust toe aan de noordkant



de eensoortige lage hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 80-90 cm

KWALITEITSVERBETERING - DEEL 1

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

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

a) renovatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing



b) verwijderen van sleufsilos en voeropslagen

c) opruimen opgeslagen materialen

KWALITEITSVERBETERING – DEEL 2

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

- een picknickplek en visplaats aan de Maas,
- een logische aanlegplaats voor de in ontwikkeling verkerende veerverbinding naar St. Agatha op de tegenovergelegen Maasoever,
- een connectie tussen het fietspaden netwerk en een struinp pad langs de Maas (in ontwikkeling).

Halfverharding

Het pad zal worden uitgevoerd in halfverharding, vergelijkbaar met de uitvoering van het ten noorden en westen aantakende fietspad. Het pad is ongeveer 200 meter lang en 1,5 - 2,0 meter breed (zodat fietsers elkaar rijdend kunnen passeren).

beschikbaar stellen ruimte voor voet- en fietspad / struinp pad



kruiden en faunairijk grasland aanleggen / picknicken / vissen

KWALITEITSVERBETERING - DEEL 3

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

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

Fasering

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

lage geschoren hagen



bodem van de droge gracht scheuren en vochtminnende kruiden en grassoorten inzaaien

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- H1 jaarlijks te scheren hagen bestaande uit Haagbeuk,
- H2 meersoortige losse Maasheggen bestaande uit Haagbeuk, Hazelaar, Els, en Liguster.
- H3 jaarlijks te scheren hagen bestaande uit Haagbeuk,
- B1 Noten en Kastanjes,
- B2 Essen en Haagbeuken.

Soortenspectrum

De soortkeuze sluit aan bij de groeiplaatsfactoren en de ter plaatse aangetroffen soorten. Doornsoorten zijn niet toegepast in verband met potentieel ongemak voor kampeerders. Zie de navolgende plantlijst.

H3 lagere geschoren hagen

H1 lage geschoren hagen

H2 middelhoge losse hagen



B1 Noten en Kastanjes B2 Essen en Haagbeuken

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	H2	H3	B1	B2
Omvang bij aanplant		80/100	80/100	80/100	16/18	18/18
Plantverband		4 p/m	4 p/m	4 p/m	nvt	nvt
Omvang van het element		140 m	110 m	140 m	5 st.	5 st.
Acer campestre	veldeesdoorn		200			
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krentenbompje		25			
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk	560	40	560		3
Castanea sativa	tamme kastanje				2	
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		50			
Corylus avellana	hazelaar		50			
Crateagus monogyna	meldoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk					
Fraxinus excelsior	es					1
Juglans regia	okkernoot				3	
Ligustrum vulgare	liguster		50			
Ilex aquifolium	hulst					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	winteroak					
Quercus robur	zomeroak					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuldoorn					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondсроos					
Rosa rubiginosa	egelandier roos					
Sambucus nigra	gewone vlier					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraaiwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos		25			
Totaal		560	440	560	5	4

IMPRESSIES THEETUIN



IMPRESSIES KAMPEERWEIDE





Bijlage 2

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Mook en Middelaar



Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

Functieverandering agrarisch bedrijf naar
agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten

Opdrachtgever

R. Schobben en E. van Tilburg

Adres

Huissestraat 3-7,
Middelaar

Commissie

LKM

JB,AK,JW,JS

Vergaderdatum

12-09-2016

Datum advies

09-11-2016

Status

LKM

Nummer

Ons nummer

MOO16-00046-1

Op 12 september 2016 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van Huissestraat 3-7 te Middelaar besproken. Daarbij waren aanwezig de heer R. Schobben en mevrouw E. van Tilburg (initiatiefnemers), de heer J. Peek (adviseur) en de heer T. Peters-Sengers (vervanger van contactambtenaar T. Onderstal). Commissieleden hebben vooraf de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

Inleiding

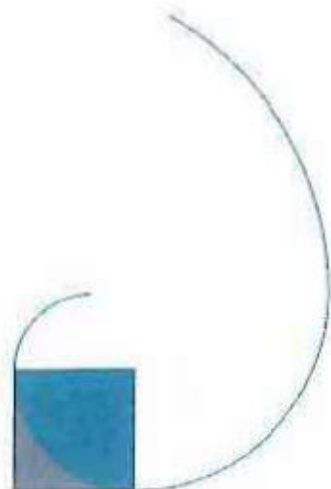
Op de locatie Huissestraat 3-7 is een agrarisch bedrijf (akkerbouw met vleesvee) gevestigd. Dit bedrijf wil gefaseerd recreatieve nevenactiviteiten ontplooiën. De initiatiefnemers willen eerst beginnen met een minicamping en theetuin. Later komen daar toeristische-recreatieve verblijfseenheden en een pensionstalling voor paarden bij. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig van Agrarisch met waarden naar Agrarisch met waarden met aanduiding recreatie en camping. In het B&W-advies van 20 oktober 2015 is te lezen dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van het POL2014 en zeker kan passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke ruimtelijke beleid: de Structuurvisie Mookerplas en omgeving en de Structuurvisie Toerisme en recreatie. Verder is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing dat door de gemeente is uitgewerkt in het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving dat als structuurvisie is vastgesteld. In het B&W besluit heeft het college daarom besloten om medewerking te verlenen aan de functieverandering mits uit een uitgewerkt plan, inclusief LKM-plan, duidelijk naar voren komt dat de betreffende activiteiten inspelen op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en waarbij deze de ruimtelijke kwaliteit verder versterken.

Proces

Op 4 juli 2016 is er een LKM-vooroverleg geweest. Daarbij waren aanwezig de initiatiefnemers de heer R. Schobben en mevrouw E. van Tilburg, de heer J. Peek (adviseur), de heer G. Paumen (landschapsarchitect), de heer T. Onderstal (contactambtenaar), de heer W. Weijkamp (cultuurhistoricus Gelders Genootschap) en mevrouw A. Kho (lid LKM-commissie). In goed overleg is op locatie het rapport "Landschappelijke Inpassing 'Huyse Middelaar - Deelgebied Oost' Huissestraat 3, 6587 AT Middelaar - PNR 6587AT3-191215/230216 besproken.

De belangrijkste aandachtspunten waren:

1. Het plangebied betreft de hele locatie Huissestraat 3-7 (een ruimtelijke en landschappelijke eenheid) en niet alleen het oostelijk deel waar de nevenactiviteiten komen.
2. Het beleid voor recreatieve hotspots kan nog beter worden uitgewerkt, met name de cultuurhistorie van de plek (bijvoorbeeld het zichtbaar maken van de gracht, een Rijksmonument aan de westzijde).
3. De visie op het parkeren in totaal is nog onvoldoende uitgewerkt. De parkeerplaats bovenop de terp ter hoogte van schuur is niet wenselijk in verband met het blokkeren van het zicht op de karakteristieke schuur. Wenselijk is om dit gedeelte van de terp zo open mogelijk te houden. Wel is een lage haag bovenop de rand van het talud als erfgrens goed denkbaar.



GELDERS GENOOTSCHAP

4. De westzijde van het plangebied dient ook landschappelijk ingepast te worden. Diverse beplantingsvoorstellen aan de oostzijde kunnen worden verbeterd en/of worden uitgewerkt.

Naar aanleiding van het prettig verlopen LKM-vooroverleg is er een definitief rapport "Landschappelijke Inpassing 'Huyse Middelaar – Deelgebied Oost' Huissestraat 3, 6587 AT Middelaar – PNR 6587AT3-191215/230216/190716" opgesteld dat is voorgelegd aan de LKM-cle.

Beoordeling

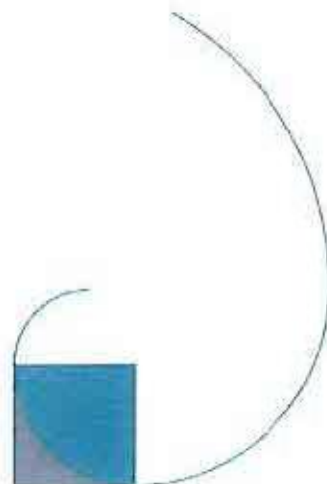
De commissie vindt het initiatief een prachtig plan op een unieke plek met een rijke historie. De locatie Huissestraat 3-7 zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste 'recreatieve hotspot' conform het gemeentelijke beleid. De aandachtspunten in het LKM-vooroverleg zijn goed opgepakt. De commissie heeft veel waardering voor het definitieve rapport. Hierin wordt met veel beeldmateriaal de ligging, historie, de karakteristieken van de plek en de naaste omgeving beschreven. Vervolgens worden de huidige en toekomstige ontwikkelingen helder in beeld gebracht.

LKM

Volgens het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving valt de ontwikkeling onder de module gebiedseigen recreatie en toerisme; "Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden" en "Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Als richtlijn kan hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs."

Volgens het bedrijfsontwikkelingsplan is de te verwijderen oppervlakte van kuilplaten e.d. vele malen groter dan de nieuw te bouwen hooimijt (theetuin, terras met overkapping). De omvang van de bebouwing en verharding neemt dus door de voorgestelde ontwikkeling per saldo af. Daarom richt de beoordeling van het plan zich op de kwaliteitsverbeteringen middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Het plangebied wordt goed landschappelijk ingepast. De dijkachtige taluds aan de rand van het plangebied, de losjes verdichtende bomen rond het plangebied en de bebouwing in het plangebied vormen al een karakteristieke gebiedseigen ensemble. Dit wordt landschappelijk versterkt door aan de noord- en westgrens, bovenaan het talud, laag geschoren hagen aan te leggen als een groene plint. De oostgrens, daar waar het kampeerveld komt, krijgt een losse haag die qua beeld en hoogte aansluit bij de gebiedseigen Maasheggen. Verder zullen de voorgestelde nieuwe boomgroepen en solitaire bomen een samenhangend beeld vormen met



GELDERS GENOOTSCHAP

het bebouwingsensemble. Tot slot waardeert de commissie dat de restanten van de gracht (Rijksmonument) aan de westzijde van het plangebied in het definitieve plan beter zichtbaar worden gemaakt. Enerzijds wordt de bodem van de gracht ingezaaid met een bloemenmix van veldbloemen, anderzijds worden de taluds van de gracht als hooiland of grasland beheert en meerdere keren per jaar gemaaid.

Verder wordt het plangebied goed ontsloten. Fietzers en voetgangers krijgen een eigen opgang naar de hooimijt (de theetuin met overkapping). Het recreatieve netwerk wordt versterkt door langs de oostzijde van het plangebied ruimte te reserveren voor een voet- en fietspad naar de Maas (waar een voetveer ligt) en voor een struinp pad langs de Maas. Autobezoekers kunnen op verschillende plekken parkeren, zoveel mogelijk uit het zicht.

De commissie is over het geheel genomen zeer positief. Enkele kleine opmerkingen gingen over de juiste referentiebeelden van de hooimijt (theetuin). Wenselijk is een open constructie. Wand en die boven de hoogte van de laag geschoren haag uitsteken zijn niet wenselijk. Verder werd nog gevraagd naar de (schriftelijke) toestemming van Rijkswaterstaat aangezien de planontwikkeling in het stroom voerend rivierbed ligt. Tot slot werd voor een complete beeldvorming het bedrijfsontwikkelingsplan opgevraagd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voor recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf een positieve ontwikkeling is. Het definitieve rapport verbeeldt een prachtig plan op een unieke plek met een rijke historie. De locatie Hulssestraat 3-7 zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste 'recreatieve hotspot' conform het gemeentelijke beleid. De LKM-module Gebiedseigen recreatie en toerisme is van toepassing. De commissie vindt dat er ruim voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

Namens de LKM-commissie,

B.O.

Ir. J. Boros
voorzitter

Bijlage 3

Nota van zienswijzen

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

C

C

Regels

bestemmingsplan "Huissestraat 3-7"

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.0944.HUISSESTRAAT3-VA01

Auteur: Geling Advies BV

| | |
|---|----|
| 1 Inleidende regels | 12 |
| Artikel 1 Begrippen | 12 |
| 1.1 Plan | 12 |
| 1.2 Bestemmingsplan | 12 |
| 1.3 Aanduiding | 12 |
| 1.4 Aanduidingsgrens | 12 |
| 1.5 Aanlegsteiger | 12 |
| 1.6 Abiotische waarde | 12 |
| 1.7 Afhankelijke woonruimte | 13 |
| 1.8 Agrarisch bedrijf | 13 |
| 1.9 Agrarisch bedrijf, grondgebonden | 13 |
| 1.10 Agrarisch bedrijfsgebouw | 13 |
| 1.11 Agrarische bedrijfswoning | 13 |
| 1.12 Agrarisch bouwvlak | 13 |
| 1.13 Agrarische waarden | 13 |
| 1.14 Archeologische waarde | 14 |
| 1.15 ASW | 14 |
| 1.16 Bebouwing | 14 |
| 1.17 Bebouwingsoppervlak | 14 |
| 1.18 Bed & breakfast | 14 |
| 1.19 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis | 14 |
| 1.20 Bedrijfsgebouw | 14 |
| 1.21 Bedrijfswoning | 15 |
| 1.22 Beroepsmatige activiteiten aan huis | 15 |
| 1.23 Bestaand | 15 |
| 1.24 Bestaand aanwezig legaal gebruik | 15 |
| 1.25 Bestemmingsgrens | 15 |

| | |
|--|----|
| 1.26 Bestemmingsvlak | 15 |
| 1.27 Bouwen | 15 |
| 1.28 Bouwgrens | 16 |
| 1.29 Bouwperceel | 16 |
| 1.30 Bouwperceelsgrens | 16 |
| 1.31 Bouwvlak | 16 |
| 1.32 Bouwwerk | 16 |
| 1.33 Bijbehorend bouwwerk | 16 |
| 1.34 Cafetaria | 16 |
| 1.35 Camperplaats | 17 |
| 1.36 Caravan | 17 |
| 1.37 Cultuurhistorische waarden | 17 |
| 1.38 Dagrecreatie | 17 |
| 1.39 Dakkapel | 17 |
| 1.40 Detailhandel | 17 |
| 1.41 Escortbedrijf | 18 |
| 1.42 Evenement | 18 |
| 1.43 Extensieve recreatie | 18 |
| 1.44 Extensiveringsgebied intensieve veehouderij | 18 |
| 1.45 Gebouw | 18 |
| 1.46 Hoofdgebouw | 18 |
| 1.47 Hooimijt | 18 |
| 1.48 Horeca | 19 |
| 1.49 Hout- en sierteelt | 19 |
| 1.50 Intensieve veehouderij | 20 |
| 1.51 Kampeermiddel | 20 |
| 1.52 Kampeerplaats | 20 |
| 1.53 Kampeerterrein | 20 |
| 1.54 Kantine | 20 |

| | |
|--|----|
| 1.55 Kas | 20 |
| 1.56 Kas, tijdelijk | 21 |
| 1.57 Kleinschalige toeristische verblijfseenheid | 21 |
| 1.58 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving | 21 |
| 1.59 Landschappelijke waarde | 21 |
| 1.60 Mantelzorg | 21 |
| 1.61 Natuurwaarde | 21 |
| 1.62 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf | 22 |
| 1.63 Niet-riviergebonden activiteit | 22 |
| 1.64 Normaal onderhoud en beheer | 22 |
| 1.65 Ondergeschikt | 22 |
| 1.66 Onderkomens | 22 |
| 1.67 Overkapping | 22 |
| 1.68 Paardenbak | 22 |
| 1.69 Paardenhouderij | 23 |
| 1.70 Peil | 23 |
| 1.71 Pensionstalling | 23 |
| 1.72 Permanente bewoning | 23 |
| 1.73 POL | 23 |
| 1.74 Prostitutie | 23 |
| 1.75 Recreatiewoning | 23 |
| 1.76 Riviergebonden activiteiten | 24 |
| 1.77 Schuilgelegenheid | 24 |
| 1.78 Seksinrichting | 24 |
| 1.79 Stacaravan | 24 |
| 1.80 Standplaats | 25 |
| 1.81 Standplaats (toeristisch) | 25 |
| 1.82 Stikstofemitterende bouwwerken | 25 |
| 1.83 Streekeigen producten | 25 |

| | |
|--|----|
| 1.84 Stroomvoerend winterbed | 25 |
| 1.85 Teeltondersteunende constructie of -voorziening (permanent) | 25 |
| 1.86 Tent | 26 |
| 1.87 Theetuin | 26 |
| 1.88 Tijdelijke teeltondersteunende constructie of -voorziening | 26 |
| 1.89 Toename Stikstof/ammoniakemissie | 26 |
| 1.90 Veldschuur | 26 |
| 1.91 Verbeelding | 27 |
| 1.92 Voorgevel | 27 |
| 1.93 Voorgevelrooilijn | 27 |
| 1.94 Waterhuishoudkundig | 27 |
| 1.95 Waterkering | 27 |
| 1.96 Waterkeringbeheerder | 27 |
| 1.97 Weg | 27 |
| 1.98 Woning | 28 |
| 1.99 Zomerbed | 28 |
| 1.100 Zorgappartement | 28 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 28 |
| 2.1 De dakhelling | 28 |
| 2.2 De goothoogte van een bouwwerk | 28 |
| 2.3 De inhoud van een bouwwerk | 28 |
| 2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk | 28 |
| 2.5 De oppervlakte van een bouwwerk | 29 |
| 2.6 De breedte van een bouwwerk | 29 |
| 2.7 De diepte van een bouwwerk | 29 |
| 2.8 Afstand tot de bouwperceelsgrens | 29 |
| 2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk | 29 |
| 2 Bestemmingsregels | 30 |
| Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden | 30 |

| | |
|---|----|
| 3.1 Bestemmingsomschrijving | 30 |
| 3.2 Bouwregels | 30 |
| 3.2.1 Algemeen | 30 |
| 3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken | 31 |
| 3.2.3 Bedrijfswoning | 31 |
| 3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde | 31 |
| 3.3 Nadere eisen | 31 |
| 3.4 Afwijken van de bouwregels | 32 |
| 3.4.1 Verhogen bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 32 |
| 3.4.2 Vergroten oppervlakte stikstofemitterende bouwwerken | 32 |
| 3.5 Specifieke gebruiksregels | 32 |
| 3.5.1 Strijdig gebruik | 32 |
| 3.6 Afwijken van de gebruiksregels | 33 |
| 3.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis | 33 |
| 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 33 |
| 3.7.1 Verbod | 33 |
| 3.7.2 Uitzonderingen | 34 |
| 3.8 Wijzigingsbevoegdheid | 34 |
| 3.8.1 Wijzigen naar bestemming Wonen | 34 |
| 3.8.2 Wijzigen naar bestemming Recreatie | 35 |
| 3.8.3 Vormverandering bouwvlak | 35 |
| Artikel 4 Natuur | 36 |
| 4.1 Bestemmingsomschrijving | 36 |
| 4.2 Bouwregels | 36 |
| 4.3 Nadere eisen | 36 |
| 4.4 Specifieke gebruiksregels | 36 |
| 4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 37 |
| 4.5.1 Verbod | 37 |

| | |
|---|----|
| 4.5.2 Uitzonderingen | 37 |
| Artikel 5 Water - Vaarweg | 37 |
| 5.1 Bestemmingsomschrijving | 37 |
| 5.2 Bouwregels | 38 |
| Artikel 6 Waarde - Archeologie | 38 |
| 6.1 Bestemmingsomschrijving | 38 |
| 6.2 Bouwregels | 38 |
| 6.2.1 Rapport archeologische waarden | 38 |
| 6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning | 39 |
| 6.2.3 Afwijking | 39 |
| 6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 39 |
| 6.3.1 Verbod | 39 |
| 6.3.2 Uitzonderingen | 40 |
| 6.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden | 40 |
| 6.4 Wijzigingsbevoegdheid | 40 |
| Artikel 7 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed | 41 |
| 7.1 Bestemmingsomschrijving | 41 |
| 7.2 Bouwregels | 41 |
| 7.3 Afwijken van de bouwregels | 41 |
| 7.4 Specifieke gebruiksregels | 42 |
| 7.5 Afwijken van de gebruiksregels | 42 |
| 7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 43 |
| 7.6.1 Verbod | 43 |
| 7.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod | 44 |
| 7.6.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden | 44 |
| 3 Algemene regels | 45 |
| Artikel 8 Anti-dubbeltelregel | 45 |
| Artikel 9 Algemene bouwregels | 45 |
| | 8 |

| | |
|--|----|
| 9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen | 45 |
| 9.1.1 Ondergrondse werken | 45 |
| 9.1.2 Ondergrondse bouwwerken | 45 |
| 9.1.3 Omgevingsvergunning | 45 |
| 9.2 Ondergeschikte bouwdelen | 45 |
| 9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten | 46 |
| 9.3.1 Maximale maatvoering | 46 |
| 9.3.2 Minimale maatvoering | 46 |
| 9.3.3 Heroprichting | 46 |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels | 46 |
| 10.1 Strijdig gebruik | 46 |
| 10.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen | 47 |
| 10.2.1 Parkeernormen | 47 |
| 10.2.2 Afmetingen parkeerruimte | 47 |
| 10.2.3 Omgevingsvergunning | 47 |
| 10.2.4 Laden en lossen | 47 |
| 10.2.5 Nadere eisen | 47 |
| 10.3 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke bepaling) | 47 |
| Artikel 11 Algemene aanduidingsregels | 48 |
| 11.1 Maasheggenlandschap | 48 |
| 11.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 48 |
| 11.2 milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij | 49 |
| 11.3 vrijwaringszone - vaarweg | 49 |
| 11.3.1 Bouwregels | 49 |
| 11.3.2 Afwijken van de bouwregels | 49 |
| Artikel 12 Algemene afwijkingsregels | 49 |
| 12.1 Algemeen | 49 |
| 12.2 Mantelzorg | 50 |

| | |
|---|----|
| 12.3 Bed & breakfast | 50 |
| 12.4 Kleine bouwwerken van openbaar nut | 51 |
| Artikel 13 Algemene wijzigingsregels | 51 |
| Artikel 14 Algemene procedureregels | 52 |
| 14.1 Nadere eisen | 52 |
| 4 Overgangs- en slotregels | 53 |
| Artikel 15 Overgangsrecht | 53 |
| 15.1 Overgangsrecht bouwwerken | 53 |
| 15.2 Overgangsrecht gebruik | 53 |
| Artikel 16 Slotregel | 53 |

1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Huissestraat 3-7, Middelaar' met identificatienummer NL.IMRO.0944.HUISSESTRAAT3-.. van de gemeente Mook en Middelaar.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanlegsteiger

Een bouwwerk, niet zijnde beschoeiingen, kennelijk bedoeld voor het afmeren/aanleggen van vaartuigen.

1.6 Abiotische waarde

De waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen.

1.7 Afhankelijke woonruimte

Een gedeelte in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk dat voor andere vormen van woongebruik, niet zijnde zelfstandige bewoning, deels afhankelijk is van de voorzieningen in het hoofdgebouw.

1.8 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

1.9 Agrarisch bedrijf, grondgebonden

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

1.10 Agrarisch bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.11 Agrarische bedrijfswoning

Een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.12 Agrarisch bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.13 Agrarische waarden

De waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

1.14 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

1.15 ASW

Een door de CROW uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen. Het bevat aanbevelingen op alle mogelijke terreinen betreffende wegen binnen de bebouwde kom vanaf planvoorbereiding tot en met onderhoud, zoals dwarsprofielen, parkeervoorzieningen, verkeerdrempels, etc.

1.16 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.17 Bebouwingsoppervlak

De oppervlakte van het bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

1.18 Bed & breakfast

Een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingsaccommodatie voor toeristisch-recreatieve doeleinden, welke gericht is op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt, gevestigd in of bij de (agrarische) woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt geëxploiteerd door de bewoner. De bewoner is tijdens het nachtverblijf aanwezig.

1.19 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de bedrijfsactiviteiten.

1.20 Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.22 Beroepsmatige activiteiten aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Detailhandel is niet toegestaan, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de beroepsactiviteiten.

1.23 Bestaand

Bestaand gebruik en bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dat krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen.

1.24 Bestaand aanwezig legaal gebruik

Hieronder wordt verstaan het gebruik ingevolge een ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

1.25 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van bouwwerken, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 Bouwperceel

Een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.30 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.31 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.32 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.33 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, waaronder tevens begrepen een overkapping.

1.34 Cafetaria

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van voor consumptie, al dan niet ter plaatse, bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

1.35 Camperplaats

Een standplaats voor maximaal één camper of kampeerauto.

1.36 Caravan

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.37 Cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.38 Dagrecreatie

Vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft.

1.39 Dakkapel

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht.

1.40 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.41 Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).

1.42 Evenement

Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

1.43 Extensieve recreatie

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.44 Extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Een gebied waarbinnen uitbreiding wonen of natuur het primaat heeft en waarbinnen uitbreiding van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij en nieuwvestiging van een intensieve veehouderij binnen een nieuw bouwvlak of binnen een bouwvlak waar voorheen géén intensieve veehouderij was gevestigd (omschakeling) niet mogelijk is.

1.45 Gebouw

Een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.46 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.47 Hooimijt

Een van oorsprong agrarisch bouwwerk zonder wanden met een beweegbaar dak oorspronkelijk bedoeld voor de opslag van stro of hooi.

1.48 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Hieronder wordt niet verstaan: een coffeeshop, automaten-/speelhal dar wel seksinrichting. De volgende categorieën kunnen worden onderscheiden:

- horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;

- horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood-, broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijsalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant;

- horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

- horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren; Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

- horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.49 Hout- en sierteelt

De bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe omgevingsvergunning is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet.

1.50 Intensieve veehouderij

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die gericht is op het bedrijfsmatig houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren.

Wanneer wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van eenden, kalkoenen, kippen, konijnen, parelhoenders, pelsdieren, stieren voor roodvleesproductie, varkens, vleeskalveren en vleeskuikens. Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.51 Kampeermiddel

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.52 Kampeerplaats

Een standplaats voor maximaal een kampeermiddel.

1.53 Kampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met ten minste vijftientig toeristische slaapplekken en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, tenthuisjes.

1.54 Kantine

Een verblijfsruimte waar tegen vergoeding drank- en etenswaren worden verstrekt, gericht op de reguliere gebruikers van de sportvoorziening.

1.55 Kas

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.56 Kas, tijdelijk

Kas die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt en maximaal zes maanden per jaar bedraagt, mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

1.57 Kleinschalige toeristische verblijfseenheid

Een accommodatie voor kleinschalige bedrijfsmatige verblijfsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve doeleinden, welke gericht is op een verblijf met een beperkte duur door steeds wisselende gasten, gevestigd in of bij de (agrarische) woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner.

1.58 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Aanvulling op de Structuurvisie Mookerplas en omgeving waarin een nadere gemeentelijke uitwerking wordt gegeven van het Limburgs kwaliteitsmenu, vastgesteld door de raad van de gemeente Mook en Middelaar d.d. 19 april 2012.

1.59 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.60 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.61 Natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden.

1.62 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

1.63 Niet-riviergebonden activiteit

Activiteiten binnen het stroomvoerend rivierbed die niet als een riviergebonden activiteit worden aangemerkt.

1.64 Normaal onderhoud en beheer

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

1.65 Ondergeschikt

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.66 Onderkomens

Voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.67 Overkapping

Een bijbehorend bouwwerk zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.68 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.69 Paardenhouderij

Een agrarisch verwant bedrijf voor het stallen van paarden en pony's alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport (mensgericht).

1.70 Peil

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
- Indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde waterhoogte van het wateroppervlak.

1.71 Pensionstalling

Een paardenhouderij waarbij activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden door verhuur van stalling en/of weiland en verzorging van paarden;

1.72 Permanente bewoning

Indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.

1.73 POL

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen.

1.74 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

1.75 Recreatiewoning

Een gebouw, niet zijnde woonkeet, caravan, caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen, bestemd om uitsluitend door één of meerdere personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande

dat er sprake is van een wisselende bewoning.

1.76 Riviergebonden activiteiten

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- a. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de realisatie van natuur;
- e. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- f. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

1.77 Schuilgelegenheid

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter.

1.78 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.79 Stacaravan

Een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen dat niet duurzaam met de aarde is verbonden en dat door de aanwezigheid van een chassis, dissels, assen- en wielenstelsel over een korte afstand naar een vaste standplaats kan worden vervoerd, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. De eis van vervoerbaarheid impliceert ook dat de stacaravan niet onbepaald van afmetingen kan zijn: er geldt een maximale breedte en bouwhoogte van 4.50 meter en respectievelijk 3.40 meter. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan. Voorts dient dit onderkomen niet uit verschillende elementen te bestaan die eerst van elkaar dienen te worden losgekoppeld, alvorens transport mogelijk is.

1.80 Standplaats

Een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats bestemd voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Inclusief bijbehorend meubilair waaronder terrassen, statafels, parasols en afvalbakken.

1.81 Standplaats (toeristisch)

Een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeerterrein bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel.

1.82 Stikstofemitterende bouwwerken

Gebouwen en bouwwerken voor het houden en huisvesten van landbouwhuisdieren, installaties voor het opslaan, verwerken en bewerken van mest en/of biomassa, mestplaten en mestsilo's.

1.83 Streekeigen producten

In hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte producten die op het eigen bedrijf of in de regio zijn geteeld en op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf of in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.84 Stroomvoerend winterbed

De gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen en die worden begrensd door het zomerbed en de op de verbeelding aangegeven begrenzing die gebaseerd is op het gebied dat stroomvoerend is.

1.85 Teeltondersteunende constructie of -voorziening (permanent)

Voorzieningen/constructies inclusief containervelden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een betere kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt. Deze constructies of voorzieningen kunnen zowel hoog als laag zijn.

Een hoge teeltondersteunende voorziening is een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde met een bouwhoogte van 1,50 meter of hoger.

Een lage teeltondersteunende voorziening is een bouwwerk, geen gebouw zijnde met maximale bouwhoogte van 1,50 meter of een andere voorziening.

1.86 Tent

Een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en/of nachtverblijf.

1.87 Theetuin

Een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenwaren.

1.88 Tijdelijke teeltondersteunende constructie of -voorziening

Overkapping is maximaal 6 maanden of korter in het jaar aanwezig (al dan niet in een aaneengesloten periode). Voorbeelden van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- acryldoek
- folie
- hagelnetten
- insectengaas
- plastic tunnels
- regenkappen
- schaduwhallen

1.89 Toename Stikstof/ammoniakemissie

Daarvan is sprake indien vanaf en vanuit het bouwvlak en de bij het desbetreffende bedrijf behorende mestplaten de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 de feitelijk bestaande stikstofemissie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.90 Veldschuur

Een van oorsprong agrarisch bouwwerk gekenmerkt door ongelijke goothoogten en een

asymmetrische kap dat maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden.

1.91 Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' bestaande uit de verbeelding 211x03375 en legenda.

1.92 Voorgevel

Gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.93 Voorgevelrooilijn

Een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.94 Waterhuishoudkundig

Met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming.

1.95 Waterkering

Elke natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt.

1.96 Waterkeringbeheerder

De instantie die de waterkering exploiteert.

1.97 Weg

Een voor het rij- en nader verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.98 Woning

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

1.99 Zomerbed

De oppervlakte die bij gewoon hoog zomerwater door de rivier wordt ingenomen.

1.100 Zorgappartement

Appartement, gelieerd aan een zorginstelling, waarin personen met een zorgindicatie, min of meer zelfstandig wonen en waarbij zij zorg en andere diensten afnemen van de zorginstelling.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 De breedte van een bouwwerk

De afstand tussen de ene zijkant van een bouwwerk tot de andere zijkant.

2.7 De diepte van een bouwwerk

De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel.

2.8 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 AGRARISCH MET WAARDEN - NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een bestaande intensieve veehouderij;
- d. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. instandhouding van het oppervlaktewater;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. wonen in een bedrijfswoning;
- h. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 100 m² uitsluitend binnen het bouwvlak;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', een kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met waarden - recreatie', recreatieve functies in de vorm van:
 1. een theetuin;
 2. maximaal 5 kleinschalige toeristische verblijfseenheden, waarbij:
 - i. de maximum oppervlakte per eenheid 70 m² bedraagt.
 3. een pensionstalling.
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een onverhard parkeerterrein.
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, ondergeschikte horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

3.2.1 Algemeen

- a. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Per bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan.
- c. Buitenopslag, paardenbakken en tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

- d. In afwijking van het bepaalde onder c. zijn hagelnetten ook buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij het niet is toegestaan de hagelnetten aan de randen van de percelen met hagelnetten, tot aan de grond te laten doorlopen.
- e. De oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan feitelijk bestaande legale oppervlakte bedragen.

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestaande intensieve veehouderij mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' worden opgericht.
- b. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen respectievelijk ten hoogste 6 meter en 10 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 4 meter.
- d. De oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met waarden - recreatie', mag maximaal 1.250 m² bedragen.

3.2.3 Bedrijfswoning

- a. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
- e. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.
- f. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen maximaal 2 meter;
 - 2. kunst-, voeder-, mest- en vergistingssilo's maximaal 12 meter;
 - 3. sleufsilos maximaal 3 meter;
 - 4. mestbassins maximaal 2 meter;
 - 5. lichtmasten maximaal 8 meter;
 - 6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 meter.
- b. De maximale omvang van een buitenrijbaan (paardenbak) mag ten hoogste 20 x 60 meter bedragen. Een overdekte rijbaan of paardrijhal bij paardrijactiviteiten is niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Verhogen bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.4 sub a](#) voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter.
- b. Er wordt aandacht besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

3.4.2 Vergroten oppervlakte stikstofemitterende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub e](#) voor het verhogen van de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. De stikstofemissie zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund neemt niet toe. Indien een richting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen, anders dan:
 - 1. in een bedrijfswoning zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub g](#);
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- c. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. de verkoop van streekeigen producten zoals bepaald in [artikel 3 lid 1 sub h](#);
- e. een intensieve veehouderij, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- f. kamperen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein';

- g. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. paardenbakken buiten het bouwvlak;
- i. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- j. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis;
- k. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren/dieren is slechts toegestaan indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1 sub c](#) voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
2. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
3. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, scheuren, ophogen of egaliseren;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
6. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
2. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 3 lid 7.1](#) geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijzigen naar bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het hergebruik van een legale agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is een legale bedrijfswoning aanwezig. Indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook omgezet in Wonen.
- b. Het agrarisch bedrijf is beëindigd.
- c. Er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoningen worden gewoond.

- d. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- e. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.
- f. De bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.
- g. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

3.8.2 Wijzigen naar bestemming Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is een legale bedrijfswoning aanwezig. Indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook omgezet in Recreatie.
- b. Het agrarisch bedrijf is beëindigd.
- c. Er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoningen worden gewoond.
- d. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.
- e. De functie mag geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen.
- f. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.

3.8.3 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een aanpassing van de vorm van een bouwvlak de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vormverandering van het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.
- b. Vormverandering is noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- c. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.
- d. Er dient een duurzame tegenprestatie op grond van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving plaats te vinden.
- e. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

ARTIKEL 4 NATUUR

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met een zo sterk mogelijk ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang;
2. natuurlijke oevers;
3. extensief recreatief medegebruik;
4. bestaand agrarisch medegebruik;
5. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger', een aanlegsteiger;
6. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. Beperkte voorzieningen – bouwwerken, geen gebouwen zijnde - ten behoeve van extensieve recreatie zoals zitbanken, routeborden met een maximale bouwhoogte van 2 meter en afrasteringen met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter.
- b. een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding 'steiger'. De steiger mag niet meer dan 0,75 meter boven het wateroppervlakte (streefpeil) uitsteken.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. kamperen;
- d. nachtverblijf in kampeermiddelen en vaartuigen;
- e. opslag binnen een schuilgelegenheid.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, scheuren, ophogen of egaliseren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- g. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
- h. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 4 lid 5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

ARTIKEL 5 WATER - VAARWEG

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Vaarweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de scheepvaart;

- c. de beheersing van de waterstand en de stroomvoerende functie van de rivier de Maas;
- d. voor het behoud en herstel van natuurwaarden;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'steiger', een aanlegsteiger.

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart.

5.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering, alsmede lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

met uitzondering van:

- a. een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding 'steiger'. De steiger mag niet meer dan 0,75 meter boven het wateroppervlakte (streefpeil) uitsteken.

ARTIKEL 6 WAARDE - ARCHEOLOGIE

6.1 Bestemmingsomschrijving

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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Rapport archeologische waarden

Ter plaatse van de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden dient voor bouwwerken:

- a. In geval van nieuwbouw groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld, bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden

verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Gebied* | Gebieden met een zeer hoge archeologische waarde* | Gebieden met een hoge archeologische waarde archeologische verwachting* |
| Diepte en oppervlakte | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m ² | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte grot |

(*) zoals aangegeven op de in de bijlage 3 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het onder [artikel 6 lid 2.1](#) bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- De verplichting tot het doen van opgravingen;
- De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 6 lid 2.2](#), indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie](#)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden betreffen die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

| Gebied* | Gebieden met een zeer hoge archeologische waarde* | Gebieden met een hoge archeologische waarde archeologische verwachting* |
|-----------------------|---|---|
| Diepte en oppervlakte | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m ² | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte grot |

(*) zoals aangegeven op de in de bijlage 3 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

6.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 6 lid 3.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar.

ARTIKEL 7 WATERSTAAT - STROOMVOEREND RIVIERBED

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- a. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de realisatie van natuur;
- e. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- f. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden zoals bedoeld in [artikel 7 lid 1](#) mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [artikel 7 lid 2](#) ten behoeve van zowel riviergebonden, niet-riviergebonden activiteiten, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming en voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang alsmede een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden bouwwerken:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;

- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

voor niet- riviergebonden bouwwerken:

- a. in het geval:
 - 1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
 - 2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
 - 3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
 - 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd
- b. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- c. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- d. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;

onder de voorwaarde dat:

- a. de resterende waterstandseffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
- b. de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
- c. rivierverruimende maatregelen worden genomen,
- d. waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.

voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan waterbergend vermogen van het gebied kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 7 lid 4](#) ten

behoefte van zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden activiteiten:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

voor niet-riviergebonden activiteiten:

- a. in het geval:
 1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
 2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
 3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd
- b. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- c. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- d. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;

onder de voorwaarde dat:

- a. de resterende waterstandseffecten duurzaam worden gecompenseerd of
- b. de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
- c. de rivierverruimende maatregelen worden genomen,
- d. waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.

7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.6.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen;
- d. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

7.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in [artikel 7 lid 6.1](#) opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden:

- a. die behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. waarvoor de vereiste vergunning op grond van artikel 6.5 van de Waterwet is verleend, dan wel de daarvoor vereiste melding op grond van de Waterwet is gedaan.

7.6.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 7 lid 6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het stroomvoerend rivierbed, gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het stroomvoerend vermogen zo gering mogelijk is; en
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het stroomvoerend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 8 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 9 ALGEMENE BOUWREGELS

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. De totale oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- d. Bij het berekenen van de volgens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van de in deze regels maximaal te bebouwen oppervlakte dan wel inhoud, wordt de oppervlakte dan wel inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

9.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1.2 sub d](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer

dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 9 lid 3.1](#) en [artikel 9 lid 3.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

ARTIKEL 10 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

10.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
- b. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken voor:
 1. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 2. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 3. seksinrichtingen;
 4. bouwwerken voor recreatieve nachtverblijven als bedoeld in artikel 3 sub 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, met uitzondering van de als zodanig bestemde recreatiewoningen;

- c. Het is verboden bouwwerken op de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen.

10.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

10.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit de geldende ASVV worden nageleefd. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

10.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in [artikel 10 lid 2.1](#) bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de richtlijnen uit de geldende ASVV worden nageleefd.

10.2.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2.1](#) indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

10.2.4 Laden en lossen

Indien het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.

10.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

10.3 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke bepaling)

Ter plaatse van de aanduidingen 'Specifieke vorm van Agrarisch met waarden - recreatie' en 'kampeerterrein' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van landschappelijke inpassing overeenkomstig het inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing 'Huyse Middelaar - Doelgebied Oost'

Huissestraat 3, 6587 AT Middelaar - PNR 6587AT3-

191215/230216/190716, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels waarbij het volgende in acht moet worden genomen:

- a. de inpassing dient uiterlijk 2 jaar na de datum van onherroepelijkheid van het onderhavige bestemmingsplan te hebben plaatsgevonden, met dien verstande dat:
 - i. de kwaliteitsverbetering - deel 3 zoals verwoord in het landschappelijke inpassingsplan binnen een jaar na realisatie van de pensionstalling wordt uitgevoerd.
- b. de inpassing dient in stand te worden gehouden.
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, indien:
 1. het bepaalde onder a. door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
 2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

ARTIKEL 11 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

11.1 Maasheggenlandschap

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.

11.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'maasheggenlandschap' buiten het bouwvlak (zie bijlage 2) te verrichten:
 1. ophogen;
 2. het bebossen;
 3. opplanten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.
- b. Het in a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:
 1. welke van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
 2. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
 3. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
 1. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
 2. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 3. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 4. het waterschap is gehoord voor wat betreft waarden die te maken hebben met het watersysteem.

11.2 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.

11.3 vrijwaringszone - vaarweg

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg.

11.3.1 Bouwregels

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de vaarweg.

11.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 11 lid 3.1](#)

voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg en daarover advies is verkregen van de vaarwegbeheerder.

ARTIKEL 12 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:

- f. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - I. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - II. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
- g. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - I. op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - II. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

12.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van het de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. aangetoond moet worden dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- c. op het perceel al een (bedrijfs)woning aanwezig is;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- e. per (bedrijfs)woning maximaal één afwijking ten behoeve van mantelzorg mag worden verleend;
- f. mantelzorg in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning dient te hebben. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de afhankelijke woonruimte in of aan het hoofdgebouw voor de hulpbehoevende of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- g. maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
- h. mantelzorg alleen is toegestaan in een afhankelijke woonruimte;
- i. het gebruik dient te worden beëindigd en de aangebrachte voorzieningen dienen te worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is;
- j. de woning geen recreatiewoning betreft.

12.3 Bed & breakfast

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 als bed & breakfastvoorziening, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bouwmogelijkheden welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. bed & breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;

- c. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
- d. de bed & breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
- e. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m². Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m², exclusief sanitaire ruimte;
- f. bed & breakfastvoorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik voor de duur van maximaal 1 week;
- g. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- i. indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan. Voor agrarische bebouwing geldt een afstand van 25 meter;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

12.4 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwen/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, parkeervoorzieningen, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

ARTIKEL 13 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

ARTIKEL 14 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

14.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 15 OVERGANGSRECHT

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 16 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Huissestraat 3-7, Middelaar'.

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 - Werken en werkzaamheden

Bijlage 2: Werken en werkzaamheden

BODEM

1. Afgraven (verlagen)

- def: Het verwijderen van de bovenste bodemlaag/bodemlagen.
doel: Verschraling; verwijderen van bemeste/verzuurde gronden
Tegengaan verdroging in verdroginggevoelige gebieden
Grondstoffenwinning (humus, zand, klei, leem)
Aanleggen van poelen
effect: Verandering bodemprofiel
Verkleining afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden (Landschap, Natuur en Cultuurhistorische waarden):
Vernatting

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies ecologische gradiënt bij slootkanten, poelen, laagtes en overig microreliëf
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden

2. Ophogen

- def: Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag
doel: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders
Opheffen van maaiveld-daling ten gevolge van inklinking
Verschraling door aanvoer van zand van elders
Bezanden van veengronden en gronden die geschikt moeten worden voor de bollenteelt
effect: Verandering bodemprofiel
Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verdroging
- Verschraling
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

3. Vergraven

- def: Het verwijderen van een of meerdere bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders.
doel: Het graven en opvullen van drainagesystemen en andere sleuven en kuilen

effect: Verandering bodemprofiel
Verandering waterhuishouding in de bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verschraling
- Verandering hydrologische situatie
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

4. Diepploegen en -woelen

def: Het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond. (Eenmalige ingreep met blijvend effect) dieper dan 60 cm

doel: Verbetering bodemprofiel voor agrarisch gebruik

Vergroten bewortelingsdiepte

Vergroten berijdbaarheid

Verschraling

Mengen van kleigrond met onderliggend zand

effect: Homogenisatie van de bodem

Vernietiging bodemprofiel

Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Drastische wijziging bodem en daarmee groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren etc.
- Verschraling
- Verandering hydrologische situatie; in gebieden met stagnerend grondwater kan doorbreking van een ondoorlatende laag in de bodem leiden tot verdroging omgeving en leeglopen vennen.
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies microreliëf
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

5. Egaliseren

def: Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (feitelijk een combinatie van ophogen en afgraven)

doel: Wateroverlast en droogtegevoeligheid binnen agrarisch perceel tegengaan

Verbetering van de bewerkbaarheid voor agrarisch gebruik

Opheffen niveauverschillen die het effect zijn van inklinking

effect: Afvlakken van reliëf

Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verandering hydrologische situatie
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies aan biotopen van microreliëf (bermen, hellinkjes, gradiënten hoogdag)

6. Indrijven van voorwerpen in de grond

def: Diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen

doel: Draggers voor bouwwerken aanbrengen, damwanden plaatsen

effect: Bouwen op slappe bodem is mogelijk, afschermen van delen van de bodem
Ondergrondse leidingen kunnen beschadigd worden

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- doorbreken ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding

WATERHUISHOUDING

7. Aanleg drainagestelsel

def: Het aanbrengen van drainagebuizen in de grond, in het algemeen op een diepte van 80-110 cm -mv.

doel: (Versterken) ontwatering van een of meerdere percelen

effect: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden)
- Verdroging -> verzuring
- Verlies aan natte levensgemeenschappen

8. Aanbrengen onderbemaling

def: Bemalen van een of meerdere percelen, waardoor de grondwaterspiegel er lager staat dan in het omringende gebied.

doel: Vergroten afstand maaiveldgrondwaterspiegel, droger maken perceel

effect: Verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Aantrekken grondwater uit de omgeving -> omgeving wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan natte levensgemeenschappen
- Inklinking veenbodem (onomkeerbaar)
- Verdroging -> verzuring

9. Aanleggen van dammen

- def: Aanbrengen van een permanent, stuwend obstakel over de gehele breedte van een watergang. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig geblokkeerd wordt.
- doel: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)
Verminderen stroomsnelheid
Afsluiten waterloop
Afwatering gebied in andere richting dwingen
- effect: Afname dynamiek in de waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Afname stroomsnelheid
Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water
- Verlies variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Vernatting
- Verminderen verdroging

10. Aanbrengen van stuwen

- def: Aanbrengen van een stuwend obstakel waarvan de werking tijdelijk geheel of gedeeltelijk opgeheven kan worden.
- doel: Verminderen stroomsnelheid
Vasthouden water in een gebied (verkleinen debiet)
- effect: Vermindering dynamiek in waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Sterk wisselende stroomsnelheid

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water
- Wegspoelen levensgemeenschappen bij openen stuw
- Verlies aan variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit
- Verdwijnen natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Vernatting
- Verminderen verdroging

11. Aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels

- def: Aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten en greppels.
- doel: Verbeteren ontwatering agrarische gronden.
- effect: Verkleining afstand maaiveld-grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte)
Vergroten oppervlakkige afstroming neerslagwater
Droger worden omgeving

Verlies aan levensgemeenschappen van slootkanten door steiler worden talud

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Aantrekken kwelstromen in nieuwe of uitgediepte sloten -> voor natuur waardevol kwelwater wordt afgevoerd en bereikt maaiveld niet
- Verdroging omgeving -> verlies aan natte biotopen, verzuring
- Tijdelijke en blijvende schade aan levensgemeenschappen van sloten en slootkanten
- Toename extremen in waterafvoer -> moeilijker bestaan voor levensgemeenschappen van sloten en slootkanten
- Verlies aan waterplanten (door schonen en door verandering in waterafvoer en beekprofiel)-> verbraseming; slechtere waterkwaliteit
- Verandering percelering (landschappelijk/cultuurhistorisch aspect)
- Verandering karakter sloten en greppels (landschappelijk aspect)

12. Dempen sloten en greppels

- def: Dichten van sloten of greppels met van elders aangevoerde grond
- doel: Verkleinen waterafvoer van agrarische gronden
Wijzigen perceelsindeling
- effect: Natter worden van omliggende gebied
Afname totale slootlengte

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van sloten, slootkanten
- Verdwijnen verbindingszone voor planten en dieren
- Vernatting omgeving
- Verandering kavelpatroon

13. Dempen van kleine geïsoleerde wateren

- def: Dichten van kleine wateren (poelen, vennen, wielen, afgesneden meanders) met van elders aangevoerde grond
- doel: Egaliseren agrarisch perceel
Vergroting oppervlak agrarisch bruikbare grond
Efficiëntere bewerking agrarische grond mogelijk maken
- effect: Verlies aan kleine wateren
Egalisatie landschap
Toename kwel in directe omgeving

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van poelen, vennen, oevers
- Verlies aan voortplantingsplaatsen voor amfibieën
- Vernatting directe omgeving

14. Aanbrengen oeverbeschoeiing:

def : Het aanbrengen van houten of betonnen versteviging op of voor een oever
 doel: Tegengaan van wegslaan van de oevers door waterstroming of golfslag
 effect: Stabilisatie oevers (plaats en vorm)
 Verloren gaan natuurlijke oever
 Onderbreking gradiënt nat-droog
 Oever wordt hoger en steiler (90° t.o.v. wateroppervlak)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Oevers worden niet-passeerbare barrières voor veel diersoorten (o.a. das, egel, kikker), en kosten daardoor dierenlevens
- Verdwijnen of aantasting van groeiplaats voor oevervegetaties
- Verdwijnen natuurlijke oevers en variatie daarin (bv. nestgelegenheid voor ijsvogels).

BEPLANTINGEN

15. Rooien van houtgewas

def : Het verwijderen van bomen en/of struiken (solitair of in de vorm van bos, houdsingels, houtwallen)
 doel: Verwijderen van ziek plantmateriaal
 Onderhoud - uitdunning
 Hinder voor agrarische bedrijfsvoering verminderen
 effect: Grotere openheid landschap
 Verlies aan beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos
- Verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen)
- Verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden
- Grotere openheid, betekent soms toename leefgebied weidevogels
- Verlies aan landschapselementen (landschappelijk, cultuurhistorisch aspect)

16. Aanplanten van houtgewas (uitgezonderd: boomteelt)

def : Het planten van bomen en/of struiken
 doel: Vergroten natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit
 Houtproductie
 Bescherming tegen wind
 effect: Verminderen openheid landschap
 Toename houtgewas/landschapselementen
 Meer beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Toename biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos e.d.

- Nieuwe oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten
- Beschutting voor planten en dieren
- Minder openheid, kan verlies betekenen voor leefgebied weidevogels
- Ander landschapsbeeld

17. Omzetten van grasland in bouwland of sierteeltgrond

def: Verwijderen gras en aanplanten of inzaaien van andere gewassen

doel: Gebruik grond voor de teelt van gewassen voor voedselproductie of productie van diervoeders

effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt andere functie

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan graslandvegetaties en bijbehorende fauna
- Fourageerplaats voor enkele diersoorten gaat verloren (o.a. das)
- Verkleining areaal weidevogelgebied

18. Omzetten van grasland in boomkwekerij

def: Verwijderen gras en aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (soms meer dan 1m) hebben

doel: Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen

effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteeltgrond of boomkwekerij

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verloren gaan van graslandvegetaties en bijbehorende fauna
- Fourageerplaats voor enkele diersoorten verdwijnt (o.a. das)
- Verkleining areaal weidevogelgebied
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)

19. Omschakeling van bouwland naar boomteelt

def: Het aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (soms meer dan 1m) hebben

doel: Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen

effect: Akkerbouwgrond verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteeltgrond of boomkwekerij

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van akkerbouwgronden
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)

INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

20. Aanbrengen van verhardingen

def: Het bestraten of asfalteren van de bodem door middel van een (half)gesloten verharding.

doel: Tegengaan vervuiling bodem en grondwater (bv. door aanleg mestplaat, ondergrond voor containerteelt)

Aanleggen ontsluitingspad in weilanden of akkers

Aanleggen paden ten behoeve van recreatief medegebruik

effect: Afsluiting bodem

Oppervlakkige afvoer neerslag (met evt. verontreiniging) naar randen
verharding

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Biotoop voor soorten die in de bodem leven gaat verloren
- Verharding is barrière voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)
- Vermindering infiltratie kan groeiplaats vegetatie in de directe omgeving beïnvloeden
- Archeologisch interessante bodem wordt ontoegankelijk
- Verstening buitengebied

21. Aanbrengen van ondergrondse leidingen:

def: Vergraven en eventueel plaatselijk rooien van houtgewas

doel: Leggen van diverse leidingen

effect: als bij vergraven en rooien houtgewas

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Als bij vergraven en rooien houtgewas

22. Wijzigen perceelsindeling

def: Verwijderen bestaande perceelsgrenzen en/of aanbrengen nieuwe perceelsgrenzen (sloten, afrasteringen, hagen, houtwallen)

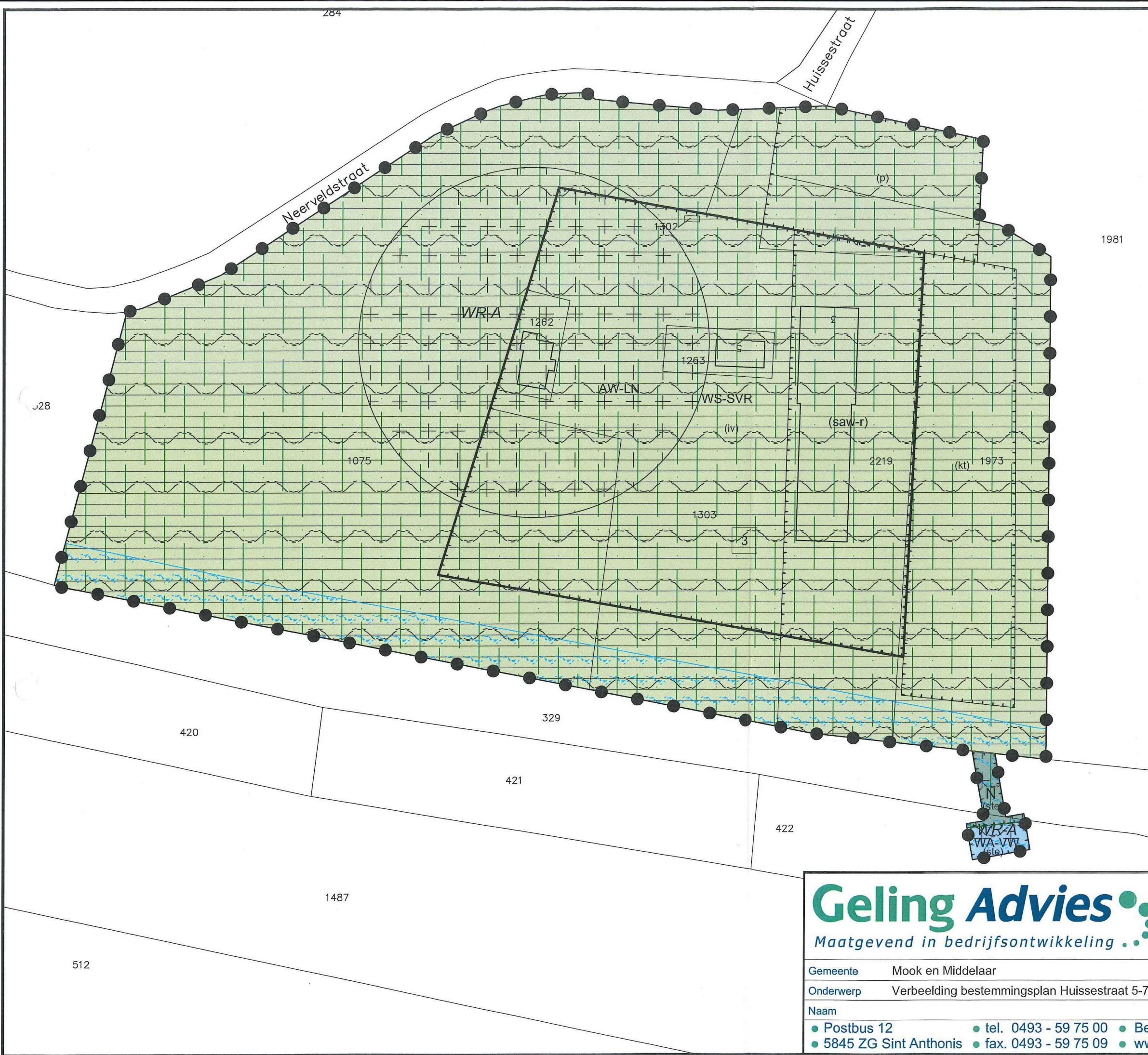
doel: Efficiënter gebruik van agrarische grond mogelijk maken, veldsituatie aanpassen aan eigendomssituatie

effect: Verdwijnen van perceelsgrenzen
Nieuwe perceelsgrenzen

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- het verkavelingspatroon verandert
- patroon van watergangen verandert
- schaalvergroting/schaalverkleining

verdwijnen/toevoegen verbindingswegen (perceelsranden) en oriëntatielijnen voor sommige diersoorten



- Enkelbestemmingen**
- Huissestraat 5 - 7, Middelaar
- Enkelbestemmingen**
- AW-LN

Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden
- N

Natuur
- WA-VW

Water - Vaarweg
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A

Waarde - Archeologie
- WS-SVR

Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed
- Gebiedsaanduidingen**
- milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij
- overige zone - maasheggenlandschap
- vrijwaringszone - vaarweg
- Functieaanduidingen**
- (iv)

intensieve veehouderij
- (kt)

kampeerterrein
- (p)

parkeerterrein
- (saw-r)

specifieke vorm van agrarisch met waarden - recreatie
- (ste)

steiger
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Maatvoeringen**
- 3

maximum aantal wooneenheden

SITUATIE
Gemeente : Mook en Middelaar
Sectie : ..
Nummer : ..
Schaal : 1 : 1000

| | | | |
|---------------|----------|-----------------|---|
| Schaal | 1:1000 | Datum | 21-07-2016 |
| Getekend door | J.v.C. | Wijzigingsdatum | 29-11-2016/JvC
08-02-2017/L.C.
02-05-2017/L.C.
10-05-2017/L.C. |
| Projectnummer | 3594bs01 | | |

| | | | |
|-----------|---|------------|-------|
| Gemeente | Mook en Middelaar | Formaat | A3 |
| Onderwerp | Verbeelding bestemmingsplan Huissestraat 5-7 te Middelaar | Bladnummer | 01/01 |
| Naam | • Postbus 12 • tel. 0493 - 59 75 00 • Bezoekadres: Burg. Wijnvlietlaan 1 te De Rips
• 5845 ZG Sint Anthonis • fax. 0493 - 59 75 09 • www.gelingadvies.nl | | |

© ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN



Retouradres Postbus 25 6200 MA MAASTRICHT

RWS INFORMATIE -

Raad van de gemeente Mook en Middelaar
Postbus 200
6585 ZK Mook

| | |
|--------------------|-------------------|
| GEMEENTE MOOK C.A. | |
| Afdeling | Planning |
| Ingekomen | d.d. 24 APR. 2017 |
| Nummer | |
| Opbergen | Paraaf |

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Avenue Ceramique 125
6221 KV MAASTRICHT
Postbus 25
6200 MA MAASTRICHT
T 088-7974150
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Wesley van Rooij
Adviseur Ruimtelijke
Ordering

T 06-54901746
wesley.van.rooij@rws.nl

Datum 21 APR. 2017

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Huissestraat 3-7 te Middelaar

Ons kenmerk
RWS-2017/16769

Geachte Raad,

Naar aanleiding van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 15 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage ligt, dien ik de volgende zienswijze in.

Het plangebied bestaat uit het erf rond Huissestraat 3-7 in Middelaar. Het bestemmingsplan regelt de mogelijkheid van een recreatieve nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. De recreatieve nevenactiviteit bestaat uit een minicamping met maximaal 25 standplaatsen, vijf recreatieappartementen, een theetuin en een paardenpensionstalling.

Over dit plan is meerdere malen contactmomenten geweest met de (adviseur van) initiatiefnemer en medewerkers van mijn dienst. Op grond van de uitkomsten van deze contacten acht ik het initiatief vergunbaar op grond van de Waterwet, wel verzoek ik u een aantal aanpassingen door te voeren in dit ruimtelijk plan.

In de paragraaf aangaande het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is een situatietekening opgenomen met de voorgenomen te ontwikkelen bebouwing en verharding. De daarbij behorende legenda komt niet overeen met de arcering op de tekening. Ik verzoek u een en ander met elkaar in overeenstemming te brengen.

In het landschappelijk inpassingsplan wordt gesproken om de hagen 1 maal per 3 jaar te snoeien. Met mijn dienst is afgesproken dat gezien de stromingsrichting de noord-zuid-haag naast de camping jaarlijks wordt gesnoeid op 90 cm. Ik verzoek u het inpassingsplan hierop aan te passen.

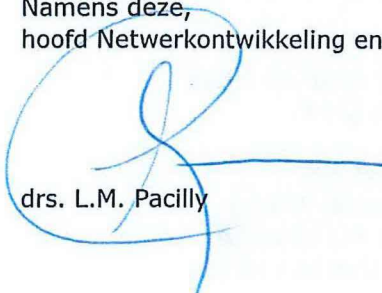
In de regels en verbeelding is een functieaanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg' opgenomen. De ligging hiervan is niet correct. Deze 25 meter brede zone dient te worden gemeten vanuit de vaarwegbegrenzing, zoals die is opgenomen in de legger rijkswaterstaatwerken.

In het plan wordt een aanlegsteiger mogelijk gemaakt. Ambtelijk is reeds door mij aangegeven, dat voor de steiger een watervergunning dient te worden aangevraagd en dat voor het varen en het ligplaatsnemen een ontheffing dient te worden verleend in het kader van de Scheepvaartverkeerswet/Binnenvaart Politiereglement. Het is op dit moment nog steeds niet duidelijk of hiervoor ontheffing kan worden verleend. Er zijn te veel onduidelijkheden. Voor deze specifieke case kan door initiatiefnemer contact worden opgenomen met de intaker vergunningverlening Tjeu van den Boorn (contactgegevens: 06-54053204 of tjeu.vanden.boorn@rws.nl).

Ons kenmerk
RWS-2017/16769

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
Namens deze,
hoofd Netwerkontwikkeling en Visie Rijkswaterstaat Zuid-Nederland,



drs. L.M. Pacilly



Agendapuntnummer :
Documentnummer : mm17001051
Raadsvergadering d.d. : 8 juni 2017
Raadscommissie : Grondgebied
Commissie d.d. : 31 mei 2017
Programma : Verplaatsen
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg
Portefeuillehouder : P.D. Baneke en G. Wienhoven
Bijlagen : Bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg

Samenvatting

Het tracé van de snelfietsroute Cuijk-Mook-Nijmegen is door uw gemeenteraad vastgesteld op 9 april 2015. Onderdeel van dit vastgestelde tracé is de verbinding in Molenhoek tussen de bebouwde kom (Middelweg) en het buitengebied richting Malden (Kuilseweg). Hierbij wordt vanaf de Middelweg de Ringbaan overgestoken, om vervolgens via een nieuw te realiseren fietspad het weiland te doorkruisen en aan te sluiten op de Kuilseweg. De nieuw aan te leggen fietsverbinding tussen de Ringbaan en de Kuilseweg past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Het Lierdal. Voor de fietsverbinding dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze wettelijke termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Voorstel om te besluiten

1. Bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg ongewijzigd vast te stellen.



Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

Op 7 februari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan 'SFR Ringbaan Kuilseweg' voor zienswijzen ter inzage te leggen. Vanaf 25 februari 2017 was het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken online en in de hal van het raadhuis te raadplegen en stond het eenieder vrij zijn of haar zienswijze hierop kenbaar te maken. Deze termijn liep af op 7 april 2017, waarna uw raad nu wordt gevraagd te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Hierover is uw raad per memo geïnformeerd in de raadsvergadering van 24 februari 2017.

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken)

Bent u bereid bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg vast te stellen?

Oplossingsrichtingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 februari 2017 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Om de aanleg van de nieuwe fietsverbinding tussen de Ringbaan en de Kuilseweg mogelijk te maken, is bestemmingsplan 'SFR Ringbaan Kuilseweg' opgesteld in samenwerking met Buro SRO. De afkorting SFR staat voor snelfietsroute. Hiermee wordt een wijziging van de planologische kaders beoogd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Het Lierdal. Het plangebied omvat de driehoek tussen de Ringbaan, Kuilseweg en de nieuwe fietsverbinding. De agrarische bestemming maakt in dit nieuwe plan plaats voor de bestemming 'Verkeer – langzaam verkeer' ter plaatse van het tracé van de nieuwe fietsverbinding. De overige gronden in het plangebied, waaronder de kuil die fungeert als wateroverstort, krijgt de bestemming 'Groen'. Hiermee wordt op passende wijze planologische ruimte geschapen voor de snelfietsroute, kan de wateroverstort onverminderd in gebruik blijven en is het mogelijk om de restructuurte te gebruiken voor bijvoorbeeld extensief recreatief medegebruik, in de vorm van een struinp pad of rustplaats voor passanten.

De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' wordt rechtstreeks overgenomen uit bestemmingsplan Het Lierdal. De borging van onze archeologische waarden blijft dus onverminderd van kracht in het vast te stellen bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' heeft geen negatieve invloed op de realisatie van de snelfietsroute. Zie voor de precieze planbegrenzing de verbeelding van het bestemmingsplan, opgenomen in de bijlage.

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen)

Op grond van het bovenstaande wordt voorgesteld om het bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg ongewijzigd vast te stellen.

Juridische aspecten

Uw raad moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening binnen twaalf weken na afloop van de termijn van de terinzagelegging een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betreft een zogenaamde termijn van orde, en is dus geen fatale termijn. Indien u tijdens deze vergadering een besluit neemt wordt deze termijn overigens gewoon gehaald.



Tegen de vaststelling van bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden aangetekend. Tevens kunnen belanghebbenden, die geen zienswijze hebben ingediend, beroep aantekenen tegen die delen van het vastgestelde bestemmingsplan die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daar is in dit bestemmingsplan geen sprake van, waardoor er geen (gegronde) beroepen te verwachten zijn. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan na de dag dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage is gelegd voor beroep. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Maasdriehoek, de Staatscourant, op onze website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering / Planning / Communicatie

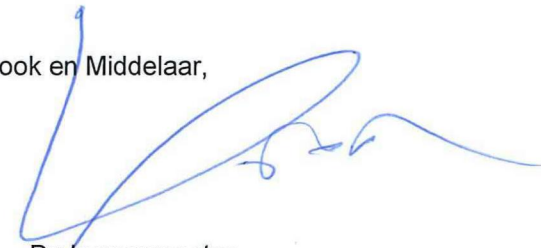
Na vaststelling zal het bestemmingsplan zo snel mogelijk opnieuw worden gepubliceerd in de Maasdriehoek en in de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt dan zes weken voor beroep ter inzage gelegd bij de Raad van State. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende deze zes weken een beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan.

Mook 1 mei 2017,

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder



De burgemeester,
Mr. drs. W. Gradisen

1. The first part of the paper discusses the importance of the study of the history of the United States. It is argued that the study of the history of the United States is essential for a full understanding of the country and its people. The paper then goes on to discuss the various factors that have shaped the history of the United States, including the role of the government, the economy, and the culture.

2. The second part of the paper discusses the role of the government in the history of the United States. It is argued that the government has played a central role in the development of the country, and that its actions have shaped the course of history. The paper then goes on to discuss the various ways in which the government has influenced the country, including through its policies, its actions, and its institutions.

3. The third part of the paper discusses the role of the economy in the history of the United States. It is argued that the economy has played a central role in the development of the country, and that its growth has shaped the course of history. The paper then goes on to discuss the various ways in which the economy has influenced the country, including through its production, its distribution, and its consumption.



Agendapuntnummer :
Documentnummer :

Onderwerp : Bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 1 mei 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 31 mei 2017

Besluit:

1. Bestemmingsplan SFR Ringbaan Kuilseweg vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 8 juni 2017

De raad voornoemd,

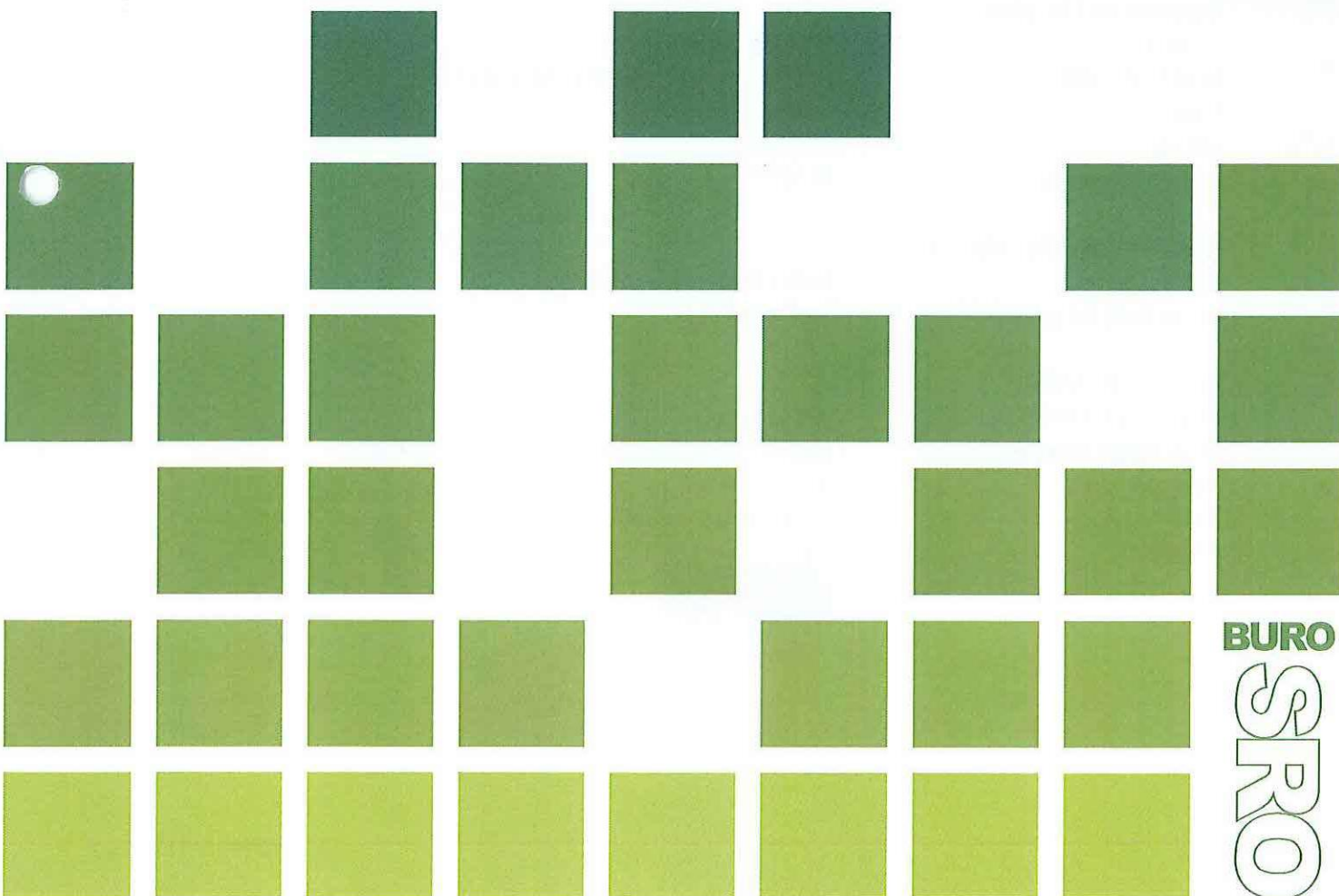
De griffier,
mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,
mr. drs. W. Gradisen

bestemmingsplan

SFR Ringbaan Kuilseweg

Mook en Middelaar



COLOFON

Gegevens over het plan:

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Plannaam: | SFR Ringbaan Kuilseweg |
| Identificatienummer: | NL.IMRO.0944.BPSFRKUILSEWEG-VA01 |
| Status: | vastgesteld |
| Datum: | 08-06-2017 |
| Projectnummer Buro SRO: | 43.90.05 |

Gegevens projectbetrokkenen:

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Opdrachtgever: | Gemeente Mook en Middelaar |
| Contactpersoon gemeente: | Bas Rademacher |

Gegevens Buro SRO:

| | |
|-------------------------------|---|
| Projectleider Buro SRO: | Pim de Groot |
| Bezoekadres vestiging Arnhem: | Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem |
| Telefoon: | 026 – 35 23 125 |
| E-mail: | arnhem@buro-sro.nl |
| Internet: | www.buro-sro.nl |



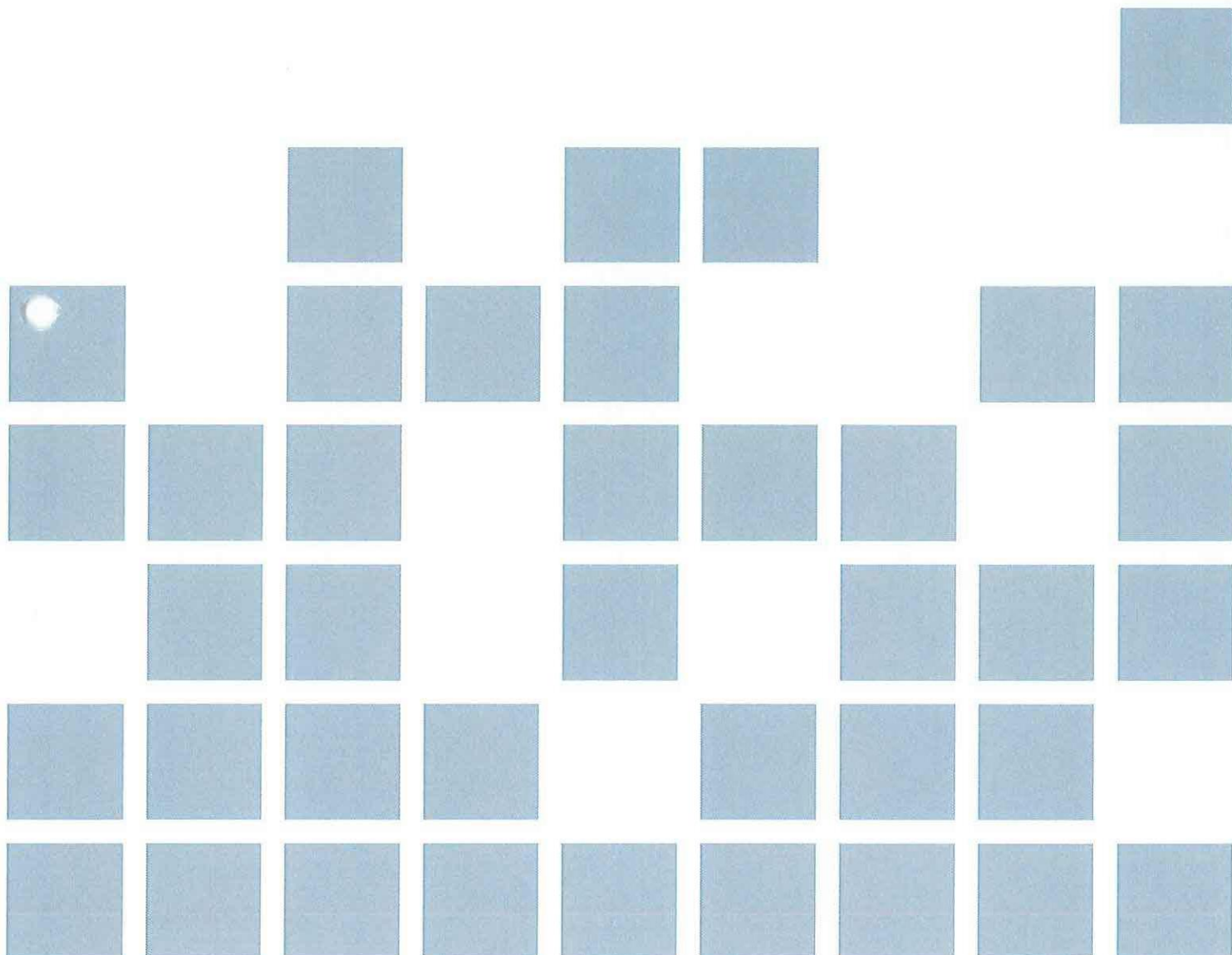
Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Vaststellingsbesluit | 5 |
| Toelichting | 7 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 9 |
| 1.1 Aanleiding | 9 |
| 1.2 Ligging plangebied | 9 |
| 1.3 Leeswijzer | 9 |
| Hoofdstuk 2 Het initiatief | 10 |
| 2.1 Huidige situatie | 10 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 11 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | 12 |
| 3.1 Rijksbeleid | 12 |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid | 13 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 14 |
| Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid | 17 |
| 4.1 Milieu | 17 |
| 4.2 Water | 20 |
| 4.3 Verkeer en Parkeren | 21 |
| 4.4 Ecologie | 21 |
| 4.5 Cultuurhistorie en archeologie | 23 |
| 4.6 Economische uitvoerbaarheid | 25 |
| Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving | 26 |
| 5.1 Algemeen | 26 |
| 5.2 Verbeelding | 26 |
| 5.3 Planregels | 26 |
| 5.4 Wijze van bestemmen | 26 |
| Hoofdstuk 6 Procedure | 27 |
| 6.1 Algemeen | 27 |
| 6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg | 27 |
| 6.3 Verslag zienswijzen | 27 |

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 33 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 35 |
| Artikel 1 | Begripsomschrijvingen | 35 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 38 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 39 |
| Artikel 3 | Groen | 39 |
| Artikel 4 | Verkeer - Langzaam Verkeer | 40 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologie | 41 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 43 |
| Artikel 6 | Anti-dubbeltelbepaling | 43 |
| Artikel 7 | Algemene bouwregels | 43 |
| Artikel 8 | Algemene gebruiksregels | 43 |
| Artikel 9 | Algemene afwijkingsregels | 44 |
| Artikel 10 | Algemene wijzigingsregels | 44 |
| Artikel 11 | Algemene procedureregels | 44 |
| Artikel 12 | Overige regels | 45 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 46 |
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 46 |
| Artikel 14 | Slotregel | 46 |

A decorative border composed of blue squares arranged in a grid pattern, with some squares missing to create a stylized, abstract shape. A small white circular mark is visible on the left side of the border.

Toelichting



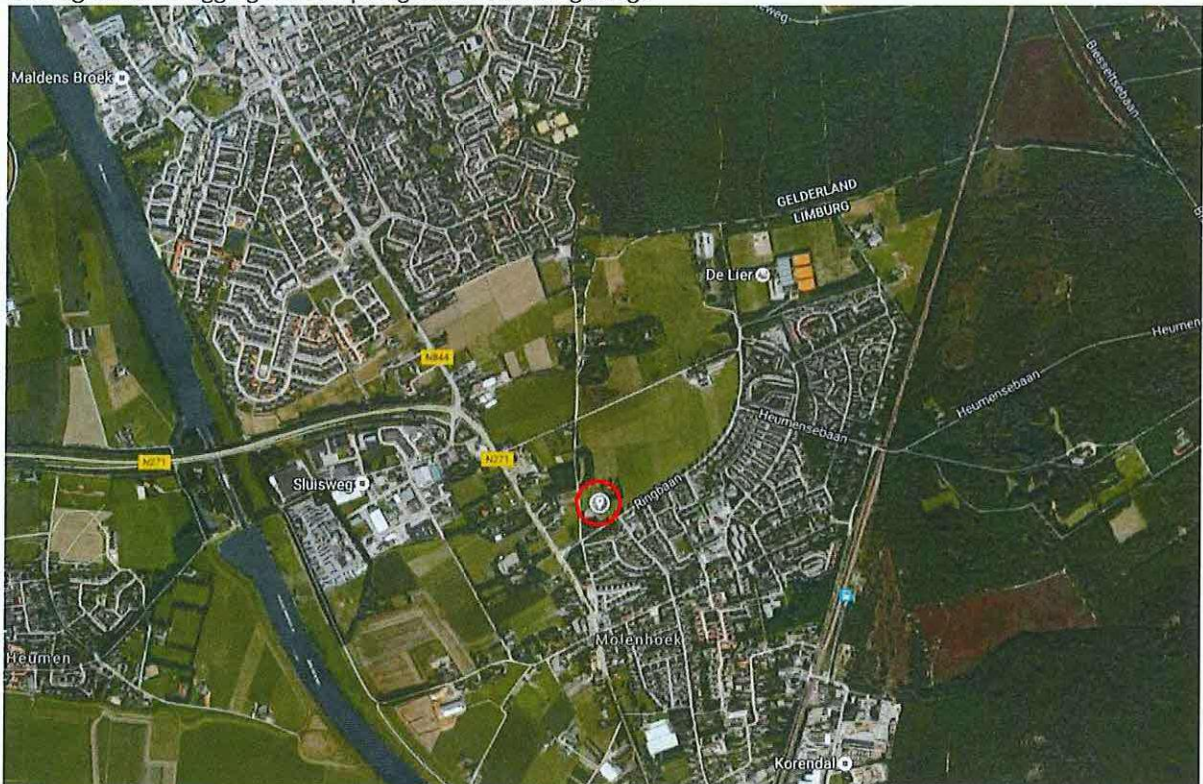
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente is bezig met de realisatie van een snelfietsroute, die via Molenhoek een verbinding vormt tussen Cuijk en Nijmegen. Onderdeel van de route is de aansluiting in Molenhoek van de Middelweg op de Kuilseweg. Omdat een snelfietsroute niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten noordwesten van Molenhoek. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de oksel van de Ringbaan en de Kuilseweg. Op onderstaande luchtfoto is de situering van de locatie te zien ten opzichte van beide wegen.



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

Het gebied is voor het grootste gedeelte in gebruik als agrarisch landbouwgebied. In de driehoek van de verbindingsweg, Kuilseweg en Ringbaan ligt momenteel een kuil, die als regenwateroverstort fungeert.



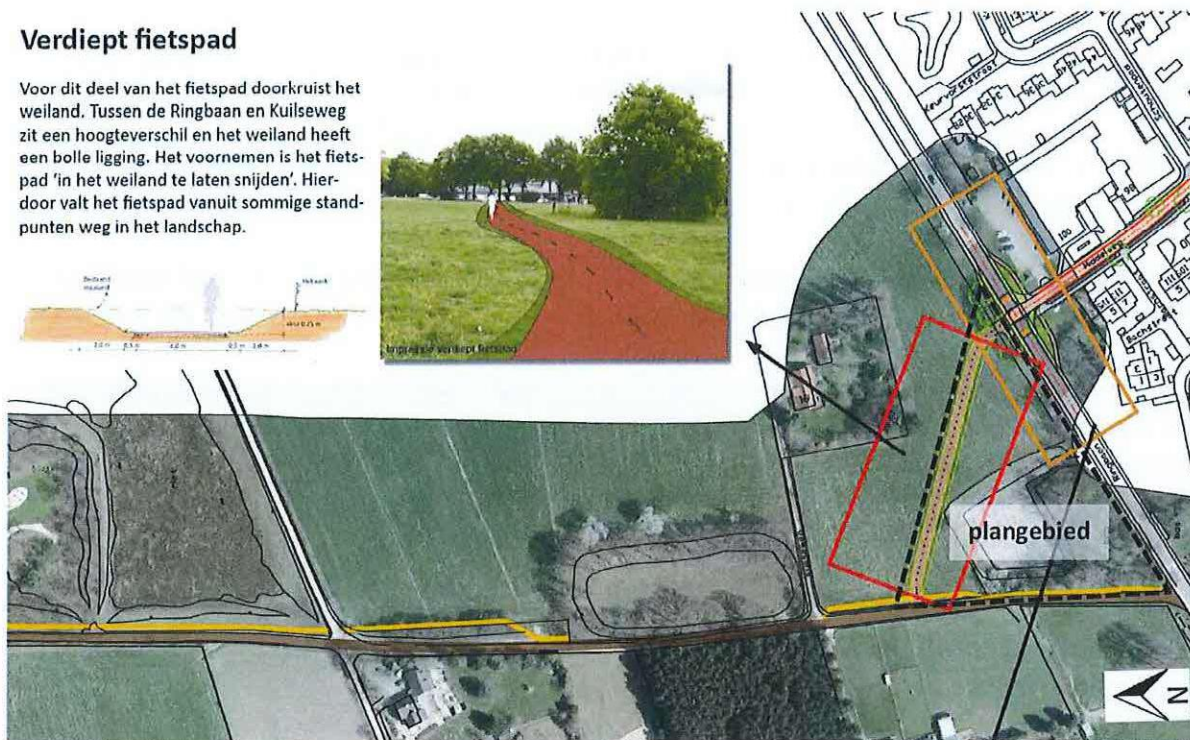
Foto van het plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Dit plan heeft tot doel een snelfietspad te realiseren, dat via Molenhoek een verbinding vormt tussen Cuijk en Nijmegen. Onderdeel van de route is de aansluiting in Molenhoek van de Middelweg op de Kuilseweg. De Ringbaan wordt gelijkvloers overgestoken en het nieuwe fietspad loopt vervolgens tussen een woonperceel en de regenwateroverstort door over grond die nu in gebruik is als agrarisch landbouwgebied.

Verdiept fietspad

Voor dit deel van het fietspad doorkruist het weiland. Tussen de Ringbaan en Kuilseweg zit een hoogteverschil en het weiland heeft een bolle ligging. Het voornemen is het fietspad 'in het weiland te laten snijden'. Hierdoor valt het fietspad vanuit sommige standpunten weg in het landschap.



Voorgestelde inpassing snelfietsroute – verbinding Middelweg/Kuilseweg

Het fietspad wordt dubbelzijdig uitgevoerd en zal circa 4 meter breed zijn. Aangezien het weiland enigszins 'bol' ligt, zal het fietspad iets verdiept aangelegd worden, om het pad zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken.

Voor het overige gebied geldt een groene inrichting waarbij recreatief medegebruik toegestaan is. Zo kan aan de binnenzijde van de driehoek, langs het nieuwe snelfietspad, een voetpad gerealiseerd worden en zijn de resterende gronden te gebruiken voor kleinschalige recreatieve doeleinden. Ook wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen blijven binnen deze driehoek mogelijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Planspecifiek

De SVIR en het Barro richten zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het voorliggend initiatief ligt niet in een gebied dat van belang is voor het nationaal functioneren.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: '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'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

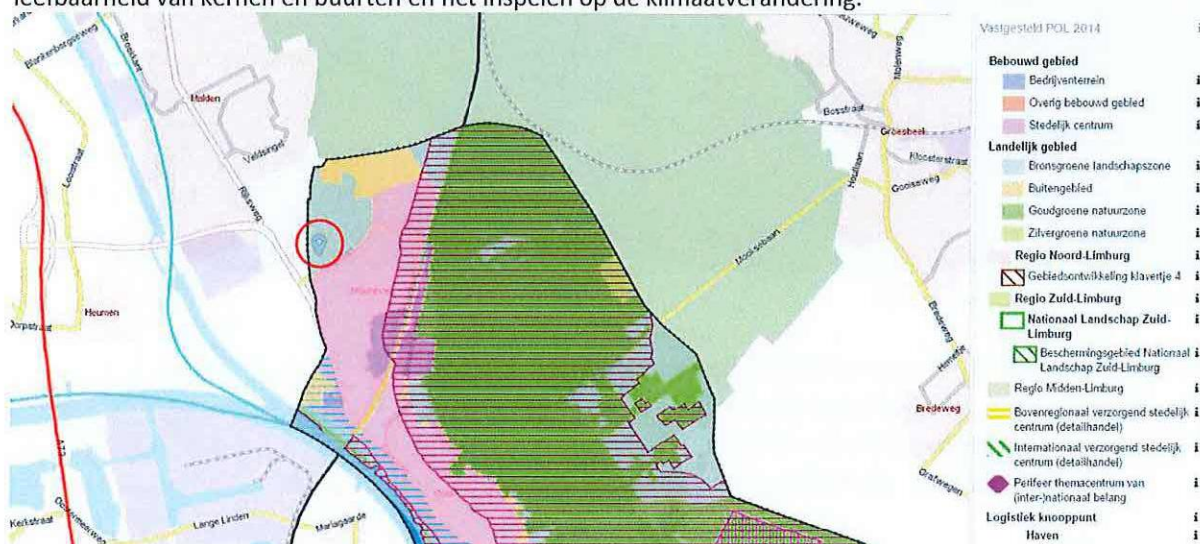
Planspecifiek

Het project betreft de aanleg van een fietspad met een beperkte omvang en voorziet niet in de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 POL2014

In het POL2014 is de centrale ambitie: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan; en vooral ook om hier te blijven. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.



Uitsnede uit het POL 2014

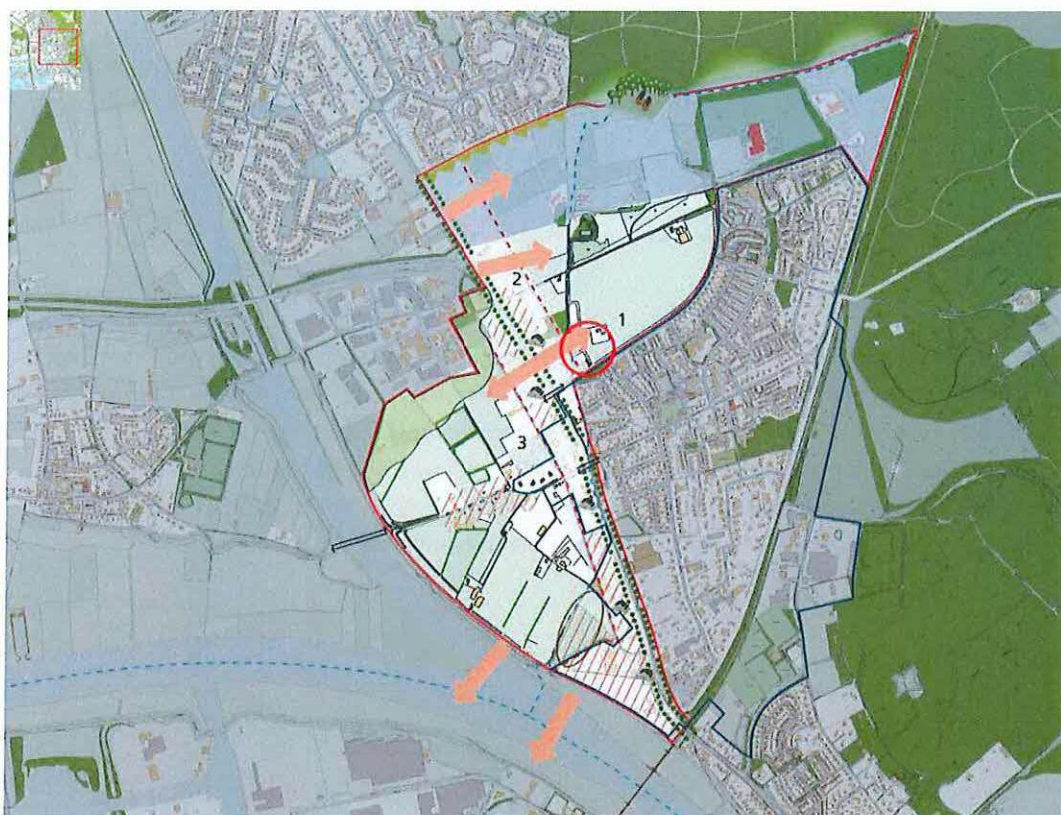
Ter plaatse van het plangebied geldt de 'bronsgroene landschapszone'. Hier geldt dat ruimte voor ontwikkelingen mogelijk is, met respect voor de kernkwaliteiten van het landschap.

Planspecifiek

De bronsgroene landschapszone, veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken. Belangrijke accenten hierbij zijn Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem, Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving, Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en Recreatief medegebruik. Door het verbinden van struinpaden in de omgeving en het mogelijk maken van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding wordt voldaan aan de doelstellingen vanuit het POL. De plannen voor een snelfietspad zijn niet strijdig met de uitgangspunten in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

3.2.2 Structuurvisie "Het Lierdal 2010-2020"

In de structuurvisie motiveert gemeente waarom zij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wil toestaan, actief stimuleert of juist wil tegenhouden. Het plangebied ligt in deelgebied De Kuil. De visie gaat voor dit deelgebied uit van het verder ontwikkelen van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten en potenties.



Uitsnede Structuurvisie "Het Lierdal 2010-2020"

De structuurvisie is opgebouwd uit drie elementen, te weten:

1. Basisinspanning, ontwikkelingen die moeten;
2. Ambities, ontwikkelingen die gewild zijn;
3. Kansen, ontwikkelingen die moeten kunnen;

Planspecifiek

Voor het voorgenomen initiatief zijn twee thema's centraal, namelijk 'Mobiliteit' en 'Voorzieningen en Recreatie'. Ten aanzien van de basisinspanning zet men in op behoud van extensieve recreatieve functie en het nastreven van een goede bereikbaarheid en veilig routenetwerk.

De ambities die genoemd worden zijn het aanbrengen van ondersteunende voorzieningen ten behoeve van kleinschalige toeristisch-recreatieve functies en het verbeteren van bereikbaarheid door het versterken van de bestaande recreatieve infrastructuur.

De voorgenomen plannen passen hiermee binnen de structuurvisie Lierdal 2010-2020

3.3 Gemeentelijk beleid

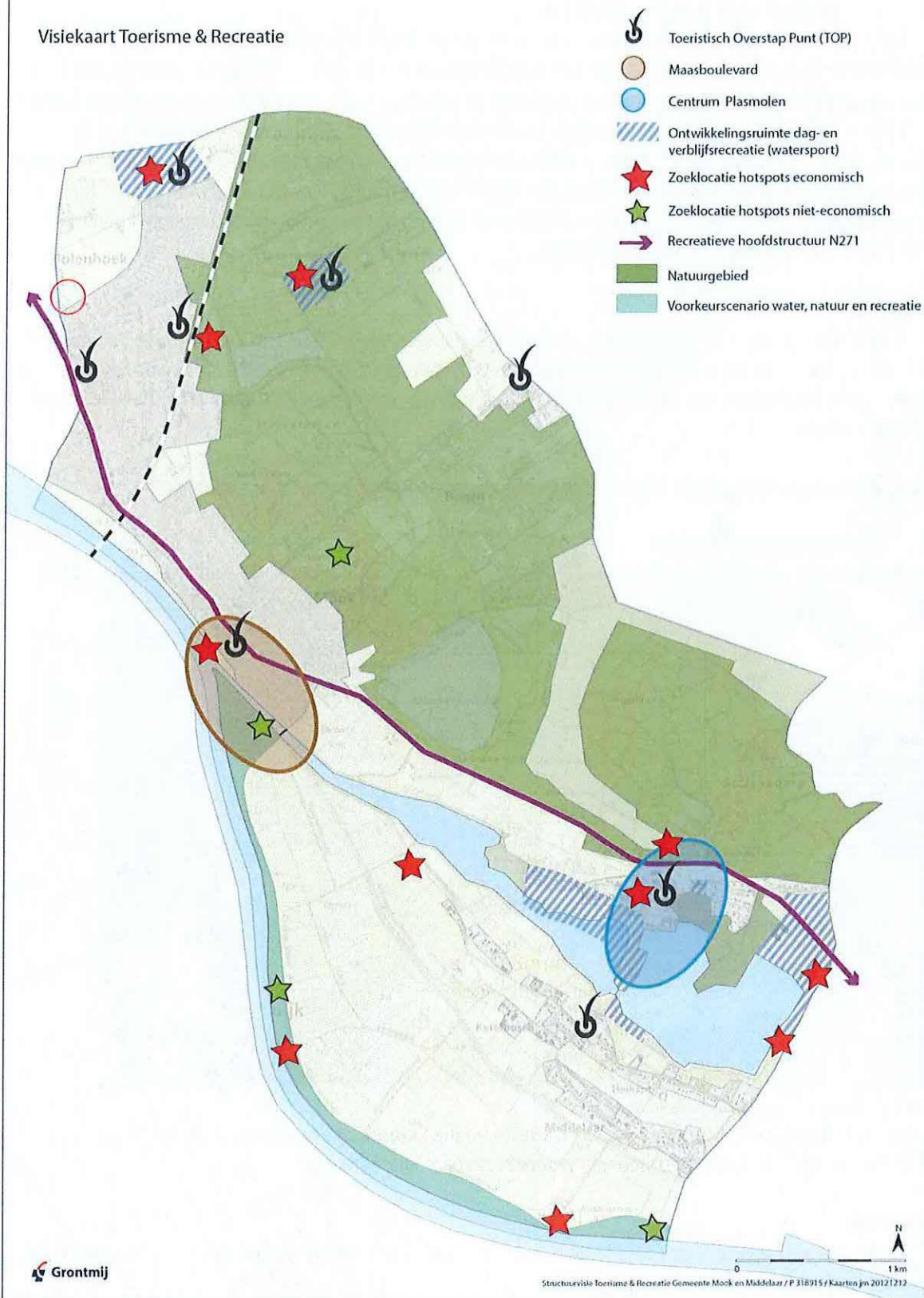
3.3.1 Structuurvisie Toerisme en recreatie

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

Dagrecreatie in Mook en Middelaar is sterk ontwikkeld. Belangrijke onderdelen van het toeristisch-recreatief product zijn wandelmogelijkheden in de natuurgebieden, fietsen in het buitengebied, oever- en waterrecreatie.

Met name wandelen of fietsen voor het plezier zijn populair. Er zal nog meer gefietst en gewandeld gaan worden. Moderne fietsen worden zowel door spierkracht als door elektriciteit aangedreven. Dit zorgt ervoor dat ook senioren de fiets kunnen blijven gebruiken en dat de fiets ook voor langere afstanden gebruikt gaat worden.

Visiekaart Toerisme & Recreatie



Visiekaart Toerisme en recreatie met plangebied

Planspecifiek

Het initiatief ligt niet in een nader getypeerd gebied met betrekking tot dag- en verblijfsrecreatie. Het plan draagt echter wel positief bij aan de recreatieve sector. Met name het inrichten van een snelfietspad sluit aan op de actuele behoefte van fietsrecreanten en sluit goed aan op het toenemend gebruik van elektrische fietsen en de langere afstanden die hiermee gepaard gaan.

De voorgenomen plannen passen hiermee binnen de Structuurvisie Toerisme en recreatie.

3.3.2 Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar

De 'Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar' is bedoeld als beleidsdocument op basis waarvan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Daarnaast kan de analyse gebruikt worden als basis voor toekomstige ruimtelijke beleidsdocumenten. Naast het praktisch gebruik geeft de 'Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar' een goed inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Mook en Middelaar. In de analyse wordt aan de hand van de lagenbenadering de verschillende deelgebieden van de gemeente Mook en Middelaar omschreven. De ruimtelijke analyse kan tevens gezien worden als een naslagwerk. Bij het lezen van de analyse blijkt eens te meer dat de gemeente Mook en Middelaar een zeer divers grondgebied heeft met over het algemeen een hoge ruimtelijke kwaliteit.

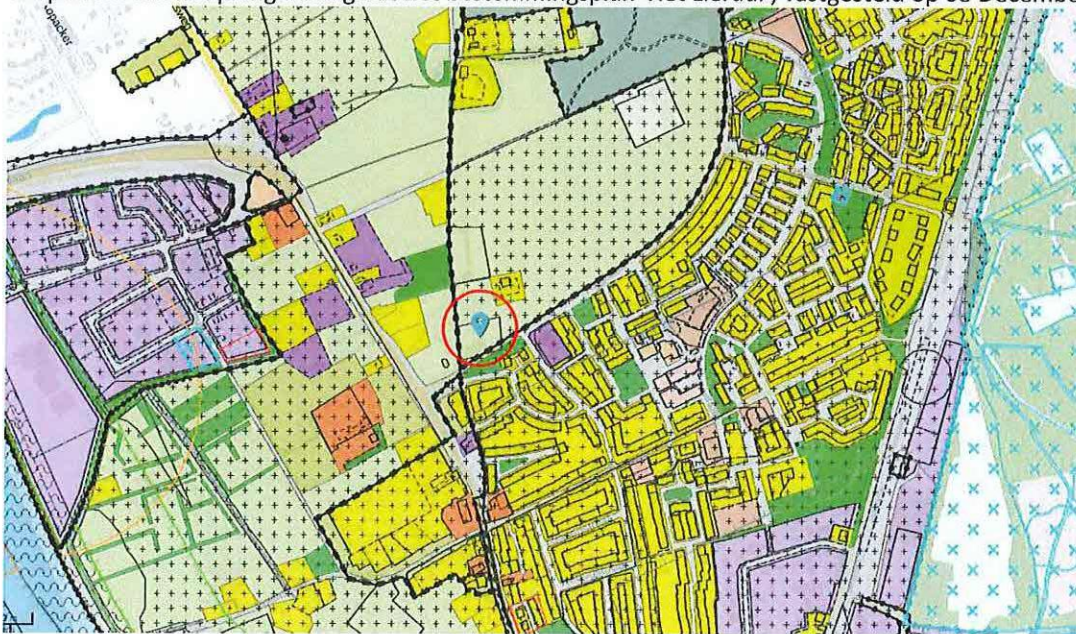
Planspecifiek

In de 'Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar' maakt het plangebied onderdeel uit van 'T1 - Lierdal'. Gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling enkele ingrepen voorstelt ter verbetering van de recreatieve en infrastructurele kwaliteiten, kan gesteld worden dat het karakter van het gebied bewaard blijft en zelfs beter beleefd kan worden.

De voorgenomen plannen passen hiermee binnen de Ruimtelijke analyse Mook en Middelaar

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan '*Het Lierdal*', vastgesteld op 08 December 2011.



Uitsnede bestemmingsplan Het Lierdal (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming '*Agrarisch met waarden*'. Daarnaast is op een deel van het perceel de dubbelbestemming '*Waarde - Archeologie*' aanwezig.

Planspecifiek

De plannen voor een snelfietspad passen niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om die reden wordt een herziening van het bestemmingplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een wijziging van functie van gronden dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde (nieuwe) gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de nieuwe functie van het plangebied. Zo mag er bijvoorbeeld niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Dit is gebaseerd op de Wet bodembescherming.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan maakt een snelfietspad mogelijk met enkele recreatieve nevenfuncties. Gezien de aard van de geplande activiteit is een bodemonderzoek niet nodig.

4.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Het voorliggende plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Verkeer - langzaam verkeer' en 'Groen'. Het snelfietspad zal geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Verder luchtonderzoek is niet nodig.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in de aanleg van een snelfietspad. Fietspaden kunnen buiten beschouwing worden gelaten bij onderzoek voor hinder naar woningen, omdat de geluidsproductie laag genoeg ligt om te garanderen dat er sprake is van een goed woonklimaat. Evenwel is met omwonenden afgesproken het fietspad enigzins verdiept aan te leggen ten einde het goede woonklimaat te garanderen.

Verder onderzoek naar geluid is niet nodig.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in aan de rand van Molenhoek. Het plan maakt geen nieuwe verblijfsfuncties of woningen mogelijk. Het aspect milieuzonering is verder niet van toepassing.

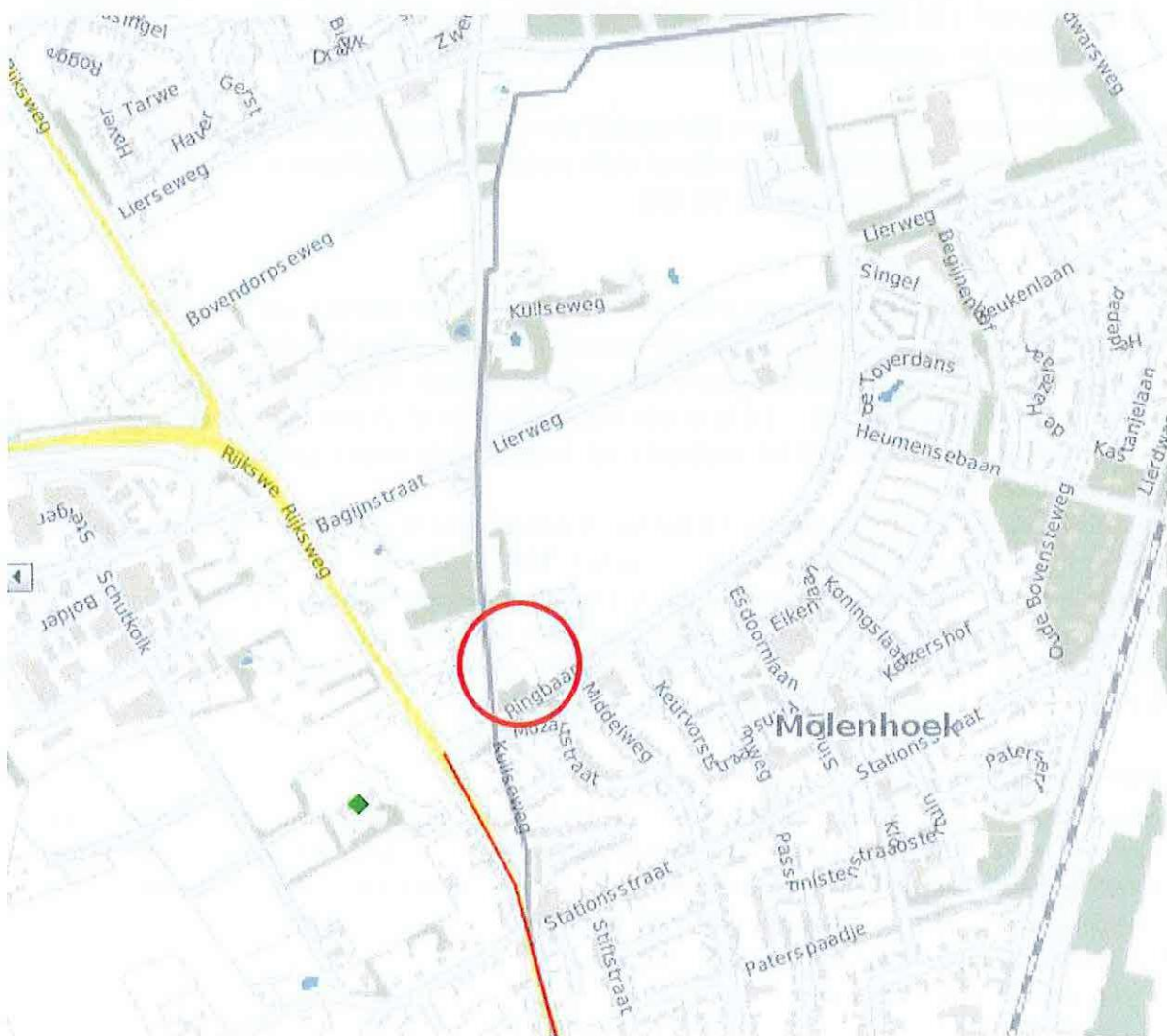
4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart. bron: nederland.risicokaart.nl

Op de risicokaart is te zien dat het plangebied zich bevindt buiten enige gevarezone. Het plangebied ligt aan de noordrand van Molenhoek. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen die risico opleveren voor het beoogde gebruik van de locatie. Het aspect externe veiligheid staat daarom niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan 2016-2021

In het waterbeheerplan 'Water in beweging' staat hoe Waterschap Peel en Maasvallei specifieke doelen wil realiseren. Hoe ze de waterkeringen en het regionale watersysteem op orde wil brengen en houden. In het waterbeheerplan staan de ambities en doelstellingen omschreven en de maatregelen die het waterschap daarvoor uitvoert. Het waterbeheerplan geldt voor de periode 2016 tot en met 2021.

In het waterbeheerplan zijn drie hoofdthema's opgenomen:

1. Hoogwaterbescherming Maas;
2. Regionaal watersysteem;
3. Zuiveren.

Planspecifiek

In onderhavig initiatief is sprake van de realisatie van een snelfietspad. Het snelfietspad zorgt voor een toename van verharings. Naast het fietspad worden aan weerszijden bermen gecreeerd waar het regenwater kan inzigen. Daarmee blijft het regenwater afgekoppeld van het riool. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

4.3 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In het onderhavige plan is sprake van een wijziging in de verkeerssituatie. Vanwege het toenemend gebruik van fietspaden en de verhoging van de gemiddelde snelheid door gebruik van elektrische fietsen is een infrastructuur nodig die hier op inspeelt.

Dit bestemmingsplan zorgt voor betere en veiligere doorstroming van het langzaam verkeer. Het initiatief draagt dan ook bij aan een betere verkeerssituatie.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht, die onder andere de Flora- en faunawet vervangt. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Ligging beschermde gebieden in omgeving plangebied. Bron: <http://synbiosys.alterra.nl/>

In de afbeelding is de ecologische hoofdstructuur aangegeven en is te zien dat het plangebied niet in de directe nabijheid van dit gebied ligt. Onderhavig plan heeft dan ook geen gevolgen voor de doelstellingen van het Natura 2000 gebied.

Onderhavig plan maakt een snelfietspad mogelijk. Omdat het plan een 'Agrarisch - met Waarden' bestemming heeft is wel een oriënterend onderzoek (Bijlage 1) t.b.v. Flora en Fauna uitgevoerd. De conclusies hiervan zijn navolgend opgenomen.

Oriënterend Flora en Fauna onderzoek

De realisatie van het snelfietspad tussen de Ringbaan en de Kuilseweg te Molenhoek leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. In het kader van de algemene Zorgplicht dienen enkele eenvoudige maatregelen te worden getroffen om verstoring van licht beschermde soorten, passerende en/of foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels te voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het snelfietspad tussen de Ringbaan en de Kuilseweg te Molenhoek is uitvoerbaar. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de Flora en Fauna in het gebied.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veilig gesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

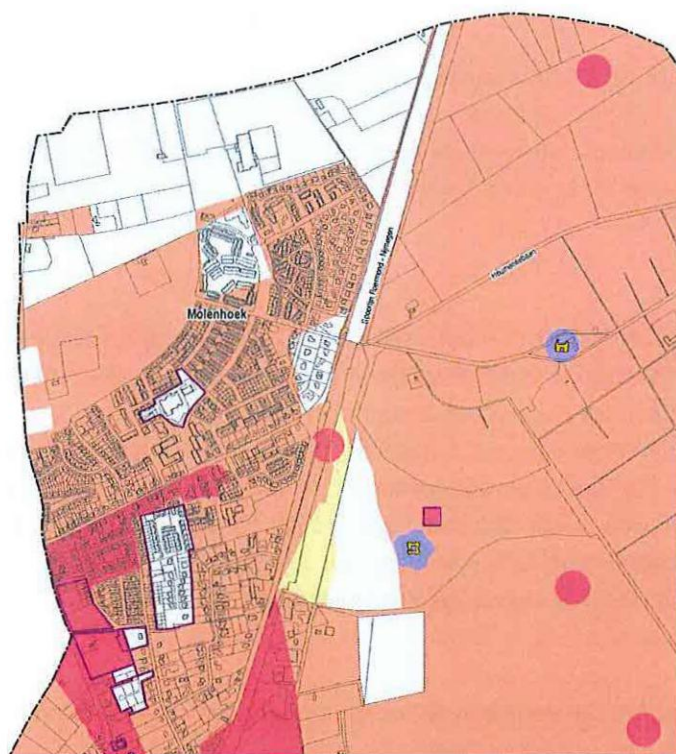
Planspecifiek

In het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan sprake van een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de archeologische beleidskaart, waarvan een uitsnede is bijgevoegd.

Op de kaart is te zien dat het plangebied deels valt in categorie 5. Voor categorie 5 geldt dat deze is aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Er geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 2500 m².

Omdat er geen graafwerkzaamheden worden verricht met een oppervlak groter dan 2.500 m², is archeologisch onderzoek niet nodig. In dit plan is voor de gronden met een middelhoge verwachting een dubbelbestemming opgenomen. Mochten hier in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden die een groter oppervlak hebben dan 2.500 m² dan zal voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch (voor)onderzoek verricht moeten worden.

Het initiatief is, gezien het bovenstaande, uitvoerbaar op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Archeologische beleidskaart Gemeente Mook en Middelaar

RAAP-adviesdocument 531, schaal 1:10.000

legenda

categorie

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

archeologisch relevante bouwwerken

- brug
- gebouw
- kasteel
- kerk
- molen
- schans
- villa

overig

- begrenzing onderzoeksmidling (januari 2011)
- indien geen categorie 7, dient ten aanzien van de resultaten van het onderzoek contact opgenomen te worden met de archeologisch deskundige van de gemeente
- begrenzing AMK-terrein
- gemeentegrens

toelichting op de categorieën

Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument.
Geen bodemverstoring activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OCW. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde.
Onderzoeksplicht bij een verstoring diepte van meer dan 40 cm en een verstoringsooppervlakte van 100 m².

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde.
Onderzoeksplicht bij een verstoring diepte van meer dan 40 cm en een verstoringsooppervlakte van 250 m².

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting.
Onderzoeksplicht bij een verstoring diepte van meer dan 40 cm en een verstoringsooppervlakte van 250 m².

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.
Onderzoeksplicht bij een verstoring diepte van meer dan 40 cm en een verstoringsooppervlakte van 2500 m².

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting.
Geen onderzoeksplicht.

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.
Geen onderzoeksplicht.

Uitsnede archeologische beleidskaart, bron: Gemeente Mook en Middelaar

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de gemeente Mook en Middelaar. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Groen' waarbij de functie groen gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding en recreatief medegebruik wordt neergelegd;
- 'Verkeer - Langzaam Verkeer' waarmee de realisatie van een snelfietspad mogelijk gemaakt wordt.
- 'Waarde - Archeologie' waarbij archeologische waarden beschermd worden.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het waterschap en met die 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

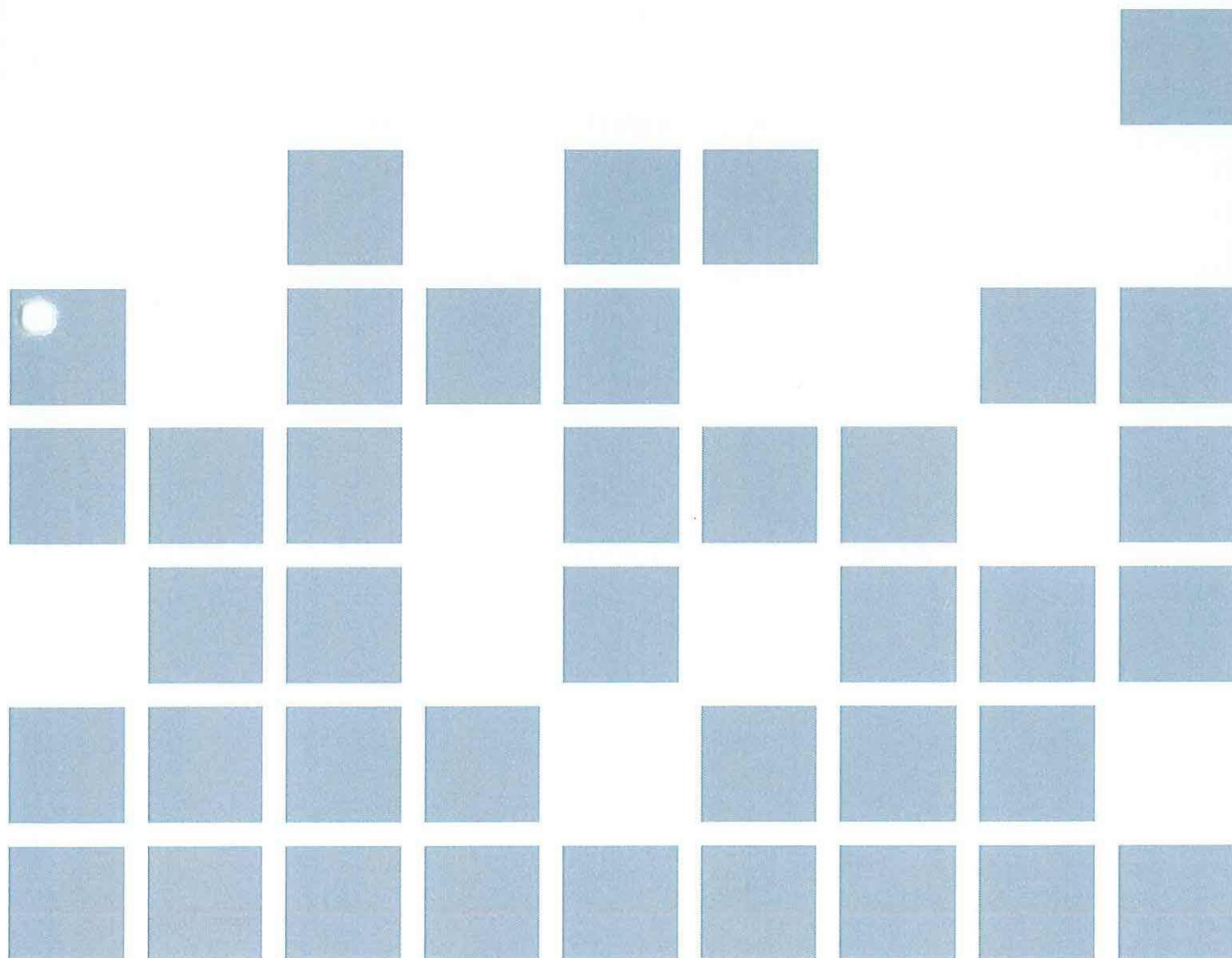
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een snelfietspad. Met direct omwonenden zijn afspraken gemaakt over de inpassing en aanleg van het fietspad. Gezien de geringe impact van de bestemmingswijziging en gezien de afspraken met direct omwonenden worden inspraak en vooroverleg niet nodig geacht. Provinciale en Rijksbelangen zijn niet in het geding.

6.3 Verslag zienswijzen

Van woensdag 22 februari 2017 tot woensdag 5 april 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken durende termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Regels



L

O

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'SFR Ringbaan Kuilseweg' van de gemeente Mook en Middelaar.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPSFRKUILSEWEG-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 agrarisch

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.7 agrarisch hobbymatig gebruik

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.8 ambacht(elijk)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 draadomheining

een omheining bestaande uit palen waartussen één of meerdere evenwijdig aan elkaar lopende (prikkel)draden zijn gespannen met een onderlinge afstand van ten minste 20 cm.

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.28 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.29 kleinschalige toeristische verblijfseenheid

een accommodatie voor kleinschalige bedrijfsmatige verblijfsmogelijkheden voor toeristische doeleinden, welke gericht is op een verblijf met een beperkte duur door steeds wisselende gasten, gevestigd in of bij de (agrarische)woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner.

1.30 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.31 maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.32 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.33 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.34 openbare nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.35 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.36 peil

Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.37 recreatie

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.38 recreatief medegebruik

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.39 recreatieverblijf

een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.40 schuilgelegenheid

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.41 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.42 verblijfsrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.44 waterkering

kunstmatige hoogten, (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben.

1.45 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- d. behorende tot het straatmeubilair;
- e. ten behoeve van openbaar nut;
- f. speelvoorzieningen;
- g. daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- h. erfafscheidingen.

3.2.3 Overige regels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen en de bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting maximaal 8,00 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels voor wat betreft hoogtebepalingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 ten behoeve van een grotere bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. parkeren;
- b. sporten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross.

Artikel 4 Verkeer - Langzaam Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Langzaam Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie zowel gericht op verblijf als op de afwikkeling van het langzaam verkeer;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen-, speelvoorzieningen, bermen en taluds;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken voor algemeen nut zoals bedoeld in artikel 7.1;
- b. gebouwen en overkappingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologische waarden

Ter plaatse van de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden dient voor bouwwerken:

- a. In geval van nieuwbouw groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. In geval van uitbreiding groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld, bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het onder 5.2.1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.1, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van 5.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden betreffen die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m²;

- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3.3 *Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 5.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar.

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwwerk voor algemeen nut

het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut, zoals: transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, straatmeubilair, haltes, openbare toiletvoorzieningen en schuilgelegenheden, is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer dan 20 m² bedraagt.
- c. de (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 5 meter bedraagt.

de regels van dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 10%-regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor de afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere bevoegdheid tot afwijking van de bouwregels mogelijk is met een omgevingsvergunning.

9.2 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor de afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

9.3 Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen als picknickplaatsen, rustpunten, routeinformatievoorzieningen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag bedragen.

9.4 Evenementen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

- a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. een locatie niet meer dan 5 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- g. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan;
- h. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- i. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- j. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2 Voorrangsregels

12.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

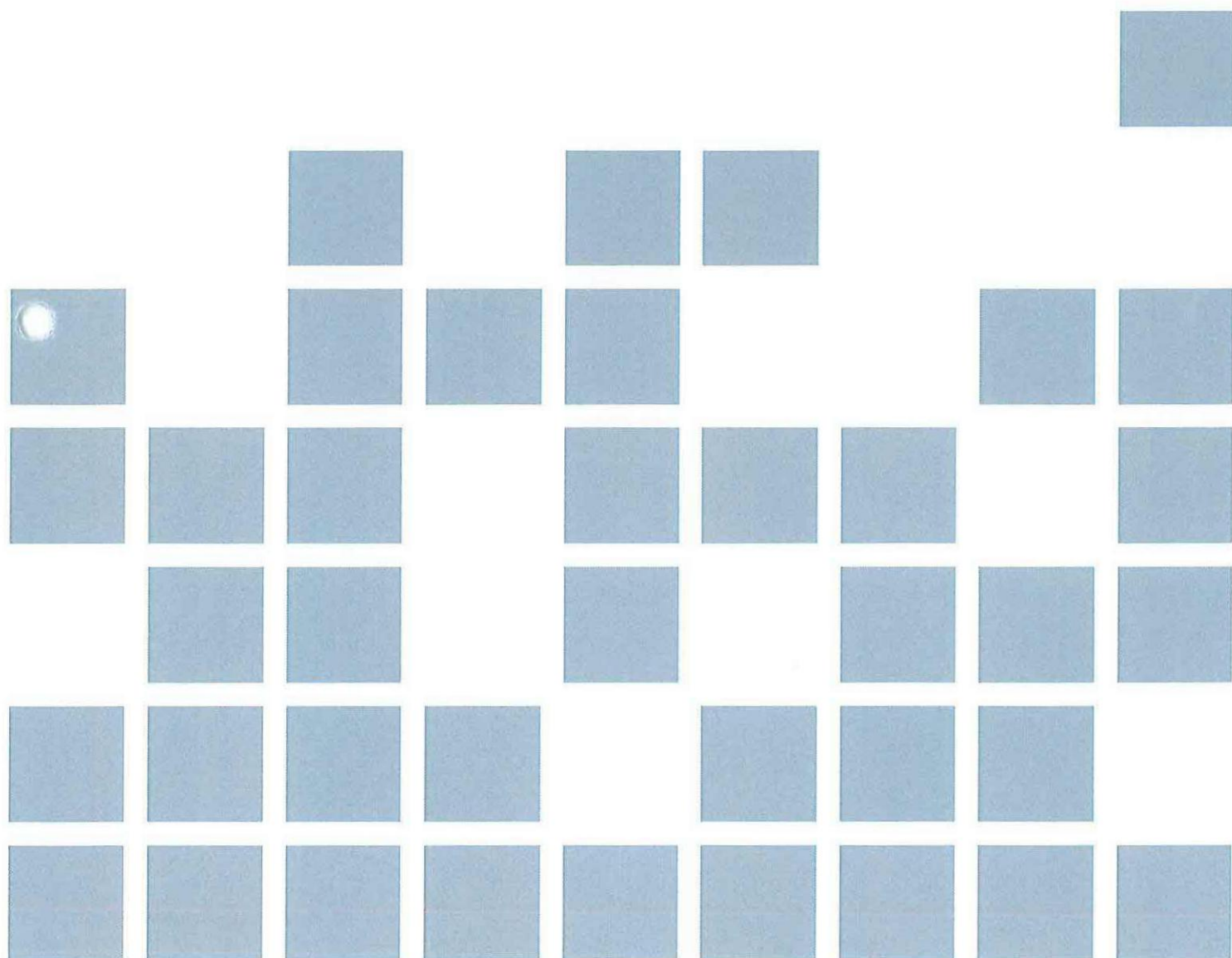
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

Regels van het bestemmingsplan 'SFR Ringbaan Kuilseweg'.

Verbeelding







buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

[illegible]

Bijlage 1 Oriënterend Flora en Fauna onderzoek



BLOM ECOLOGIE

ECOLOGISCH ADVIES & ONDERZOEK

BURO SRO

T.a.v. dhr. P. de Groot

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Datum 15 september 2016
Kenmerk BE/2016/263/r
Uw kenmerk Email d.d. 29 augustus 2016
Auteur(s) C.J. Blom

BLOM ECOLOGIE
ADVIES & ONDERZOEK

Kerkstraat 4

4181 AB Waardenburg

t 06-44179899

e info@blomecologie.nl

i www.blomecologie.nl

RegioBank 85.01.07.326

BTW NL1182.37.020.B01

KvK 55488609

Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna t.b.v. fietspad Ringbaan/Kuilsesweg te Molenhoek

In de provincie Gelderland wordt een hoogwaardig netwerk van snelfietspaden gerealiseerd. Het netwerk wordt aangelegd om burgers een gezond en goedkoop alternatief en goede verbinding te bieden voor (veelal) korte autoritten en stagnerend autoverkeer. Een onderdeel van dit netwerk betreft de route Cuijk-Mook-Nijmegen. Het dorp Molenhoek in de gemeente Mook en Middelaar ligt op deze route. Het snelfietspad wordt in Molenhoek gerealiseerd langs de Scheidingsweg, Witteweg, Bosweg, Kuilsesweg, Ringbaan, Middelseweg en Lindenlaan. Tussen de Ringbaan en Kuilsesweg is het snelfietspad voorzien op een weideperceel met de bestemming 'agrarische waarde'. Het huidige bestemmingsplan voorziet derhalve niet in deze ontwikkelingsmogelijkheid van een snelfietspad en dient derhalve te worden gewijzigd. De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Middels voorliggende ecologische quickscan is de (potentiele) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht.

Buro SRO heeft Blom Ecologie verzocht het plangebied te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde flora en fauna en vervolgens deze te toetsen aan de effecten van de werkzaamheden en vigerend beleid. In de voorliggende beoordeling zal indien relevant bij conclusies en aanbevelingen de consequenties ten aanzien van de Wet natuurbescherming (per 1 januari 2017 van kracht) cursief worden benoemd.

Onderzoeksdoel

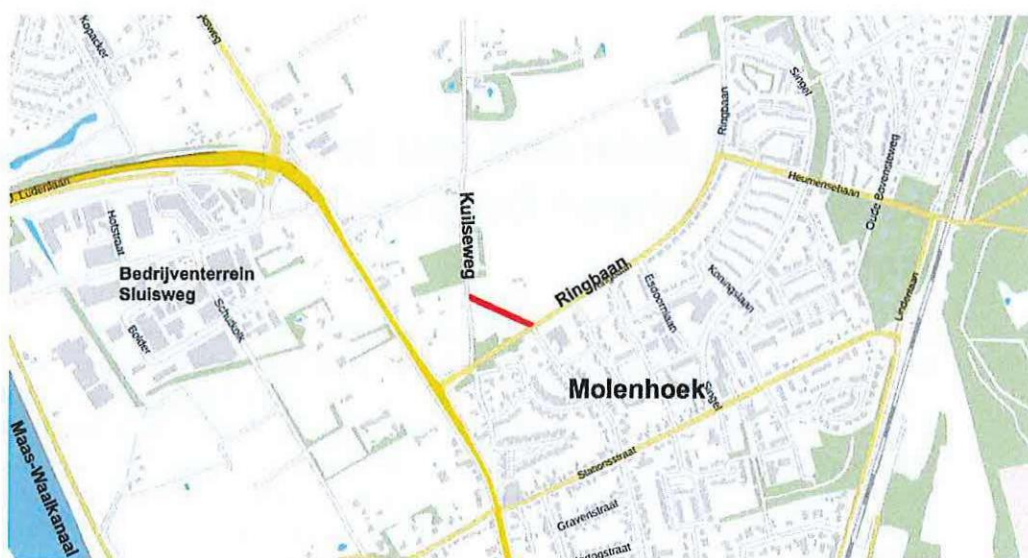
Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).
- Welke, krachtens de Flora- en faunawet, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland?

Planlocatie

De planlocatie is gelegen tussen de Ringbaan en Kuilseweg te Molenhoek in de gemeente Mook en Middelaar. De locatie bestaat uit een graslandperceel wat in gebruik is als veeweide. Ter hoogte van de aansluiting op de Ringbaan bevindt zich een hekwerk van prikkeldraad en enkele bomen en struiken. Bij de aansluiting op de Kuilseweg betreft dit eveneens een hekwerk van prikkeldraad en een haag. In bijlage 1 is een aantal foto's opgenomen die een impressie geven van de planlocatie en de directe omgeving hiervan.

De planlocatie is gelegen aan de noordzijde van Molenhoek en wordt begrensd door de Ringbaan, een bosschage en geasfalteerd terrein (zuiden), de Kuilseweg (westen), bosschages, woning aan de Kuilseweg 16 en weidepercelen (noorden) en weidepercelen (oosten). De directe omgeving bestaat uit woonwijken, dorpsinfrastructuur, bedrijven, een winkelcentrum en agrarische percelen. Op een afstand van ca. 450m en 925m ten oosten zijn respectievelijk het bedrijventerrein Sluisweg en het Maas-Waalkanaal gesitueerd.



Figuur 1 De rode arcering weergeeft de ligging van te realiseren snelfietsroute tussen de Ringbaan en de Kuilseweg te Molenhoek (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Functieverandering en effecten

De beoogde ingreep betreft de aanleg van een (deel van een) snelfietspad tussen de Ringbaan en Kuilseweg te Molenhoek. Onderstaand volgt een korte opsomming van de ingrepen en effecten:

- verwijderen bestaande terreininrichting: graafwerkzaamheden, transport (afvoer) van materiaal en groen;
- tracé bouwrijpmaken: vergraven, aanbrengen puin;
- realisatie fietspad: aanbrengen verharding en markering (m.n. asfalteren);
- revitalisatie terrein; allerhande (straat- en hoveniers)werkzaamheden.

Alle thans aanwezige (ecologische) functies van de planlocatie komen geheel of deels te vervallen. Negatieve effecten die op kunnen treden voor beschermde soorten zijn: vernietiging en/of afname van geschikt leefgebied (permanent of tijdelijk) en opzettelijke verstoring (tijdelijk).

Methode

Inventarisatie

De inventarisatie is een oriënterend onderzoek waarbij gedetailleerd een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van de specifieke potentie voor beschermde flora en fauna in het plangebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. De quickscan bestaat uit veldbezoek en raadpleging van externe bronnen.

Veldbezoek

Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige beschermde flora en fauna. Tijdens het veldbezoek wordt het plangebied nauwkeurig onderzocht waarbij ook gelet wordt op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 6 september 2016. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren; droog, 3/8 bewolkt, 26° Celsius en windkracht 1-2 (Bft.)

Externe bronnen

Vaak zijn er al gegevens bekend over een plangebied en de directe omgeving hiervan. Deze gegevens worden onder andere beheerd in rapporten en naslagwerken en door het Natuurloket (www.natuurloket.nl). Raadpleging van externe bronnen levert vaak nuttige aanvullende informatie op en daarmee een vollediger beeld van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 wordt de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten.

Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Naar verwachting zullen de thans licht beschermde soorten in de Wet natuurbescherming worden opgenomen in het vrijstellingbesluit.

Beoordeling

Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedsfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Omdat voor algemeen beschermde soorten per definitie vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen, is specifiek gelet op zwaarder en strikt beschermde soorten (Ff-wet; tabel 2 & 3).

Vaatplanten

Zwaarder beschermde vaatplanten en/of sporen en delen hiervan zijn niet aangetroffen op de planlocatie (Ff-wet; tabel 2 & 3). De vegetatie op de planlocatie bestaat hoofdzakelijk uit de grassen en kruiden op het weide perceel en de struiken en bomen bij de aansluitingen op de Kuilseweg en Ringbaan. Op het weide perceel zijn slechts algemene kruidachtige vegetatie aangetroffen waaronder: raaigras, akkerdistel, paardenbloem, brandnetel, witte klaver, zachte ooievaarsbek en duizendblad. Nabij de aansluiting op de Ringbaan staan: zomereik, kornoelje, lijsterbes, esdoorn en kardinaalsmuts. Langs de Kuilseweg staat een meidoornhaag met aan beide zijden prikkeldraad. De bosschage ten zuiden van het tracé maakt tevens onderdeel uit van het plangebied (bestemmingsplan technisch) maar er zijn geen ingrepen voorzien. De bosschage bestaat hoofdzakelijk uit inheemse bomen en struiken. De beoogde aanleg van het fietspad heeft geen consequenties voor deze vegetatie.

Gelet op de functie en het gebruik van de locatie in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan tevens niet verwacht. Negatieve effecten ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn derhalve uitgesloten.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn, behoudens molshopen, uitwerpselen van konijn en koe, geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren. De locatie is ongeschikt voor in het wild levende grote zoogdieren. Zoogdieren prefereren een leefomgeving waarin voldoende voedsel, rust, voortplantingsmogelijkheden en dergelijke aanwezig zijn. De planlocatie ligt langs twee drukke wegen en maakt onderdeel uit van een veeweide. Op de locatie zijn voor de meeste grondgebonden zoogdiersoorten geen essentiële functies te benoemen.

In Molenhoek en omgeving is het voorkomen van de zwaardere en strikt beschermde steenmarter, rode eekhoorn en das bekend. Voor steenmarter en das geldt dat deze de planlocatie mogelijk incidenteel benutten. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet bekend in de directe omgeving en er zijn geen sporen gevonden die duiden op het gebruik als essentieel foerageergebied. Ten aanzien van rode eekhoorn geldt dat het gebied per definitie ongeschikt is omdat er geen sprake is van grote(re) aaneensloten loof- naald en/of gemende bosstructuren.

De haag langs de Kuilseweg, de bosschages langs de Ringbaan en Kuilseweg en in de directe omgeving van de planlocatie bieden beperkt gunstige omstandigheden voor kleine grondgebonden zoogdieren zoals: muizen, bunzing en egel. De aanleg en gebruik van het fietspad leidt echter niet tot een noemenswaardige afname van het leefgebied van vorengenoemde (tabel 1) soorten. Alle soorten die mogelijk gebruik maken van de planlocatie betreffen licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1). Voor deze soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Een groot gedeelte van de planlocatie is na de herinrichting weer geschikt leefgebied voor een aantal soorten. Tevens is in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat waar potentieel aanwezige zoogdieren zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden.

Vleermuizen

Laanvormige bomenrijen, oude bomen met gaten en scheuren, (oude) gebouwen met kieren, oppervlaktewater en spleten en/of andere structuurrijke groenelementen kunnen een functioneel onderdeel zijn van een vleermuishabitat (Limpens et al., 1997; Dietz et al., 2011). In de omgeving van Molenhoek is het voorkomen bekend van: franjestaart, gewone grootoorvleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis.

Voor de aanleg van het fietspad is het noodzakelijk om enkele bomen en struiken langs de Ringbaan en Kuilseweg te kappen. De bomen zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van holtes, gaten, scheuren of anderszins wat potentieel geschikte verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen. Dergelijke potentieel geschikte verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. De bomen langs de Ringbaan zijn geschikt als vlieg- en foerageroute voor vleermuizen. Het verwijderen van enkele bomen leidt echter niet tot een dermate grote onderbreking van deze laan dat deze ongeschikt zou raken voor vleermuizen.

De vegetatie op de locatie is beperkt geschikt als leefgebied voor algemene insecten en derhalve beperkt geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Vleermuizen foerageren opportunistisch waarbij het actuele voedselaanbod bepalend is voor de tijdsduur van foerageren op een bepaalde locatie. De meeste soorten gebruiken een fijnmazig netwerk van ruimtelijke structuren. Het tijdelijk ongeschikt raken van een klein deel van het foerageernetwerk heeft geen significante effecten mits het geen belangrijke verbindingroute betreft. De planlocatie is grotendeels verhard en slechts een klein deel is beperkt geschikt als foerageergebied. Gelet op de hoeveelheid en diversiteit van vegetatie is het aannemelijk dat deze een minimale (potentiële) functie hebben voor vleermuizen. Mogelijk kunnen (tijdelijk) foeragerende en passerende vleermuizen langs de Ringbaan en op de planlocatie worden verstoord als gevolg van bouw- en gebruiksverlichting. Met betrekking tot foeragerende en passerende vleermuizen wordt derhalve geadviseerd maatregelen te treffen ten aanzien van verlichting tijdens de realisatie. Voor zover bekend worden langs het fietspad geen lichtmasten geplaatst. Mocht dit wel het geval zijn dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze te worden toegepast.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën en reptielen en/of sporen daarvan aangetroffen in het plangebied. In de directe omgeving is de aanwezigheid bekend van: Alpenwatersalamander, kamsalamander, kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, poelkikker, bastaardkikker, hazelworm, zandhagedis, levendbarende hagedis, gladde slang en ringslang (Creemers en Van Delft, 2009, raven, telmee.nl en waarneming.nl).



Figuur 2 De waarnemingen van zandhagedis worden met name ten noordoosten van de locatie gedaan (2a). De waarneming van hazelworm betreft een individu nabij de planlocatie. De waarneming is echter in 1990 ingevoerd en is derhalve gedateerd (2b) (waarneming.nl).

Amfibieën leven in een terrestrisch (m.n. herfst/winter) en aquatisch (m.n. lente/zomer) habitat. Beide habitatonderdelen dienen op korte afstand van elkaar te liggen. Op de planlocatie is geen geschikt oppervlaktewater en nauwelijks relevante vegetatie aanwezig. Ook in de directe omgeving is nauwelijks relevant oppervlaktewater aanwezig. Mogelijk komen algemene, minder watergebonden soorten zoals gewone pad en kleine watersalamander tijdens de migratie en foerageertochten (incidenteel) op de locatie. Het is echter uitgesloten dat de planlocatie een relevante functie heeft voor amfibieën.

Ten aanzien van reptielen geldt dat de soorten die worden aangetroffen in Molenhoek en omgeving een leefgebied prefereren wat niet aanwezig is op de planlocatie. Het leefgebied van reptielen is veelal structuurrijk, halfopen, een terrein met hoogteverschillen en voldoende rust- en foerageermogelijkheden. De planlocatie bestaat uit een monocultuur en is gelegen langs twee drukke wegen. Evenals voor amfibieën geldt dat het incidentele voorkomen van een of meerdere soorten mogelijk is. Een essentiële functie voor deze soorten is echter uitgesloten.

Vissen

Op de planlocatie en binnen de invloedssfeer van de beoogde ontwikkelingen is geen oppervlaktewater aanwezig. Effecten op vissen zijn uitgesloten.

Insecten, libellen en ongewervelde

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of overige ongewervelden aangetroffen. Op de locatie en in de directe omgeving zijn slechts enkele algemene of aangeplante vegetatie aangetroffen. Er is geen oppervlaktewater aanwezig, voor veel insecten maakt dit een essentieel onderdeel uit van de levenscyclus. Daarnaast zijn geen specifieke planten soorten aangetroffen die specifiek voor een bepaalde soort een waardplant vormen. Tevens is er geen sprake van oud hout, zure vennetjes of andere specifieke omstandigheden die duiden op de mogelijke aanwezigheid van beschermde terrestrische insecten. Een essentiële functie voor zwaardere en strik beschermde soorten is uitgesloten. Significante negatieve effecten op de soortgroep zijn uitgesloten.

Vogels

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek zijn foeragerende, overvliegende en rustende vogels waargenomen. De waargenomen soorten betreffen: ekster, gaai, houtduif en winterkoning. In de bomen en struiken binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden zijn geen (oude) nesten aangetroffen van algemene en jaarrond beschermde soorten.

De meidoornhaag, struiken en bomen op de locatie en binnen de invloedsfeer hiervan bieden voor algemene broedvogels geschikte nestgelegenheid. Vogels prefereren een (broed)locatie waar sprake is van voldoende rust, voedsel en beschutting. Bij het (eventueel) kappen van de hagen en bomen dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedgevallen. De werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden opgestart of, indien dit niet mogelijk is, dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden maar betreft indicatief de periode medio maart - medio juli.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van meer dan 3,5km liggen enkele Natura2000 gebieden (figuur 3) en diverse structuren rondom Molenhoek maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (figuur 4).



Figuur 3 De planlocatie (rood omcirkeld) ligt op een afstand van 3,8km tot het Natura2000 gebied Sint-Jansberg, op een afstand van 5,5km van de Natura2000 gebied De Bruuk (bron: natura2000.eea.europa.eu).

Het te realiseren fietspad ligt op een afstand van 3,8km tot het Natura2000 gebied Sint-Jansberg, op een afstand van 5,5km van de Natura2000 gebied De Bruuk. De ontwikkeling zal geen verkeersaantrekkende werking hebben van gemotoriseerd verkeer. Het verkeer op de omliggende wegen is daarbij normatief.

De aanleg van het traject leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000 gebieden per definitie te groot is.

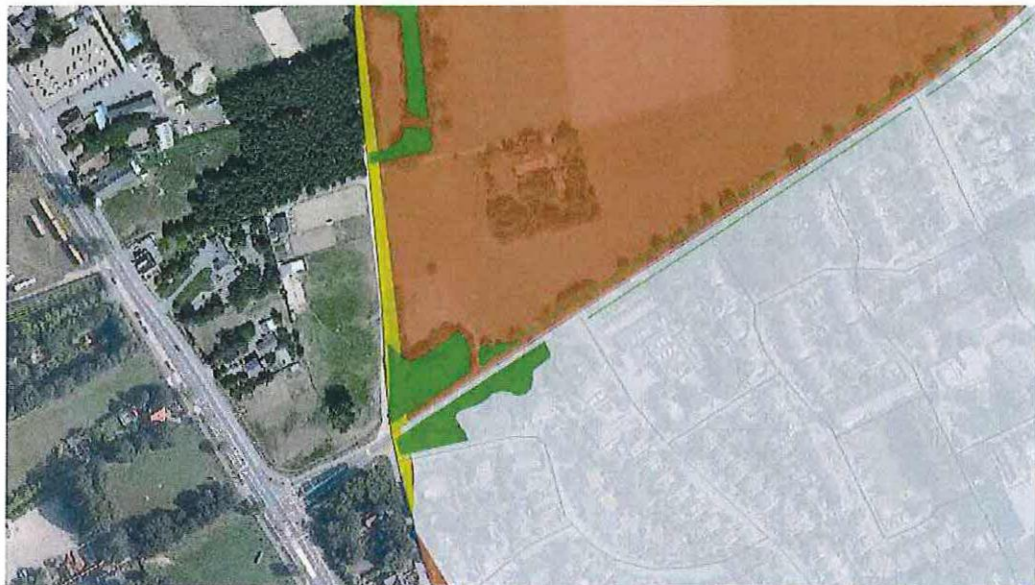
De provincie Limburg heeft het landelijk beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland vertaald in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het Natuurnetwerk Nederland of voormalig Ecologisch Hoofdstructuur is onderverdeeld in goudgroene en zilvergroene natuurzones.

De planlocatie is gelegen in een bronsgroene landschapszone of Provinciaal ontwikkelingszone Groen (figuur 4). Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur.



Figuur 4 De planlocatie ligt in de bronsgroene landschapszone of Provinciale Ontwikkelingszone Groen (bron: portal.prolimburg.nl)

Bij nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) dient aan te worden gegeven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone zijn vastgesteld in de Omgevingsverordening Provincie Limburg, 2014, artikel 2.7.2., lid 3. Op hoofdlijnen betreffen dit: groene karakter, visueel ruimtelijk-karakter, cultuurhistorisch erfgoed en reliëf. In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg zijn per landschapstype uitgewerkt wat deze kernkwaliteiten betekenen voor het desbetreffende gebied. De planlocatie maakt onderdeel uit van het 'oud-cultuurlandschap' verder onderverdeeld in 'velden'.



Figuur 5 De planlocatie bestaat uit 'oud-cultuurlandschap', type 'velden' (bron: portal.prolimburg.nl).

Beoordeling op hoofdlijnen

De kernkwaliteiten van de 'velden' worden niet aangetast. De kernkwaliteit *natuurlijk* heeft met name betrekking op de relatie tussen het grondgebruik en specifieke (vaak zeldzame) flora en fauna. Op de locatie zijn slechts algemene soorten aangetroffen. De kernkwaliteit cultuurhistorie heeft met name betrekking op de ontstaansgeschiedenis van de velden en betreft grote open akkerbouw gebieden. Op de locatie is sprake van een weideperceel met een bolle ligging (enkeerdgronden). De aanleg van het fietspad zal op gebiedsniveau niet leiden tot een grootschalige aantasting van de oorspronkelijke (bodem)structuur. De visueel-ruimtelijke kernkwaliteit betreft het open karakter van gebieden zonder enige bebouwing met een kleinschalig verdichte rand. De openheid of verdichte rand van het gebied wordt niet aangetast door de aanleg van het fietspad.

Samenvatting en conclusie

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de bomen langs de Ringbaan en de planlocatie. De perceelgrenzen (meidoornhaag e.d.) en de weide worden mogelijk incidenteel gebruikt door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De hagen, struiken en bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt, behoudens de Provinciale Ontwikkelingszone Groen geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot de gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000 gebieden geen sprake.

Wet natuurbescherming (per 01-01-2017)

Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate een soort beschermd moet worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.

Tabel 1 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna alsmede de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

| Legenda | vaatplanten | zoogdieren | vleermuizen | amfibieën | reptielen | vissen | broedvogels (a) | broedvogels (j) |
|---|-------------|------------|-------------|-------------------------|-----------|--------|-----------------|-----------------|
| x = ongeschikt
ja = geschikt
m (mogelijk) = nader te bepalen of mits maatregelen getroffen worden | | | | | | | | |
| Geschikt habitat Ff-wet, tab. 1 soort | x | ja | | m | x | x | ja | |
| Geschikt habitat Ff-wet, tab. 2&3 soort | x | x | m | x | m | x | | x |
| Negatief effect op soortgroep | x | x | m | x | x | x | m | x |
| Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk | x | x | x | x | x | x | x | x |
| | | | | | | | | |
| Gebiedsbescherming | afstand | effecten | | nader onderzoek/ Aeries | | | | |
| Natura 2000 | 3,8km | geen | | n.v.t. | | | | |
| Natuurnetwerk Nederland | 900m | geen | | n.v.t. | | | | |
| Provinciaal Ontwikkelingszone Groen | 0m | geen | | n.v.t. | | | | |

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De realisatie van het snelfietspad tussen de Ringbaan en de Kuilseweg te Molenhoek leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. In het kader van de algemene Zorgplicht dienen enkele eenvoudige maatregelen te worden getroffen om verstoring van licht beschermde soorten, passerende en/of foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels te voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het snelfietspad tussen de Ringbaan en de Kuilseweg te Molenhoek is uitvoerbaar.

Aanbevelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Literatuur

- Bang, P. & P. Dahlström, 2005. Tierspuren. Fährten, Fraßspuren, Losungen, Gewölle und andere. BLV Buchverlag GmbH & Co. KG, München
- Creemers, R.C.M & J.J.C.W. van Delft (ravage)(redactie), 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. -Nederlandse fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden
- Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill & P.H.C. Lina, 2011. Vleermuizen: alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika: biologie, kenmerken en bedreigingen. Tirion Natuur, Utrecht.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Twisk, P., A. van Diepenbeek & J.P. Bekker, 2010. Veldgids Europese Zoogdieren, KNNV Uitgeverij, Zeist

Geraadpleegde websites

www.cuijknijmegen.nl
www.limburg.nl
www.mookenmiddelaar.nl
www.natura2000.eea.europa.eu
www.portal.prvlimburg.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.synbiosys.alterra.nl
www.vleermuisprotocol.nl
www.waarneming.nl

We hopen u met deze rapportage voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn kunt u vrijblijvend contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Blom Ecologie,
ing. C.J. Blom

Bijlage 1 Fotografische impressie

© BLOM ECOLOGIE
KERKSTRAAT 4 - 4181 AB WAARDENBURG

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie.

Bijlage 1 Fotografische impressie



Figuur 1 De planlocatie betreft hoofdzakelijk een weideperceel en is gelegen tussen de Ringbaan en Kuilseweg te Molenhoek in de gemeente Mook en Middelaar



Figuur 2 Het te realiseren snelfietspad sluit aan op de Kuilseweg. Tussen de weg en de weide is sprake van een haag met aan weerszijde prikkeldraad.



Figuur 3 Ter hoogte van de aansluiting met de Ringbaan/Middelweg moeten mogelijk enkele bomen en struiken worden gekapt.



Agendapuntnummer :
Documentnummer :
Raadsvergadering d.d. : 8 juni 2017
Raadscommissie : Commissie Grondgebied
Commissie d.d. : 31 mei 2017
Programma : Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Lierweg 3-5"
Portefeuillehouder : Wethouder G.J.M. Wienhoven
Bijlagen : 1. Concept raadsbesluit
2. Ontwerp bestemmingsplan met bijlagen

Samenvatting:

Door de eigenaar van het perceel Lierweg 5 is een verzoek ingediend om bij zijn agrarisch bedrijf (rundveehouderij) een werkschuur te mogen bouwen. De schuur is bedoeld voor de stalling en opslag van materieel en materialen en dus niet voor de stalling van vee. De eigenaar heeft aan de westzijde binnen zijn bestaande bouwblok meer dan voldoende ruimte om de schuur daar zonder procedure te realiseren. Maar hij prefereert de werkschuur te bouwen aan de oostzijde, waar wél een planwijzigingsprocedure voor nodig is (vormverandering agrarisch bouwperceel zonder vergroting). In dit voorstel wordt ingegaan op de achtergronden van dit verzoek. Het ontwerp van het plan heeft ter inzage gelegen. Via dit voorstel wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorstel om te besluiten:

1. het ontwerp bestemmingsplan "Lierweg 3-5", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPLierweg5-VA01 met de bijbehorende bestanden, ongewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, vaststellen
2. De afgeleide analoge versie van het onder 1 genoemde, vastgestelde bestemmingsplan eveneens vaststellen;

Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding:

De aanpassing van het bestemmingsplan is zoals gezegd noodzakelijk i.v.m. de bouw van een werkschuur buiten het vigerende agrarisch bouwperceel.

Betrokkene heeft binnen het bouwperceel weliswaar voldoende ruimte om een dergelijke schuur te bouwen, maar wilde deze uit eigen beweging zelf graag aan de andere kant van zijn bebouwing realiseren i.v.m. landschappelijke overwegingen en vanwege de verdiepte ligging van een deel van zijn huidige bouwperceel. Wij onderschrijven dat de (tot nu toe toegestane) bouw van een schuur aan de westzijde de landschappelijke openheid in dit deel van het Lierdal aanzienlijk zou aantasten en onderkennen ook de problematiek van de verdiepte ligging t.o.v. de rest van het erf. Om die reden hebben wij een wijziging van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het initiatief is LKM-plichtig. Met betrokkene en zijn adviseur(s) is overleg gevoerd over een inrichtings- en compensatieplan, een concept bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst.

Inmiddels is t.b.v. deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst getekend. Deze bevat de normaal gebruikelijke bepalingen, zoals het verhaal van planschade. Tevens is de borging van de landschappelijke inpassing (naast de regeling in het bestemmingsplan) in de overeenkomst opgenomen. Daartoe is een koppeling gelegd met het in opdracht van de initiatiefnemer opgestelde Inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing Lierweg 3-5". Dit Inrichtingsplan is in een advies van 23 januari 2017 positief beoordeeld door de LKM commissie. Dit inrichtingsplan en het LKM advies zijn daarnaast als bijlagen bij de overeenkomst en het bestemmingsplan gevoegd. De ondertekening van de anterieure overeenkomst is zoals wettelijk voorgeschreven gepubliceerd en een zakelijke beschrijving van de inhoud is ter inzage gelegd.

Het in opdracht van de initiatiefnemer opgestelde ontwerp bestemmingsplan voorziet in een vormverandering van het agrarisch bouwperceel, zonder dat daarbij sprake is van een vergroting. Het bouwperceel is aan één zijde vergroot, zodat de werkschuur gebouwd kan worden, en aan de andere zijde met eenzelfde oppervlakte verkleind. Om te voorkomen dat evt. vee zal worden gehouden in de werkschuur (hetgeen vanuit milieuoogpunt overigens ook niet zou kunnen), is dit in de regels als strijdig gebruik aangemerkt, zodat evt. handhavend kan worden opgetreden.

Verder is via de opname van een voorwaardelijke verplichting geregeld dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk plaatsvindt. Om die reden is het Inrichtingsplan ook als bijlage bij de regels opgenomen.

Het perceelsgedeelte waarop de werkschuur is gepland is eigendom van de gemeente. Dit gedeelte maakt onderdeel uit van de door de agrariër gepachte gemeentegronden. Om die reden is er een ruilovereenkomst gesloten, waarbij de beide even grote, bij bovenstaande vormverandering van het bouwblok betrokken perceelsgedeelten met gesloten beurzen worden geruild. Tevens is i.v.m. deze ruilovereenkomst een aanpassing van de pachtovereenkomst voorzien. Alle kosten i.v.m. de ruil- en pachtovereenkomst komen voor rekening van de initiatiefnemer, zo is vastgelegd.

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken):

Kan het bestemmingsplan "Lierweg 3-5" worden vastgesteld?



Oplossingsrichtingen:

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen):

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 22 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn is alleen een zienswijze vanuit de Provincie ingediend, waarin wordt aangegeven dat men kan instemmen met het plan. Deze heeft dus geen verdere beoordeling. Voorgesteld wordt daarom om het ontwerp bestemmingsplan " Lierweg 3-5" ongewijzigd t.o.v. het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

Juridische aspecten:

Uw raad moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visielegging een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betreft een zgn. termijn van orde, geen fatale termijn. Indien u tijdens deze vergadering een besluit neemt, wordt deze termijn overigens gehaald.

Uitvoering / Planning / Communicatie:

Na vaststelling moet het raadsbesluit worden bekend gemaakt. Het plan ligt dan opnieuw 6 weken ter inzage. Uitsluitend belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend of belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de wijzigingen die door de raad bij de vaststelling zijn aangebracht, kunnen tegen het genomen besluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval kan dit dus niet aan de orde zijn.

Mook, 11 april 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
Mr. drs. W. Gradisen



11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11

11/11/11



Agendapuntnummer :
Documentnummer :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Lierweg 3-5"

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 31 mei 2017

Besluit:

1. het ontwerp bestemmingsplan "Lierweg 3-5", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPLierweg5-VA01 met de bijbehorende bestanden, ongewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen;
2. De afgeleide analoge versie van het genoemde, vastgestelde bestemmingsplan eveneens vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d. 8 juni 2017

De raad voornoemd,

De griffier,
Mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,
mr. drs. W. Gradisen

Regels

bestemmingsplan “Lierweg 3-5”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2017-04-18

Plan identificatie: NL.IMRO.0944.BPLierweg5-VA01

Auteur: Geling Advies BV

| | |
|------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels | 10 |
| Artikel 1 Begrippen | 10 |
| 1.1 Plan: | 10 |
| 1.2 bestemmingsplan: | 10 |
| 1.3 aan huis verbonden bedrijf: | 10 |
| 1.4 aan huis verbonden beroep: | 10 |
| 1.5 aanbouw: | 10 |
| 1.6 aanduiding: | 10 |
| 1.7 aanduidingsgrens: | 11 |
| 1.8 afhankelijke woonruimte | 11 |
| 1.9 agrarisch bedrijf: | 11 |
| 1.10 agrarisch hobbymatig gebruik: | 11 |
| 1.11 agrarisch: | 11 |
| 1.12 ambacht(elijk): | 11 |
| 1.13 ander bouwwerk: | 11 |
| 1.14 archeologische waarde: | 12 |
| 1.15 bebouwing: | 12 |
| 1.16 bebouwingspercentage: | 12 |
| 1.17 bed & breakfast | 12 |
| 1.18 bedrijf: | 12 |
| 1.19 bedrijfsgebouw: | 12 |
| 1.20 bedrijfsvloeroppervlak: | 12 |
| 1.21 bedrijfswoning: | 13 |
| 1.22 begane grond: | 13 |
| 1.23 bestaand: | 13 |
| 1.24 bestemmingsgrens: | 13 |
| 1.25 bestemmingsvlak: | 13 |

| | |
|--|----|
| 1.26 bijgebouw: | 13 |
| 1.27 bouwen: | 13 |
| 1.28 bouwgrens: | 14 |
| 1.29 bouwlaag: | 14 |
| 1.30 bouwperceel: | 14 |
| 1.31 bouwperceelgrens: | 14 |
| 1.32 bouwvlak: | 14 |
| 1.33 bouwwerk: | 14 |
| 1.34 coffeeshop: | 14 |
| 1.35 dagrecreatie: | 14 |
| 1.36 detailhandel: | 15 |
| 1.37 draadomheining: | 15 |
| 1.38 erf: | 15 |
| 1.39 evenement: | 15 |
| 1.40 gebouw: | 15 |
| 1.41 gelijke hoogte: | 15 |
| 1.42 geluidsgevoelig object: | 16 |
| 1.43 geluidszoneringsplichtige inrichting: | 16 |
| 1.44 geurgevoelig object: | 16 |
| 1.45 hoofdgebouw: | 16 |
| 1.46 horeca | 16 |
| 1.47 kampeermiddel: | 16 |
| 1.48 kampeerterrein: | 16 |
| 1.49 kantoor: | 17 |
| 1.50 kleinschalige toeristische verblijfseenheid | 17 |
| 1.51 landschappelijke waarde: | 17 |
| 1.52 maaiveld: | 17 |
| 1.53 maatvoeringsvlak: | 17 |
| 1.54 manege: | 17 |

| | |
|---|----|
| 1.55 mantelzorg: | 17 |
| 1.56 monumenten: | 18 |
| 1.57 natuurlijke waarde: | 18 |
| 1.58 onderbouw: | 18 |
| 1.59 onderkomens: | 18 |
| 1.60 openbare nutsvoorziening: | 18 |
| 1.61 overkapping: | 18 |
| 1.62 peil: | 19 |
| 1.63 permanente bewoning: | 19 |
| 1.64 recreatie: | 19 |
| 1.65 recreatief medegebruik: | 19 |
| 1.66 recreatieverblijf: | 19 |
| 1.67 risicovolle inrichting: | 19 |
| 1.68 schuilgelegenheid: | 19 |
| 1.69 seksinrichting: | 19 |
| 1.70 straatmeubilair: | 20 |
| 1.71 verblijfsrecreatie: | 20 |
| 1.72 verdieping: | 20 |
| 1.73 voorgevel: | 20 |
| 1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen: | 20 |
| 1.75 waterkering: | 20 |
| 1.76 weg: | 21 |
| 1.77 woning/wooneenheid: | 21 |
| 1.78 woningsplitsing: | 21 |
| 1.79 woonverblijf: | 21 |
| 1.80 zolder: | 21 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 21 |
| 2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens: | 21 |
| 2.2 het bebouwingspercentage: | 21 |

| | |
|--|----|
| 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk: | 22 |
| 2.4 de dakhelling: | 22 |
| 2.5 de goothoogte van een bouwwerk: | 22 |
| 2.6 de hoogte van een windturbine: | 22 |
| 2.7 de inhoud van een bouwwerk: | 22 |
| 2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk: | 22 |
| 2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: | 22 |
| 2.10 de oppervlakte van een bouwwerk: | 22 |
| 2.11 | 23 |
| 2 Bestemmingsregels | 24 |
| Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf | 24 |
| 3.1 Bestemmingsomschrijving | 24 |
| 3.2 Bouwregels | 24 |
| 3.2.1 Algemeen | 24 |
| 3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' | 24 |
| 3.2.3 Overige regels | 25 |
| 3.3 Nadere eisen | 25 |
| 3.3.1 Onderwerpen | 25 |
| 3.3.2 Toepassingscriteria | 25 |
| 3.4 Afwijken van de bouwregels | 25 |
| 3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak | 25 |
| 3.5 Specifieke gebruiksregels | 26 |
| 3.5.1 Verboden gebruik | 26 |
| 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting | 26 |
| 3.6 Afwijken van de gebruiksregels | 26 |
| 3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening | 26 |
| 3.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een kleinschalige toeristische verblijfseenheid | 27 |
| 3.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg | 28 |

| | |
|---|----|
| Artikel 4 Agrarisch met waarden | 28 |
| 4.1 Bestemmingsomschrijving | 28 |
| 4.2 Bouwregels | 28 |
| 4.2.1 Gebouwen | 28 |
| 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde | 29 |
| 4.3 Nadere eisen | 29 |
| 4.3.1 Onderwerpen | 29 |
| 4.3.2 Toepassingscriteria | 29 |
| 4.4 Afwijken van de bouwregels | 29 |
| 4.4.1 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik en schuilgelegenheden | 29 |
| 4.5 Specifieke gebruiksregels | 30 |
| 4.5.1 Verboden gebruik | 30 |
| 4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 30 |
| 4.6.1 Vergunningplicht | 30 |
| 4.6.2 Uitzonderingen | 30 |
| 4.6.3 Toelaatbaarheid | 30 |
| Artikel 5 Waarde - Archeologie | 31 |
| 5.1 Bestemmingsomschrijving | 31 |
| 5.2 Bouwregels | 31 |
| 5.2.1 Onderzoeksplicht | 31 |
| 5.2.2 Toepassingscriteria | 31 |
| 5.2.3 Voorschriften aan vergunning | 31 |
| 5.2.4 Uitzonderingen | 31 |
| 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 32 |
| 5.3.1 Vergunningplicht | 32 |
| 5.3.2 Uitzonderingen | 32 |
| 5.3.3 Onderzoeksplicht | 33 |

| | |
|---|----|
| 5.3.4 Toepassingscriteria | 33 |
| 5.3.5 Voorschriften aan vergunning | 33 |
| 3 Algemene regels | 34 |
| Artikel 6 Anti-dubbeltelregel | 34 |
| Artikel 7 Algemene bouwregels | 34 |
| 7.1 Ondergronds bouwen | 34 |
| Artikel 8 Algemene gebruiksregels | 34 |
| 8.1 Verboden gebruik | 34 |
| Artikel 9 Algemene afwijkingsregels | 34 |
| 9.1 10%-regeling | 34 |
| 9.2 Meetverschillen | 35 |
| 9.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut | 35 |
| 9.4 Toeristisch-recreatieve voorzieningen | 35 |
| 9.5 Evenementen | 35 |
| Artikel 10 Algemene wijzigingsregels | 36 |
| 10.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen | 36 |
| Artikel 11 Algemene procedureregels | 36 |
| Artikel 12 Overige regels | 36 |
| 12.1 Wettelijke regelingen | 36 |
| 12.2 Voorrangsregels | 36 |
| 12.2.1 Voorrang dubbelbestemming | 36 |
| 4 Overgangs- en slotregels | 37 |
| Artikel 13 Overgangsrecht | 37 |
| 13.1 Overgangsrecht bouwwerken | 37 |
| 13.2 Overgangsrecht gebruik | 37 |
| Artikel 14 Slotregel | 37 |

1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Het Lierdal van de gemeente Mook en Middelaar.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPLierweg5.VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze

gronden.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 agrarisch hobbymatig gebruik:

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.11 agrarisch:

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.12 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.13 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.14 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.17 bed & breakfast

een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingsaccommodatie voor toeristische doeleinden, welke gericht is op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt, gevestigd in of bij de (agrarische) woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner.

1.18 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.19 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.20 bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wier huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.22 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.23 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.26 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.30 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.35 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats

zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 draadomheining:

een omheining bestaande uit palen waartussen één of meerdere evenwijdig aan elkaar lopende (prikkel)draden zijn gespannen met een onderlinge afstand van ten minste 20 cm.

1.38 erf:

het gedeelte van het bouwperceel waarop ingevolge de regels bijgebouwen mogen worden opgericht.

1.39 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.40 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.41 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.42 geluidsgevoelig object:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en/of geluidsgevoelige terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder.

1.43 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

1.44 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.45 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.46 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.47 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.48 kampeerterrein:

terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.49 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.50 kleinschalige toeristische verblijfseenheid

een accommodatie voor kleinschalige bedrijfsmatige verblijfsmogelijkheden voor toeristische doeleinden, welke gericht is op een verblijf met een beperkte duur door steeds wisselende gasten, gevestigd in of bij de (agrarische)woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner.

1.51 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.52 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.53 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.54 manege:

een agrarisch verwant bedrijf dat derden de mogelijkheid biedt om op het manegeterrein of in de omgeving ervan te rijden en/of te trainen (dressuur) met manegepaarden, die gestald worden op het manegeterrein.

1.55 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of

sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.56 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.57 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.58 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

1.59 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.60 openbare nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.61 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.62 peil:

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.63 permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.64 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.65 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.66 recreatieverblijf:

een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.67 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.68 schuilgelegenheid:

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.69 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-

pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadspattemerken, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.71 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

1.72 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.73 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.75 waterkering:

kunstmatige hoogten, (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben.

1.76 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.77 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.78 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.79 woonverblijf:

een gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die zijn verbonden met de in dat gebouw gevestigde functie(s).

1.80 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het

bouwwerk.

2.11

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 AGRARISCH - AGRARISCH BEDRIJF

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven uitgezonderd intensieve veehouderij;

met daaraan ondergeschikt:

- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. perceelontsluitingswegen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 12 lid 2](#).
- f. (afschermende) houtsingels, bestaande uit struiken en bomen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in [artikel 3 lid 1](#) genoemde bestemming;
- b. één bedrijfswoning per bedrijf, tenzij anders aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal woonheden';
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
- d. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;

- e. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde mag maximaal 4,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde mag maximaal 8,00 m bedragen;
- g. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 5,50 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 9,00 m bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 80 m² bedragen;
- j. de goothoogte mag maximaal 3,00 m bedragen.
- k. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen.

3.2.3 Overige regels

- a. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen en de bouwhoogte van voedersilo's 10,00 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in [artikel 3 lid 3.1](#) genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden;
- e. verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak waarbij de grenzen van het bouwvlak met maximaal 5 meter worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;

- b. dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- c. dient te worden aangetoond dat de overschrijding om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detailhandel;
- c. groothandel, anders dan ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- e. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- f. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- g. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - houden van dieren' is het houden van dieren niet toegestaan.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

het gebruik als bedoeld onder [artikel 3 lid 1](#) is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van landschappelijke inpassing overeenkomstig het inrichtingsplan "*Landschappelijke inpassing 'LIERWEG 3-5' Lierweg 3-5, 6584 DB Molenhoek - PNR 6584DB-260816 / 061216 / 170117 / 030217*", zoals toegevoegd aan deze regels (bijlage 1).
- b. In bijlage 1 (inrichtingsplan) als "S1" en "B1" aangeduide beplanting moet uiterlijk 1,5 jaar nadat de omgevingsvergunning voor de te bouwen werkschuur onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd en daarna worden beheerd en in stand worden gehouden.
- c. De in Bijlage 1 (Inrichtingsplan) als "S2" aangeduide beplanting moet geleidelijk worden gevormd nadat de omgevingsvergunning voor de te bouwen werkschuur onherroepelijk is geworden en uiterlijk 7 jaar daarna volledig zijn gerealiseerd en vervolgens beheerd en in stand worden gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor de vestiging van een bed & breakfastvoorziening ten behoeve van recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat:

- a. de voorziening uitsluitend mag worden gevestigd in de bedrijfswoning, of in een bijgebouw, op een afstand van maximaal 25,00 meter van de woning;
- b. de voorziening ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie, wat inhoudt dat de voorziening maximaal 4 kamers mag omvatten;
- c. een kamer een minimale oppervlakte dient te hebben van 12m² en dat de maximale totale oppervlakte maximaal 70 m² mag bedragen;
- d. aan maximaal 8 personen gelijktijdig onderdak mag worden geboden, voor een maximale aaneengesloten verblijfsduur van 1 week;
- e. de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf aanwezig is;
- f. overnachting ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
- g. de voorziening dient te voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en brandveiligheidseisen;
- h. er geen (onevenredig) nadeel mag ontstaan voor omliggende bedrijven;
- i. de voorziening niet mag worden voorzien van een eigen kookgelegenheid;
- j. dat middels een privaatrechtelijke overeenkomst wordt geborgd dat permanente bewoning is uitgesloten.

3.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een kleinschalige toeristische verblijfseenheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of van een bijgebouw voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
- b. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid dient te worden gesitueerd op een perceel, grenzend aan de toeristisch recreatieve hoofdstructuur;
- c. het een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de (agrarische) woonfunctie ter plaatse;
- d. kleinschalige toeristische verblijfseenheden geen onevenredige afbreuk mogen doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- e. de totale gezamenlijke oppervlakte van de verblijfseenheid/-heden bij één woning niet meer mag bedragen dan 70m²;
- f. per bouwperceel maximaal twee verblijfseenheden toegestaan;
- g. de tijdelijke bewoning door dezelfde bewoner(s) zich dient te beperken tot een aaneengesloten periode van maximaal 3 weken;
- h. overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
- i. de verblijfseenheid dient te voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en de brandveiligheidseisen.
- j. reclameuitingen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- k. de ontwikkeling slechts een geringe ruimtelijke uitstraling mag hebben en niet mag leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk;
- l. op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
- m. indien de verblijfseenheid wordt gevestigd in een vrijstaand bijgebouw tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de (bedrijfs)woning dient te staan;
- n. het afwijken van de bestemmingsplanbepalingen op grond van dit artikel niet mogelijk is indien de ontwikkeling op grond van het bepaalde in de op 25 februari 2011 door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie Het Lierdal dient bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied Het Lierdal.

3.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1 sub g](#) voor het tijdelijk gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen;
- c. in geval het een vrijstaand bijgebouw betreft, de afstand daarvan tot de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning maximaal 25,00 meter mag bedragen;
- d. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist;
- e. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

ARTIKEL 4 AGRARISCH MET WAARDEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen en houtsingels;

met daaraan ondergeschikt:

- f. agrarisch hobbymatig gebruik;
- g. perceelontsluitingswegen;
- h. recreatief medegebruik;
- i. waterlopen, waterpartijen en waterberging. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 12 lid 2](#).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
- b. voederruiven en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

De onder artikel 4 lid 3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie
- d. verbetering van de gebiedskwaliteit;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels voor gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik en schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals zit- en schuilgelegenheden en picknickplaatsen en ten behoeve van schuilgelegenheid voor vee, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 12 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen maximaal 3,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 4,50 m mag bedragen;
- d. gebouwen met een kap van maximaal 45° worden afgedekt;
- e. gebouwen op basis van een plan worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten).

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. buitenmanege, rijbak, terras, tennisbaan of zwembad;
- c. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. het plaatsen van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- e. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- f. het omzetten van grasland naar bouwland.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. het verwijderen van natuur- en landschapselementen.

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 4 lid 6.1](#) is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 4 lid 6.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden kunnen aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

ARTIKEL 5 WAARDE - ARCHEOLOGIE

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen een of meer andere dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12 lid 2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5 lid 2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld;
- c. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in artikel artikel 5 lid 2.2 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.4 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel artikel 5 lid 2.1, artikel 5 lid 2.2 en artikel 5 lid 2.3 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- f. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² en;
- g. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- h. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op of in de voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 centimeter en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 centimeter;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5 lid 3.1](#) is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 5 lid 2](#) van toepassing is;

- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5 lid 1](#) die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor '[Waarde - Archeologie](#)' dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.4 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in [artikel 5 lid 1](#) genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.3.5 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in [artikel 5 lid 3.4](#), kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 6 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 7 ALGEMENE BOUWREGELS

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4 meter onder peil bedragen.

ARTIKEL 8 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

8.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;

ARTIKEL 9 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

9.1 10%-regeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor de afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere bevoegdheid tot afwijking van de bouwregels mogelijk is met een omgevingsvergunning.

9.2 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor de afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

9.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 m en de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag bedragen.

9.4 Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen als picknickplaatsen, rustpunten, routeinformatievoorzieningen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag bedragen.

9.5 Evenementen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

- a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. een locatie niet meer dan 5 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- g. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan;
- h. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- i. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;

- j. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 10 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

10.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

ARTIKEL 11 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

ARTIKEL 12 OVERIGE REGELS

12.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2 Voorrangsregels

12.2.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 13 OVERGANGSRECHT

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

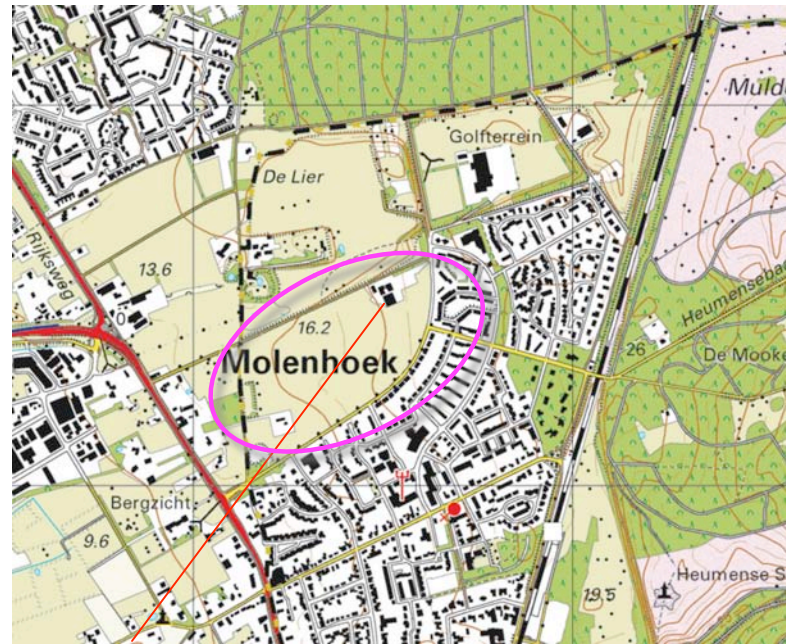
ARTIKEL 14 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lierweg 3-5, Molenhoek.

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de gemeente Mook en Middelaar, ten noordwesten van de kern Molenhoek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



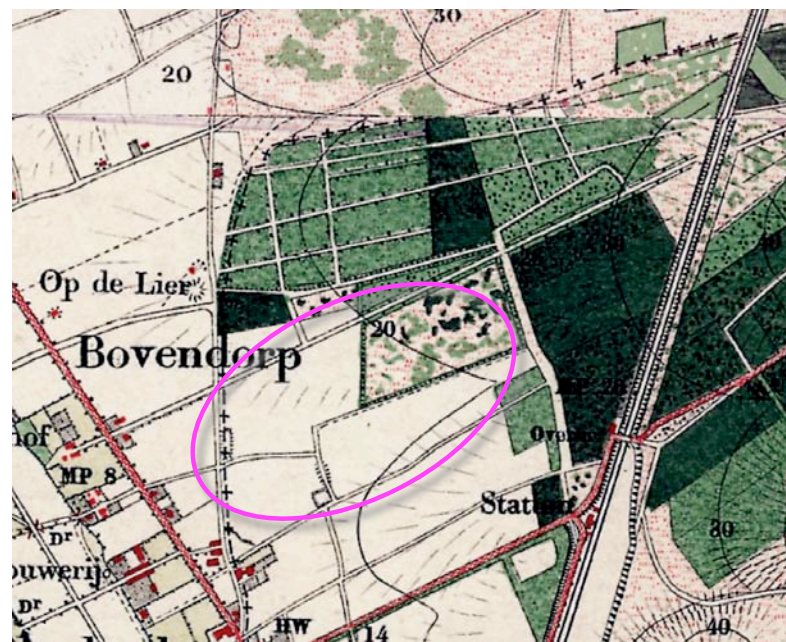
plangebied



het plangebied

HISTORIE

In 1899 werd het plangebied nog als heide met houtopstanden gekarteerd. De percelen ten westen en zuiden van het plangebied waren destijds al in gebruik als bouwland. De percelen ten noorden van het plangebied waren bebost. De oorspronkelijke landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere heide-ontginning. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1895

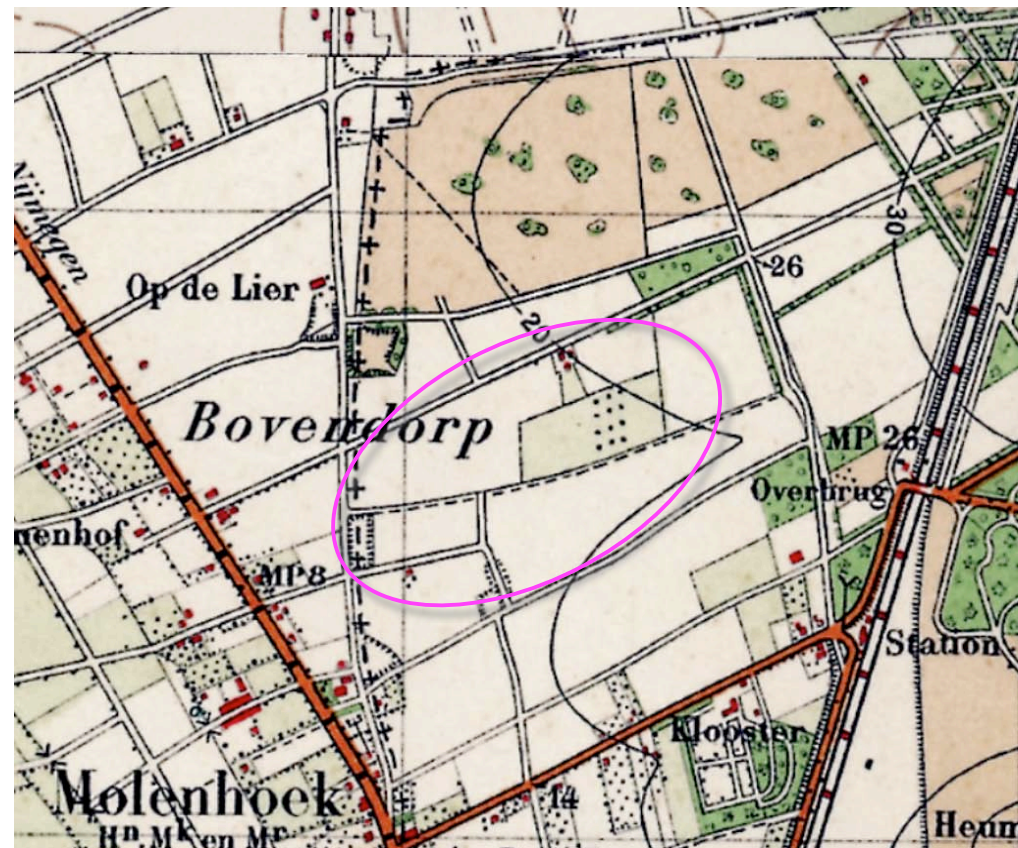


het plangebied werd in 1895 gekarteerd als heide met houtopstanden

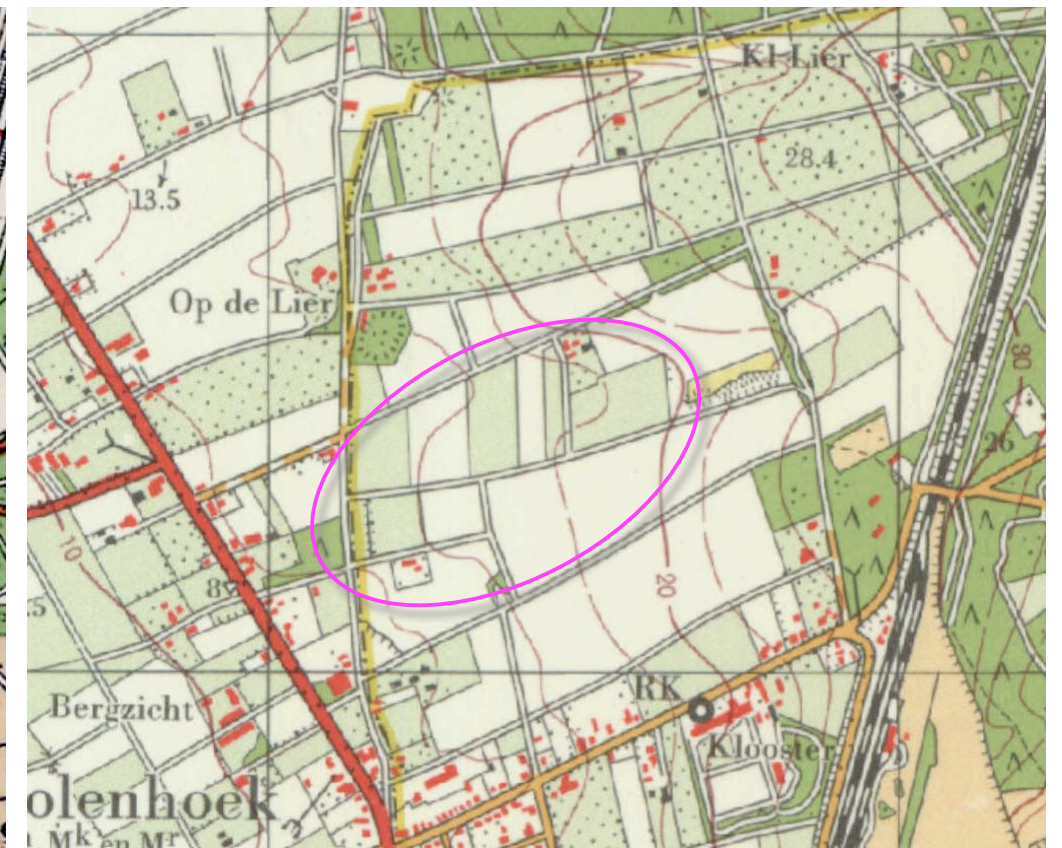
DYNAMIEK

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd de context van het plangebied verder ontgonnen en in gebruik genomen als bouwland. Ter hoogte van het plangebied werden in 1931 drie kleinere gebouwen gekarteerd. In de navolgende jaren werd de bebouwing in het plangebied gaandeweg uitgebreid. De percelen ten noorden van het plangebied werden in de periode na de 2e wereldoorlog in gebruik genomen als boomgaard; zie de uitsnede van de topkaart uit 1956 rechts.

In de zeventiger jaren werden de randweg van Molenhoek en woonwijken ten zuidoosten van de weg gerealiseerd. Ter hoogte van de boomgaarden ten noorden van het plangebied werden in 1978 zandafgravingen gekarteerd. In de tachtiger en negentiger jaren maakte de zandafgravingen plaats voor een sportcentrum en grasland. De bebouwing van Molenhoek en Malden werd uitgebreid. Het plangebied en zijn context maken in ruimtelijk opzicht deel uit van een bufferzone tussen de genoemde kernen.



1931



1956



1978



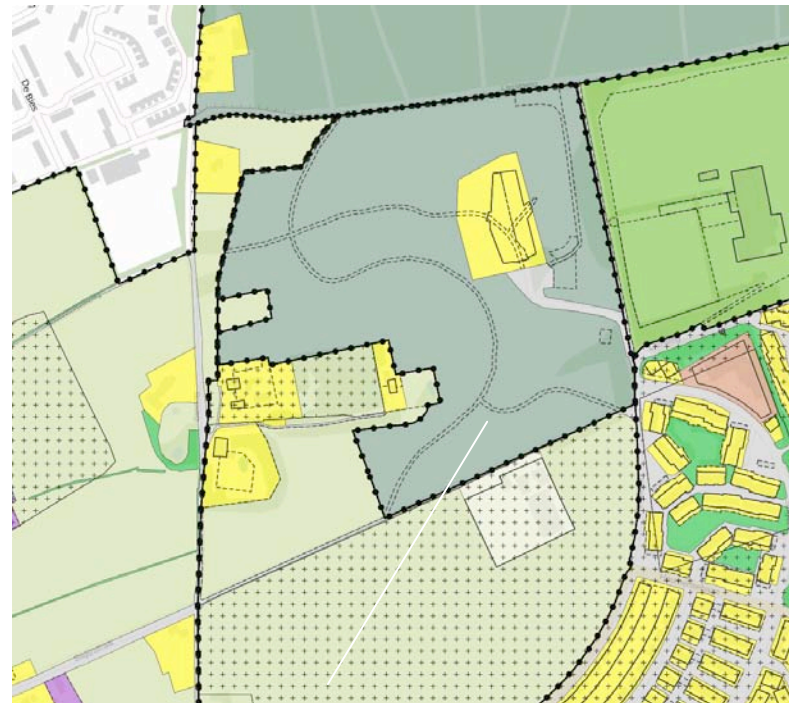
1998

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a de bebouwing en opgaande beplanting op de omliggende buurerven,
- b de geplande landgoedontwikkeling op het te noordwesten gelegen perceel (zie de uitsnede van ruimtelijke plannen hieronder),
- c de bomenrij langs de Ringbaan,
- d de bebouwing aan de rand van de kern Molenhoek.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

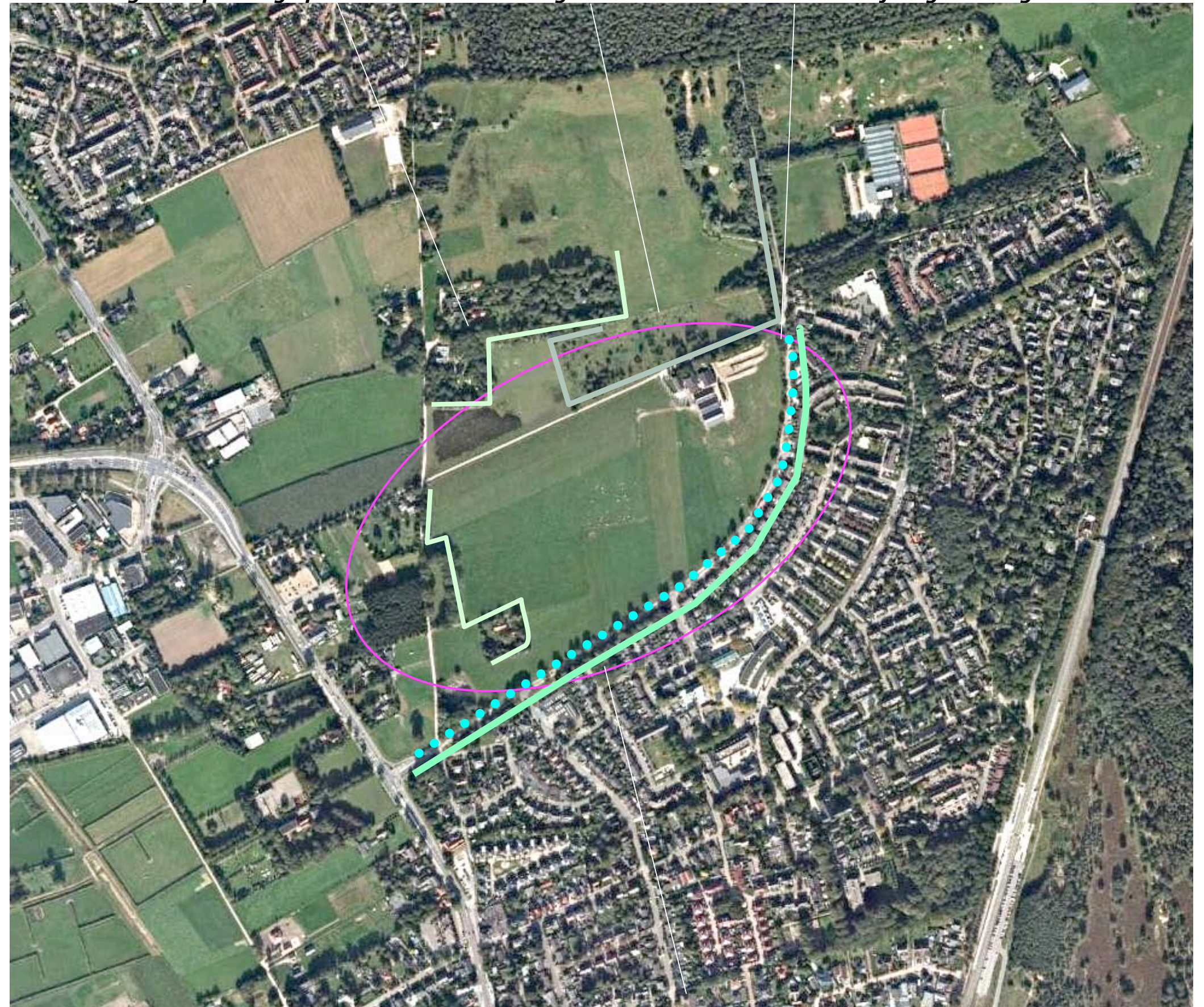


landgoedvorming

a bebouwing en beplanting op buurerven

b landgoed

c struweel en bomenrij langs de Ringbaan



d de bebouwing aan de rand van de kern Molenhoek

PLANOLOGISCH KADER - SV

In de door BRO opgestelde structuurvisie Lierdal wordt het plangebied en zijn context gerangschikt als onderdeel van de bufferzone tussen de kernen Malden en Molenhoek. Zie de uitsneden van het plan hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Hoge eisen

In de structuurvisie is vastgelegd dat hoge eisen aan de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven die willen uitbreiden mag worden gesteld.

Inpassing en afkoppeling

De structuurvisie verwijst voor de uitwerking naar de regels van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Conform de regels van het LKM zijn uitbreidingen in het landschap in te passen en is te voorzien in een afkoppeling van het hemelwater.

Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Op grond van de ligging in een gebied met meer dan agrarische waarde en het Lierdal is de inpassing het hele erf te bezien en mag gevraagd worden om een aanvullende kwaliteitsbijdrage.

inpassen en afkoppelen van het hele erf en leveren van een aanvullende kwaliteitsbijdrage

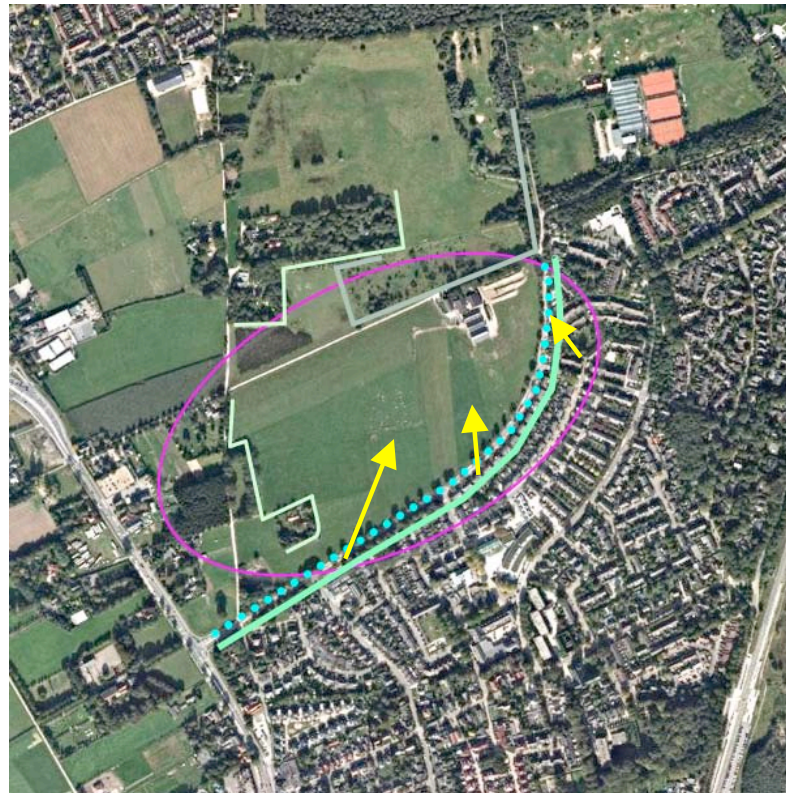


Uitsneden structuurvisie



3D-BELEVING - RINGBAAN

Het plangebied omvat in ruime zin het door de Kuilseweg, de Lierweg en de Ringbaan omsloten gebied. Dit gebied wordt met name waargenomen door het uit het westen komend verkeer op de Ringbaan. De opgaande beplanting ten noorden van het plangebied en de bossen vormen daarbij een fraai decor; zie de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Ringbaan ten zuidwesten van het plangebied



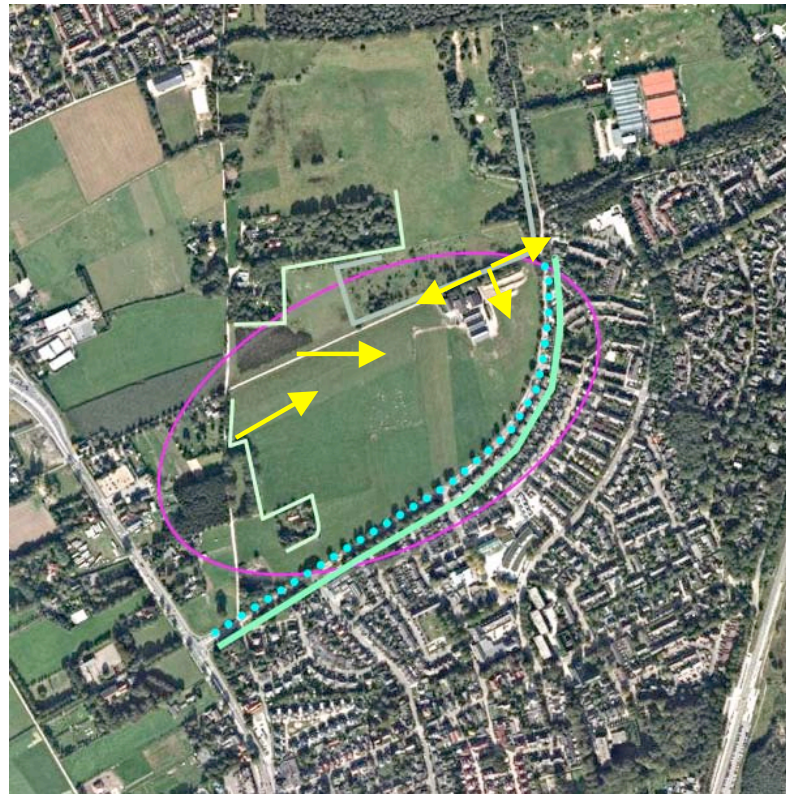
2) vanaf de Ringbaan ten zuiden van het plangebied



3) vanaf de Ringbaan ten zuidoosten van het plangebied

3D-BELEVING - KUILSEWEG EN LIERWEG

Vanaf de Kuilsewege en de Lierweg zelf wordt het plangebied vooral waargenomen door wandelaars en fietsers. Zie de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) doorkijk vanaf de Kuilseweg



2) zicht vanaf de Lierweg bij de benadering uit het westen



3) zicht vanaf de Lierweg ter hoogte van het plangebied

SITUATIE – 1:1000

In engere zin omvat het plangebied de bebouwing met de aangrenzend gelegen beplantingen, verhardingen en voeropslagen van het aan Lierweg 3-5 gevestigd agrarisch bedrijf. Zie de luchtfoto rechts.



het plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat de navolgende elementen;

- de oude hoeve met de bedrijfswoningen,
- een ten oosten van de hoeve gelegen werktuigenloods en een jongveestal,
- een ten zuiden hiervan gelegen melkrundveestal.

Sleufsilo en voeropslag

Ten oosten van de rundveestal is een kleine sleufsilo gesitueerd. De ruimte ten noorden en noordoosten van de sleufsilo wordt in de wintermaanden benut voor de opslag van voer op de volle grond. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



BEPLANTING

De aanwezige beplanting is als volgt te kenschetsen;

- de siertuin met wat siersortiment, een paar forse coniferen, twee Lindes, twee Leilindes en enkele Eiken,
- een singel bestaande uit struweel en bomen,
- Ligusterhagen en Buxushagen nabij de inrit,
- struweel (deels dennen en coniferen) ten noordoosten van de aanwezige stallen,
- een rijtje jonge bomen bestaande uit Eiken en Kersen ten oosten van de melkrundveestal.

gerooid

Recenter zijn minder goed bij de context passende coniferen langs de inrit aan de zuidwestkant gerooid; in de luchtfoto rechts worden deze nog aangetroffen.

conditie en betekenis

De beplanting verkeert in goede conditie en sluit met uitzondering van de dennen en coniferen in het struweel ten noordoosten van de stallen qua sortiment goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

tuin met enkele forse coniferen, twee Lindes en Leilindes, Eiken,

singel bestaande uit struweel en bomen



Ligusterhaag en Buxushaag

struweel

jonge Eiken en Kersen

DUIDELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied toont in de uitgangssituatie een duidelijke structuur en zonering. De singel en de bomen langs de Lierweg vormen samen een duidelijke drager. Het erf is hier quasi tegen aan geveild.

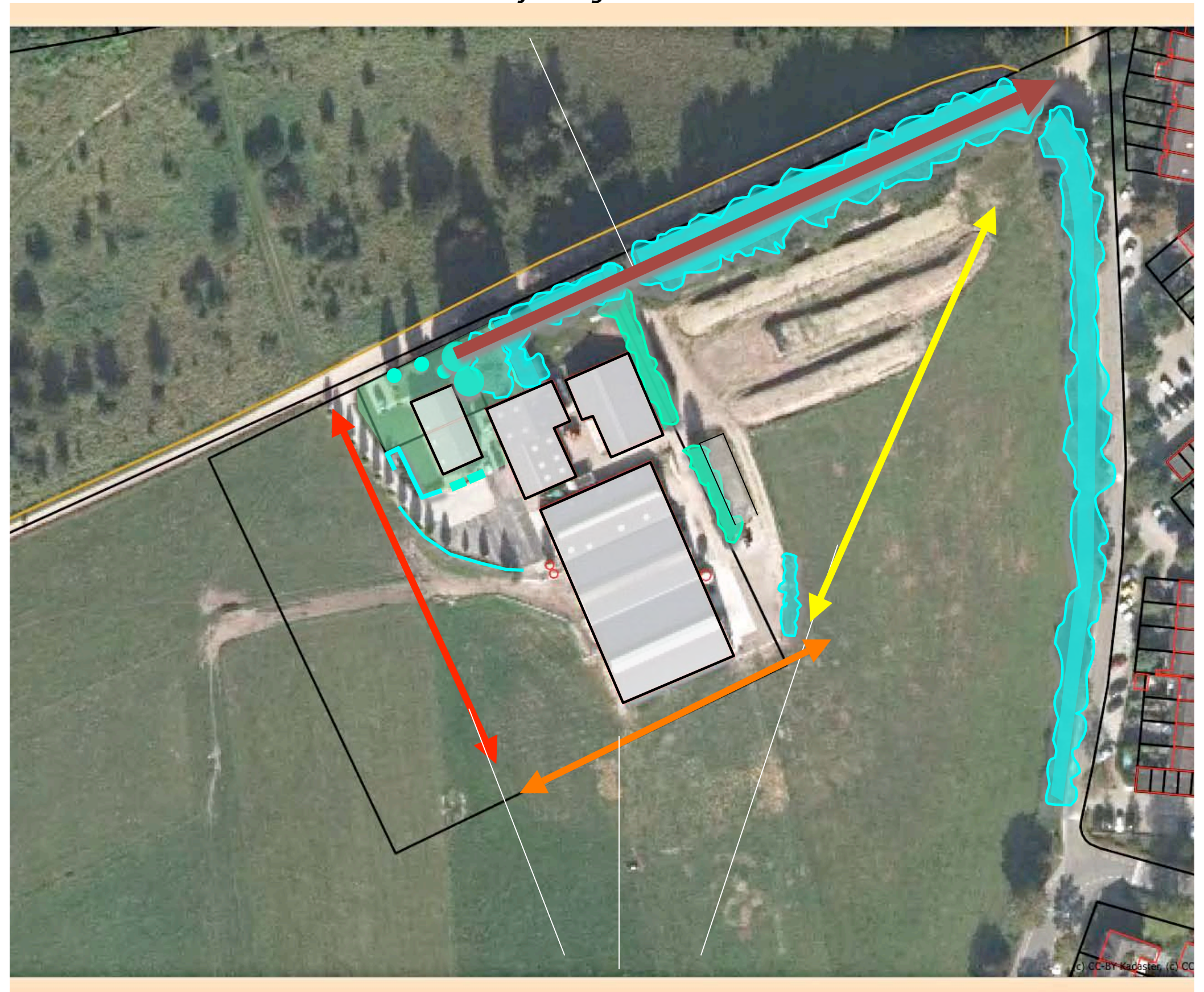
voorkant, zijkant en achterkant

De naar het weiland gekeerde zijdes van het plangebied tonen duidelijke verschillen. De hoeve en de kopgevels van de stallen aan de zuidwestkant vormen een ensemble wat te kenschetsen is als een representatieve kant, een soort van voorkant.

Aan de zuidoostkant staat de zijgevel van de ventilatiestel (met name als het doek geopend is) een te waarden in kijkt in de stal toe; deze zijde profileert zich als een zijkant.

De noordoostkant van de gebouwen wordt aan het zicht onttrokken door de stroken met beplanting langs de stallen. Aan deze zijde van het erf bevinden zich de voeropslagen, de provisiekamer van het erf. Deze zijde is te kenschetsen als een achterkant.

ruimtelijke drager van het erf



voorkant zijkant achterkant

GEWAARDEERD EXTRAVERT

Het plangebied gaat een expliciete en ongestoorde visuele relatie met de omliggende weides (de huiskavel) van het bedrijf aan.

voorbeeldig

Het bedrijf toont hierdoor alle facetten van een hedendaags melkrundveebedrijf aan het verkeer, de aangrenzend wonende inwoners van Molenhoek en de recreanten die het plangebied en zijn context als uitloopgebied benutten.

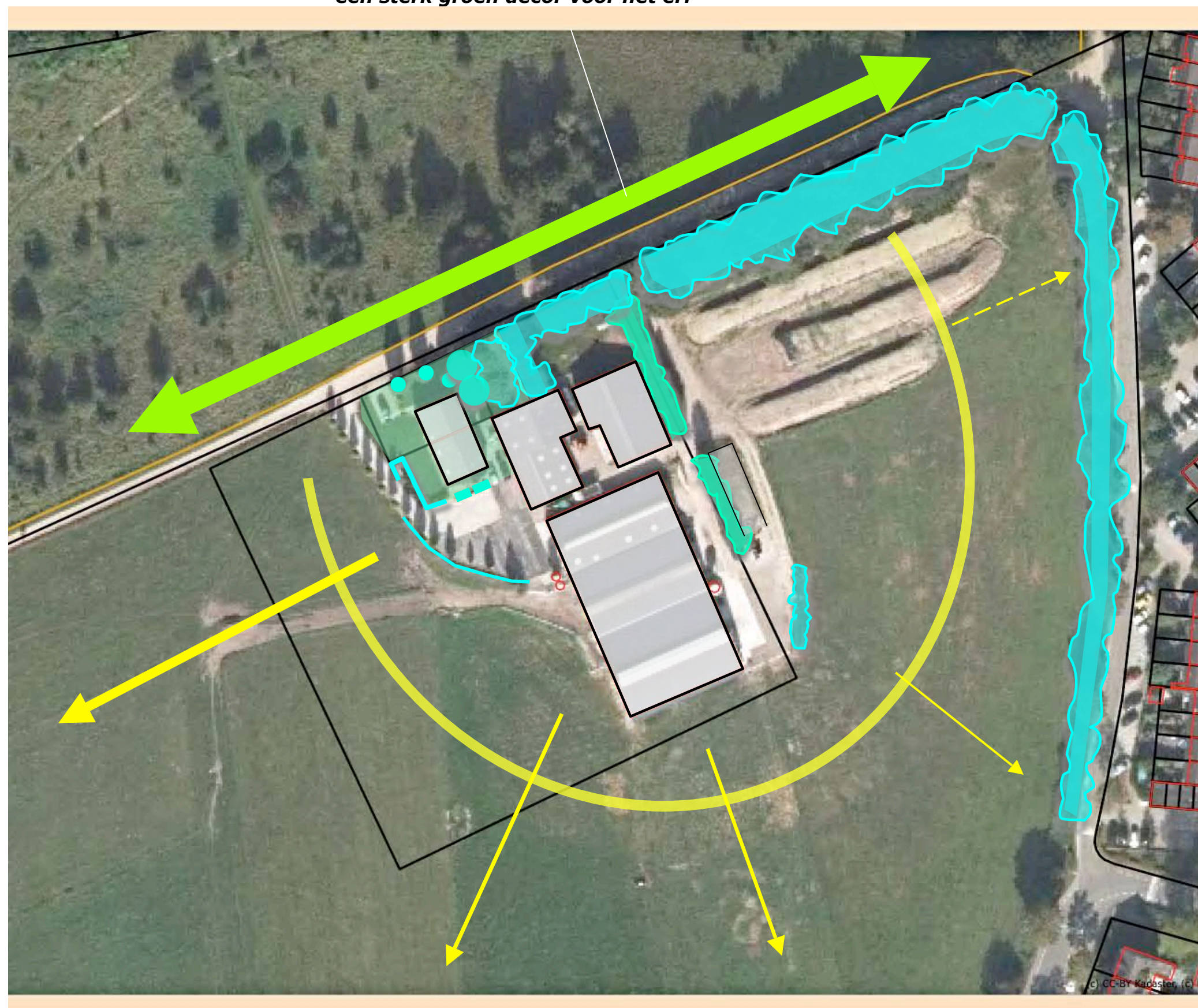
te waarderen

De inzicht die hier dankzij een krachtig groen decor en een passend verloop betreffende de afstand, duur en impact in de benadering - in tegenstelling tot een veel andere situaties - probleemloos kan worden toegestaan is in maatschappelijk opzicht positief te waarderen.

niet verstoppen

Een onnodig omzomen of verschuilen van onderdelen op grond van ingesleten gewoontes of visies is niet gepast en niet na te streven; dit zou afbreuk doen aan de boeiende open bedrijfsstructuur en de verbinding hiervan met de omgeving.

een sterk groen decor voor het erf



het verloop in de duur, afstand en impact van de visuele benadering sluit aan bij de ordening van het bedrijf

BOUWPLAN

Het is wenselijk aanvullende bergruimte voor het stallen van machines en materieel te realiseren; het buiten stallen van (ongewenste optische onrust veroorzakende) elementen kan hierdoor worden voorkomen.

westkant?

In het vigerende bestemmingplan is ruimte voor de ontwikkeling van het bedrijf gereserveerd in de ten westen de huidige bebouwing gelegen open ruimte. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder.

ongewenst

De aangetroffen heldere ordening en de beschreven zichtrelaties naar de context zouden hierdoor ernstig worden verstoord. Op grond hiervan werd in overleg met de gemeente gekozen de bergruimte aan de noordoostkant te realiseren.



vigerende bouwvlak



te realiseren werktuigenberging

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De te bouwen berging zal ter hoogte van een doorgang tussen de oudere en jongere bebouwing van het erf worden gerealiseerd. Hierdoor kan de diepte van de ten zuidwesten van de te bouwen loods benodigde ruimte voor het in en uitrijden worden geminimaliseerd, de loods zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

nok

De richting van de nok sluit aan bij de meest recent gerealiseerde bebouwing. De leesbaarheid van de organische ontwikkeling van het agrarisch bedrijf wordt zo gegarandeerd.

Verbetering kwaliteit

De kwaliteit van de aanwezige, deels uit dennen en coniferen bestaande stroken met beplanting ten noordoosten van de huidige bebouwing zal in het kader van het bouwplan worden verbeterd; de hoogte van de beplanting zal daarbij wat worden teruggebracht waardoor de strook als een interne geleiding en niet als scheidend element zal worden beleefd.

infiltratie

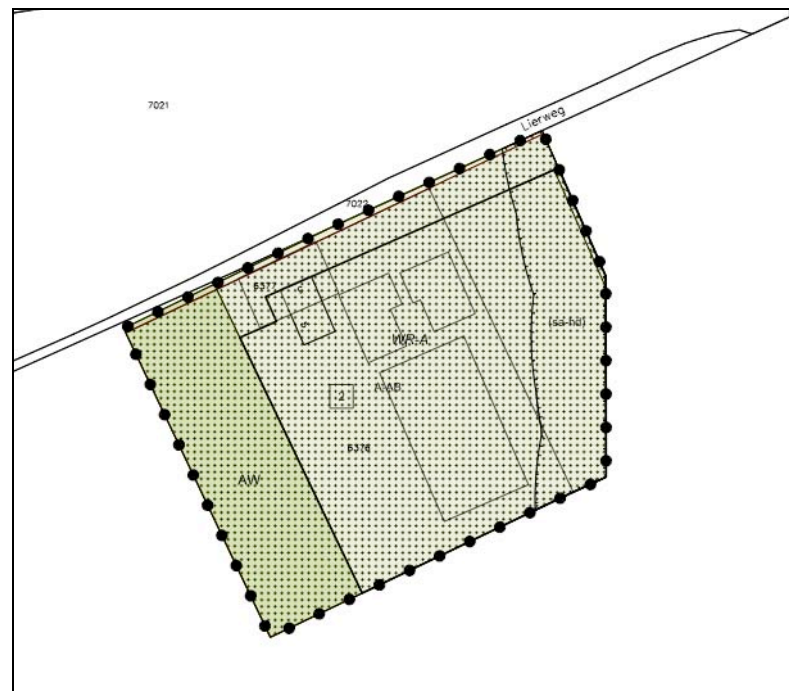
Het vrijkomende hemelwater van de te bouwen loods zal worden opgevangen en infiltreren op het ten zuidoosten gelegen weiland. Het van de aanwezige bebouwing en verharding afkomstige hemelwater is reeds conform de doelstellingen van het LKM 'afgekoppeld'. Het wordt opgevangen en infiltreert in de lager gelegen delen van het grasland ten westen van het plangebied.

te verharden positionering en nok van de werktuigenberging



CONTOUREN AANPASSEN

In het kader van het bouwplan zullen de contouren van het bouwvlak worden aangepast. De omvang hiervan blijft per saldo gelijk. Zie de door Geling Advies opgestelde verbeelding hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts .



overzicht Geling Advies

inpassing en kwaliteitsbijdrages

Conform de regels van het LKM zijn uitbreidingen in het landschap in te passen en is te voorzien in een afkoppeling van het hemelwater. Op grond van de ligging in een gebied met meer dan agrarische waarde mag in het voorliggende geval gevraagd worden om een aanvullende kwaliteitsverbetering.

uitbreiding bouwkvavel



inkrimpen bouwkvavel

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De oorspronkelijke landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere heide-ontginning.
- De context van het plangebied werd in de 20ste eeuw getekend door dynamiek; het plangebied en zijn context maken in ruimtelijk opzicht deel uit van een bufferzone tussen de kernen Molenhoek en Malden.
- Het gebruik van de context als weidegrond voor koeien sluit uitstekend aan bij de doelstelling van de structuurvisie Lierdal.
- Het plangebied is prominent gelegen; het wordt waargenomen vanaf de Ringbaan, de Kuilseweg en de Lierweg.
- De opgaande beplanting langs de Lierweg vormt een ruimtelijke drager. Het plangebied gaat een expliciete en ongestoorde visuele relatie met de omliggende weides aan. Het bedrijf toont hierdoor alle facetten van een hedendaags melkrundveebedrijf aan het verkeer, de aangrenzend gelegen bewoners van Molenhoek en de recreanten die het plangebied en zijn context als uitloopegebied benutten.
- De inkijk die hier dankzij een krachtig groen decor en een passend verloop (afstand, duur en impact) in de benadering probleemloos kan worden toegestaan, is in maatschappelijk opzicht positief te waarderen.



INPASSING

Op grond van het voorafgaande wordt het navolgende voorgesteld:

a) De noordoostkant van de loods aansluitend bij de opzet van de uitgangssituatie begeleiden door een strook struweel. Het groene karakter van het zicht op het bedrijf vanaf de ten noordoosten gelegen appartementen en woningen zal hierdoor worden bewaard. Als dit struweel zich naar een verloop van 5-7 jaar voldoende heeft ontwikkeld heeft kan de kwaliteit van de ten noordoosten van de huidige bebouwing gesitueerde stroken met beplanting worden verbeterd; dit impliceert dat een groot deel van de dennen en coniferen zullen worden gerooid en zullen worden vervangen door beter bij de landschappelijke context aansluitende soorten.

b) De materialisatie en detaillering van het bouwplan af te stemmen op de vormgeving van de recenter gerealiseerde melkrundveestal. In het kader hiervan zal o.a. extra aandacht worden besteed aan de overgang van de bebouwing naar het maaiveld (bv door toepassing van een plint bestaande uit baksteen of baksteenprint in plaats van grijze beton) en het ritme van de gevels.

Zie de visualisatie op de volgende pagina.

aanplanten van struweel



extra aandacht voor materialisatie en uitwerking

VISUALISATIE

De foto's rechts tonen de locatie, een impressie van de te bouwen loods en een impressie van de loods met de geplande beplanting.



locatie



montage van de loods



de loods en een impressie van de geplande beplanting

KWALITEITSBIJDRAGES

Op grond van het LKM en de ligging in het Lierdal mag de gemeente vragen een aanvullende kwaliteitsbijdrage te leveren. De navolgende aspecten zijn als kwaliteitsbijdrage te rangschikken:

- 1) Als primaire kwaliteitsbijdrage is het absoluut positief te waarderen dat de loods niet aan de zuidwestkant maar aan de noordoostkant van het plangebied zal worden gerealiseerd. De hier uit voortvloeiende herziening van het bestemmingsvlak levert aanzienlijke plankosten op.
- 2) De in de luchtfoto rechts nog aangetroffen coniferen langs de oprit aan de zuidwestkant van het plangebied zijn recenter gerooid. De overgang van het plangebied naar het ten zuidwesten gelegen weiland wint hierdoor sterk aan kwaliteit.
- 3) De overgang naar het weidegebied zal worden geleed middels de aanplant van enkele op de overgang van het erf naar het weiland passende bomen.
- 4) De kwaliteit van de aanwezige stroken met beplanting aan de noordoostkant van de bebouwing zal worden verbeterd door de aanplant van struikvormers. De aanwezige bomen zullen worden herverdeeld over de stroken zodat zich op enkele plaatsen een solitaire boom kan ontwikkelen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) loods aan de achterkant bouwen



2) coniferen gerooid

3) overgang geleiden met bomen

4) kwaliteit verbeteren

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

- S1 een singel bestaande uit struik- en boomvormers,
 - S2 struikgewas om de kwaliteit van de aanwezige strook struikgewas te verbeteren,
 - B1 enkele notenbomen.
- Zie de markeringen rechts en de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

richtlijnen aanleg

De singel S1 is ongeveer 20 meter lang en 6 meter breed. De singel is aan te planten middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De solitaire bomen B1 zijn aan te planten in de maat 16/18 cm.

richtlijnen beheer

Betreffende het beheer is vast te leggen dat de singel 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) mag worden afgezet.

| Code | | S1 | B1 | S2 |
|-------------------------------|----------------------|---------|-------|---------|
| Omvang bij aanplant | | 80/100 | 16/18 | 80/100 |
| Plantverband | | 150x150 | nvt | 150x150 |
| Omvang van het element | | 120 m2 | 5 st | nvt |
| Acer campestre | veldesdoorn | | | 5 |
| Acer pseudoplatanus | esdoorn | | | |
| Aesculus hippocastanum | paardekastanje | | | |
| Alnus glutinosa | zwarte els | | | |
| Alnus incana | witte els | | | |
| Amelanchier lamarckii | drents krenteboompje | 10 | | 5 |
| Betula pendula | ruwe berk | 5 | | 5 |
| Betula pubescens | zachte berk | | | |
| Carpinus betulus | haagbeuk | | | |
| Castanea sativa | tamme kastanje | | | |
| Cornus mas | kornoelje, gele | | | |
| Cornus sanguinea | kornoelje, rode | 10 | | 5 |
| Corylus avellana | hazelaar | 10 | | 5 |
| Crateagus monogyna | meidoorn | | | |
| Euonymus europaeus | kardinaalsmuts | | | |
| Fagus sylvatica | gewone beuk | | | |
| Fraxinus excelsior | es | | | |
| Juglans regia | okkernoot | | 5 | |
| Ligustrum vulgare | liguster | 10 | | 5 |
| Ilex aquifolium | hulst | | | |
| Populus nigra | zwarte populier | | | |
| Populus tremula | ratepopulier | | | |
| Populus trichocarpa | balsempopulier | | | |
| Prunus avium | zoete kers | | | |
| Prunus padus | vogelkers | | | |
| Prunus spinosa | sleedoorn | | | |
| Quercus petraea | wintereik | | | |
| Quercus robur | zomereik | 5 | | 5 |
| Rhamnus catharticus | wegedoorn | | | |
| Rhamnus frangula | vuilboom | | | |
| Robinia pseudoacacia | acacia | | | |
| Rosa canina | hondsroos | | | |
| Rosa rubiginosa | egellantier roos | | | |
| Sambucus nigra | gewone vlier | | | |
| Salix alba | schietwilg | | | |
| Salix aurita | geoorde wilg | | | |
| Salix caprea | boswilg | | | |
| Salix cinerea | grauwe wilg | | | |
| Salix fragilis | kraakwilg | | | |
| Sorbus aucuparia | lijsterbes | | | |
| Tilia cordata | winterlinde | | | |
| Tilia platyphyllos | zomerlinde | | | |
| Viburnum opulus | gelderse roos | 10 | | 5 |
| Totaal | | 60 | 5 | 40 |



Plangebied

 Lierweg 3 - 5, Molenhoek

Enkelbestemmingen

 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

 Agrarisch met waarden

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - houden van dieren

Bouwvlakken

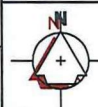
 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

Informatief

 Kadastrale ondergrond



SITUATIE

Gemeente: Mook en Middelaar
Sectie : A
Nummer : 6376, 6377 en 6049 (ged.)
Schaal : 1 : 1000

| | | | |
|---------------|----------|-----------------|----------------------------------|
| Schaal | 1:1000 | Datum | 18-08-2016 |
| Getekend door | J.v.C. | Wijzigingsdatum | 31-08-2016/JvC
06-12-2016/JvC |
| Projectnummer | 2604bs01 | | |

Geling Advies
Maatgevend in bedrijfsontwikkeling

| | | | |
|---|--|--|-----------------------------|
| Gemeente | Mook en Middelaar | Formaat | A3 |
| Onderwerp | Verbeelding Lierweg 3 - 5 te Molenhoek | Bladnummer | 01/01 |
| Naam | B.G.A. Roording | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Postbus 12 5845 ZG Sint Anthonis | <ul style="list-style-type: none"> tel. 0493 - 59 75 00 fax. 0493 - 59 75 09 | <ul style="list-style-type: none"> Bezoekadres: Burg. Wijtvetlaan 1 te De Rips www.gelingadvies.nl | © ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN |

Bestemmingsplan

LIERWEG 3-5, MOLENHOEK

Colofon

| | |
|----------------|--|
| Rapport: | Bestemmingsplan 'Lierweg 3-5, Molenhoek' |
| Rapportnummer: | 2604BS0116 |
| Status: | Vastgesteld |
| Datum: | April 2017 |

Opdrachtnemer

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Burgemeester Wijtvetlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

ing. J.A.W. Peek
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0315-820100
jpeek@gelingadvies.nl

©april 2017

Geling Advies BV, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,
Tel: (0493) 597500
fax: (0493) 597509
www.gelingadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geling Advies BV. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies BV verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| HOOFDSTUK 1 INLEIDING..... | 5 |
| 1.1 Algemeen | 5 |
| 1.2 Aanleiding en doel..... | 5 |
| 1.3 Plangebied..... | 6 |
| 1.4 Vigerend bestemmingsplan | 6 |
| 1.5 Leeswijzer..... | 7 |
| HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE | 8 |
| 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur | 8 |
| 2.2 Huidige situatie plangebied..... | 9 |
| HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER | 12 |
| 3.1 Rijksbeleid | 12 |
| 3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> | 12 |
| 3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i> | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 13 |
| 3.2.1 <i>Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)</i> | 13 |
| 3.2.2 <i>Omgevingsverordening Limburg 2014</i> | 15 |
| 3.3 gemeentelijk beleid..... | 16 |
| 3.3.1 <i>Structuurvisie ‘Het Lierdal 2010-2020’</i> | 16 |
| 3.3.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan Mook en Middelaar</i> | 18 |
| HOOFDSTUK 4 ONTWIKKELING | 19 |
| 4.1 Het plan..... | 19 |
| HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN..... | 22 |
| 5.1 Milieu | 22 |
| 5.1.1 <i>Bedrijven en milieuzonering</i> | 22 |
| 5.1.2 <i>Bodem</i> | 23 |
| 5.1.3 <i>Lucht</i> | 23 |
| 5.1.4 <i>Geur</i> | 24 |
| 5.1.5 <i>Geluid</i> | 24 |
| 5.1.6 <i>Externe veiligheid</i> | 25 |
| 5.2 Water | 26 |
| 5.3 Natuur | 26 |
| 5.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i> | 26 |
| 5.3.2 <i>Soortenbescherming</i> | 28 |
| 5.4 Cultuurhistorie | 28 |
| 5.5 Archeologie | 28 |
| 5.6 Mobiliteit..... | 29 |
| HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE OPZET..... | 31 |
| 6.1. Algemeen | 31 |
| 6.1.1 <i>Vergelijkbare bestemmingsplannen</i> | 31 |
| 6.1.2 <i>Bestemmingen</i> | 31 |
| 6.1.3 <i>Verbeelding</i> | 32 |
| 6.1.4 <i>Bestemmingsregeling</i> | 32 |
| 6.1.5 <i>Flexibiliteitsregels</i> | 32 |
| HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID | 34 |
| 7.1 Financiële uitvoerbaarheid | 34 |
| 7.1.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i> | 34 |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 34 |
| 7.2.1 <i>Overleg</i> | 34 |
| 7.2.2 <i>Zienswijzen</i> | 34 |
| Bijlagen | |
| Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplan | |
| Bijlage 2 Advies Limburgs Kwaliteitsmenu | |

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

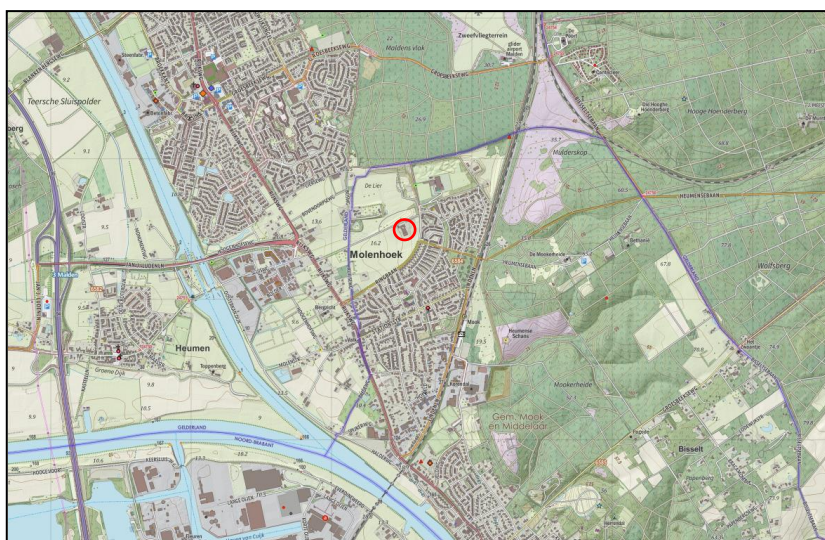
1.1 ALGEMEEN

Door Geling Advies BV is voorliggende toelichting opgesteld. Door initiatiefnemer is bij de gemeente Mook en Middelaar een verzoek tot medewerking ingediend voor het aanpassen van het agrarisch bouwperceel aan de Lierweg 3-5 te Molenhoek ten behoeve van de realisatie van een veldschuur. De gemeente Mook en Middelaar heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 AANLEIDING EN DOEL

Het verzoek is strijdig met het vigerende bestemmingsplan daar het de grenzen van het bouwvlak overschrijdt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologische kader, het bestemmingsplan, vast te stellen waarin de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Figuur 1
Topografische ligging
plangebied



1.3

PLANGEBIED

Het plangebied zoals weergegeven in figuur 1, omvat de percelen aan de Lierweg 3-5 te Molenhoek, kadastraal bekend gemeente Mook en Middelaar, sectie A, nummers 6049 (ged.) en 6376 en 6377. Onderhavig plangebied is gelegen tussen de kernen van Molenhoek en Malden. Het gebied is bekend onder de naam “De Kuil”. In “De Kuil” overheerst de agrarische functie. Verder zijn in dit gebied een sporthal met tennisbaan, skibaan en een pitch&putt golfbaan gelegen. Daarnaast wordt direct ten noorden een nieuw landgoed gerealiseerd met onder andere een woongebouw met 8 wooneenheden.

1.4

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor onderhavige locatie is het bestemmingsplan “Het Lierdal”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Mook en Middelaar op 8 december 2012 vigerend.

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is het bedrijf gelegen binnen de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met binnen een bouwvlak, de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. De voorgenomen uitbreiding vindt plaats binnen de bestemming “Agrarisch met waarden”. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Figuur 2
Uitsnede verbeelding
vigerend
bestemmingsplan



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

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

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

HOOFDSTUK **2** HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

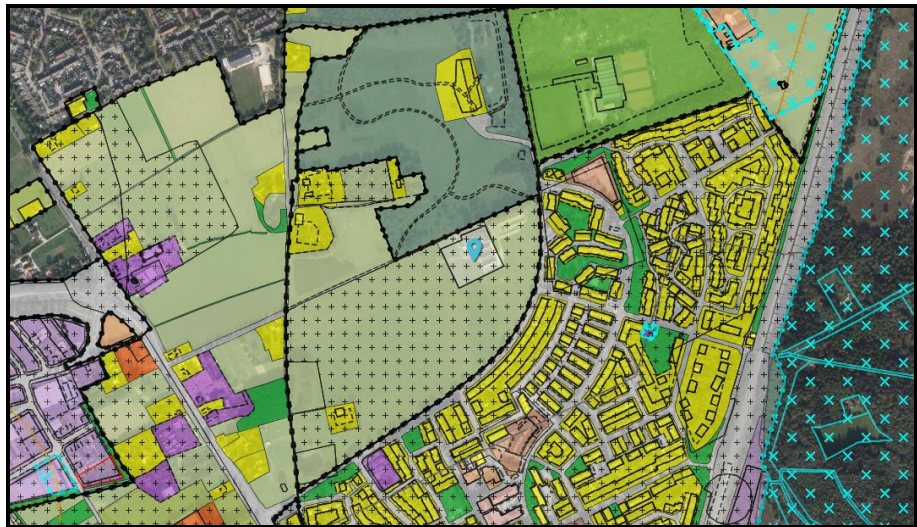
Zoals vermeld in voorgaande hoofdstuk is onderhavig plangebied gelegen binnen het gebied “De Kuil”. Geomorfologisch gezien is het gedeelte De Kuil grotendeels gelegen in een glooiing van sneeuwsmeltwaterafzettingen. De bodem bestaat uit Podzolgronden. Dit betreft een schrale dekzandgrond waarbij de bodem bestaat uit een loodgrijze uitspoelingslaag en een donkergekleurde inspoelingslaag. Waterhuishoudkundig behoort het gebied tot het stroomgebied van de Maas. De stroomrichting van de beken in het stroomgebied van de Maas is voornamelijk noordwest gericht.

De Kuil is gelegen in het belvédèregebied Maasvallei. Dit gebied kent een lange bewoningsgeschiedenis en heeft veel historische en archeologische vindplaatsen. Al sinds de prehistorie geldt de rivier de Maas als een belangrijke verbindingszone. Karakteristiek zijn de parallel aan de rivier gelegen landschapselementen (wegen en spoorlijn, nederzettingen) op de flanken van het Maasdal.

De Kuil wordt gekenmerkt door het Kampenlandschap. Kenmerkend is de grote variatie aan open ruimtes en beslotenheid van begroeiing van hagen, houtwallen, struweel en bosjes. Van belang is ook de onregelmatige en oude verkavelingstructuur. Van oudsher werd hier land- en akkerbouw bedreven.

De Kuil grenst aan de noordzijde aan het Nationaal Landschap ‘Gelderse Poort’. Dit betreft het rivierenlandschap aan weerszijden van de Waal. De kernkwaliteiten betreffen de kleinschalige openheid, het groene karakter en het reliëf door oeverwallen en dijken.

Figuur 3
Huidige functies in de omgeving van het plangebied.



Onderhavig plangebied is gelegen in het noordelijkste puntje van de gemeente Mook en Middelaar en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente. De omgeving wordt gekenmerkt door de kern van Molenhoek in het oosten en zuiden. Een sportaccommodatie in het noordoosten en enkele burgerwoningen in het westen. Daarnaast wordt direct ten noorden een nieuw landgoed gerealiseerd met onder andere een woongebouw met 8 wooneenheden.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Initiatiefnemer exploiteert aan de Lierweg 3-5 een melkrundveehouderij. De bebouwing in het plangebied omvat:

- Een cluster van stallen in het zuiden, welke in gebruik zijn voor het huisvesten van melkrundvee, jongvee en als melkstal (1).
- Een jongveeststal (2);
- Een werktuigenberging (3);
- Een sleufsilo (4);
- Kuilvoer (5);
- En een bedrijfswoning (bw).

Het plangebied wordt ontsloten via een tweetal inritten aan de Lierweg. De Lierweg betreft een zandpad waar alleen bestemmingsverkeer over heen komt. Op navolgende foto's is de huidige situatie weergegeven.

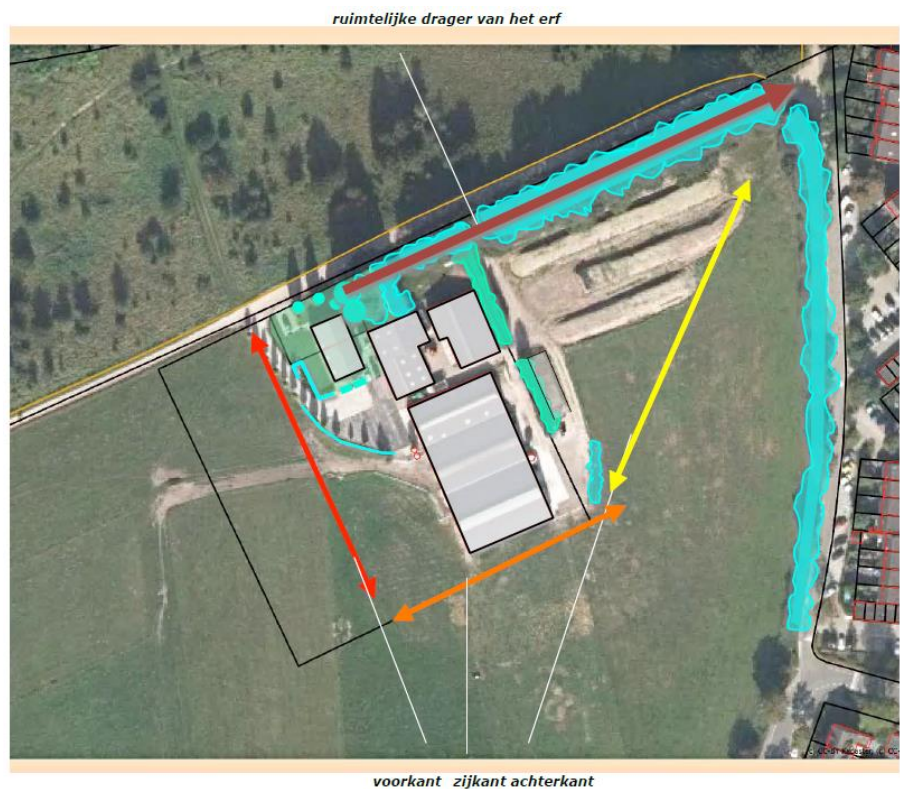
Figuur 4
Huidige situatie binnen
het plangebied
(gedateerd).



Het plangebied toont in de uitgangssituatie een duidelijke structuur en zonering. De singel en de bomen langs de Lierweg vormen samen een duidelijke drager. Het erf is hier quasi tegen aan gevestigd. Het plangebied toont zich verder met een passende openheid naar het omringende grasland; een ongestoord visueel contact met de grazende koeien is van belang voor het bedrijf. De open bedrijfsstructuur is in maatschappelijk opzicht te waarderen.

De naar het weiland gekeerde zijdes van het plangebied tonen duidelijke verschillen. De hoeve en de kopgevels van de stallen aan de zuidwestkant vormen een ensemble wat te kenschetsen is als een representatieve kant, een soort van voorkant. Aan de zuidoostkant staat de zijgevel van de ventilatiestall (met name als het doek geopend is) een te waarderen inkijk in de stal toe; deze zijde profileert zich als een zijkant. De noordoostkant van de gebouwen wordt aan het zicht onttrokken door de stroken met beplanting langs de stallen. Aan deze zijde van het erf bevinden zich de voeropslagen, de provisiekamer van het erf. Deze zijde is te kenschetsen als een achterkant.

Figuur 5
Zonering en structuur



3

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

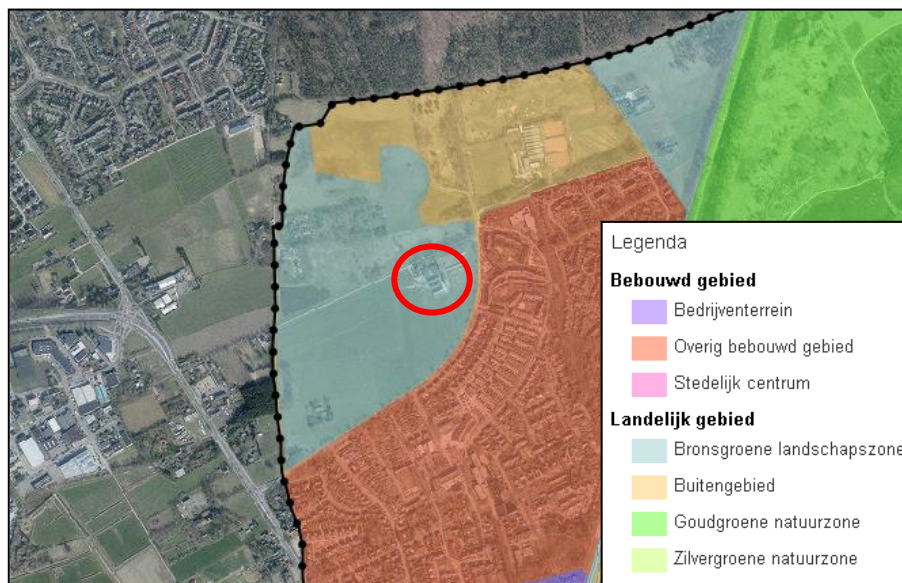
3.2.1

Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

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

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

Figuur 6
Uitsnede kaart POL
2014



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

Accenten voor deze zone betreffen:

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

Aanpak bronsgroene landschapszone

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

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

Bij onderhavige ontwikkeling wordt kwaliteitsverbetering geleverd door de plaatsbepaling van de veldschuur en een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is samen met het POL2014 vastgesteld op 12 december 2014 en 16 januari 2015 in werking getreden. In de omgevingsverordening stelt de provincie regels welke ertoe bijdragen dat de doelstelling zoals deze verwoord zijn in het omgevingsplan te bereiken.

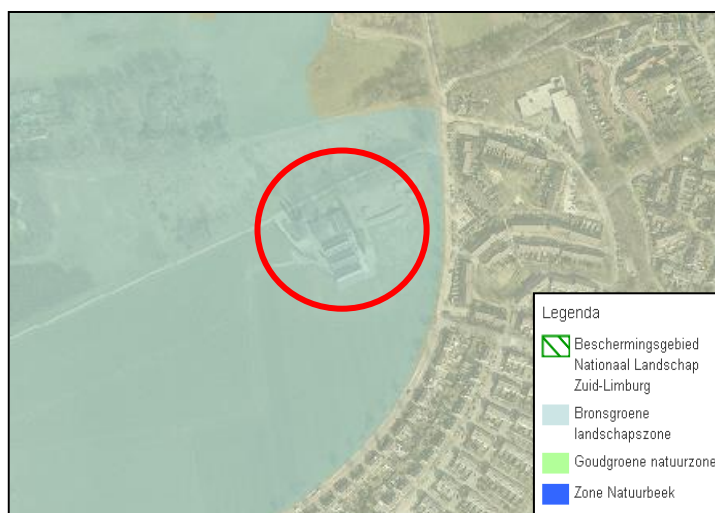
Relevante thema's:

- Beschermingszones natuur en landschap;

Beschermingszones natuur en landschap

Figuur 7

Uitsnede kaart 3
Omgevingsverordening:
beschermingszones
natuur en landschap



Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone

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

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

Op 17 november 2016 is er een LKM-vooroverleg geweest. Het advies van de LKM-commissie is toegevoegd als bijlage. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

3.3

GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1

Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'

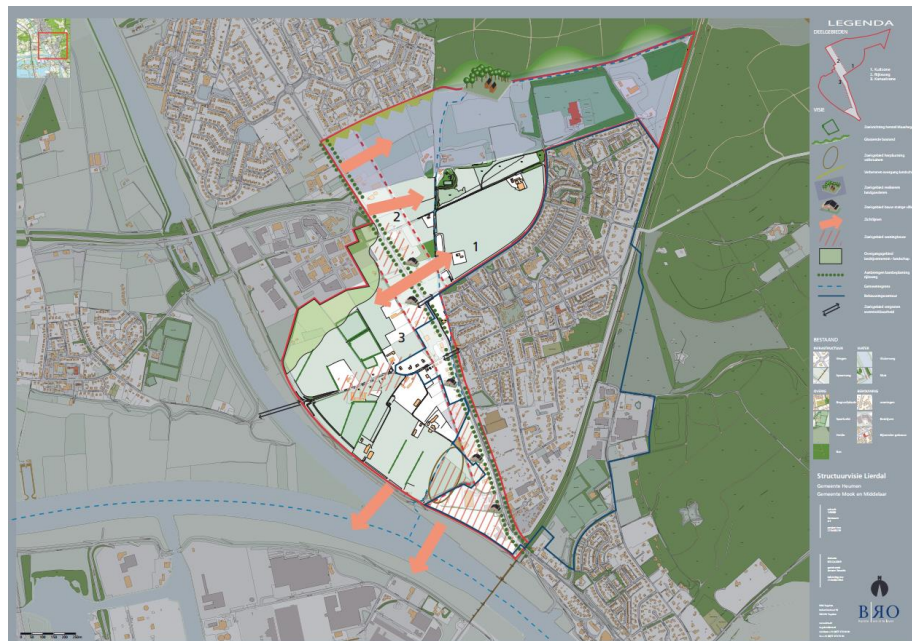
Voor het Lierdal is een gebiedsvisie opgesteld, de Gebiedsvisie Lierdal. De Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' zet de gebiedsvisie om in een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee een basis wordt gelegd voor de ontwikkelingsrichting van het gebied en voor de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal.

Voor het deelgebied "De Kuil" waarin onderhavig plangebied zich bevindt gaat de visie uit van het verder ontwikkelen van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten en potenties. Daarnaast is de duisternis in dit gebied van groot belang voor de aanwezige natuurwaarden en voor de beleving van het gebied door de omwonenden. Deze kwaliteiten dienen te worden ontwikkeld en duurzaam in stand te worden gelaten.

Het Kampenlandschap in de Kuil

Kenmerkend voor het Kampenlandschap is de grote variatie aan open ruimtes en beslotenheid, aan begroeiing van hagen, houtwallen, struweel en bosjes. Van belang is ook de onregelmatige en oude verkavelingstructuur. Van oudsher werd hier land- en akkerbouw bedreven. Instandhouding van deze structuur is het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Kuil. Verdere verstedelijking is niet gewenst. In aansluiting op de karakteristieke opbouw van het landschap en ter versterking van de karakteristieke ontginningspatronen kunnen lage heggen worden aangelegd. Hierdoor ontstaat weer een kleinschalig mozaïeklandschap, waar ruimte is voor verschillende functies als extensieve akkerbouw, natuurontwikkeling en extensieve dagrecreatie. De opgaande beplantingslijnen dienen als droge ecologische verbindingzones en verhogen de natuurwaarden van het gebied. De visuele relatie met de stuwwal van Nijmegen wordt door het open houden van het landschap in stand gehouden.

Figuur 8
Kaart Structuurvisie
Het Lierdal.



Planspecifiek

Ontwikkelingsruimte voor bestaande bedrijven wordt slechts geboden aan die bedrijven die als passend in de omgeving worden beschouwd. Medewerking wordt verleend aan die initiatieven die daarnaast de landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig aantasten. Bij bedrijfsuitbreiding boven de kaders in de geldende bestemmingsplannen dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, en mag er geen sprake zijn van belemmeringen van milieuhygiënische of andere aard.

Onderhavig agrarisch bedrijf voorziet binnen het huidige bouwvlak in voldoende ruimte om een veldschuur te realiseren aan de westkant van het bedrijf. Landschappelijk gezien en vanwege de (te) lage ligging waardoor er grote kans op wateroverlast is, is het wenselijker om aan de oostzijde van het bedrijf te voorzien in een nieuwe veldschuur. Hierdoor blijft de openheid van het gebied beter behouden. Hiertoe wordt het bouwvlak van vorm veranderd. Hiermee is geen sprake van een uitbreiding. Daarnaast wordt de nieuwe veldschuur landschappelijk ingepast.

In hoofdstuk 5 van voorliggend document zijn de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten onderzocht. Concluderend kan gesteld worden dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten worden belemmerd.

Limburgs kwaliteitsmenu

Uit het Limburgs kwaliteitsmenu is de module ‘agrarische nieuwvestiging en uitbreiding’ van toepassing voor uitbreiding van agrarische bedrijven die zijn gelegen in het Limburgse deel van de Kuil. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage zal worden bepaald naar aanleiding van de aard, grootte en vorm van de ontwikkeling, tezamen met de waarden van de omgeving.

Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- De ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing). Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen is een landschappelijke inpassingsplan gemaakt. Het inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Op 17 november 2016 is er een LKM-vooroverleg geweest. Het advies van de LKM-commissie is toegevoegd als bijlage. Geconcludeerd wordt dat aanpassing van het agrarisch bouwperceel in verband met de voorgenomen bouw van een werkschuur een positieve ontwikkeling is dat passend is in de Structuurvisie “Het Lierdal”. De keuze van de initiatiefnemer om de werkschuur aan de oostzijde te willen situeren in plaats van aan de westzijde, waar geen bestemmingsplanwijziging voor nodig zou zijn, is volgens de commissie al een kwaliteitsverbetering op zich.

De LKM-module “agrarische nieuwvestiging en uitbreiding” is van toepassing. Het landschappelijke inpassingsplan geen een inpassings-/inrichtingsplan weer voor de volledige kavel dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken. Er is gekeken hoe het hemelwater wordt afgekoppeld en er is aandacht voor het ambitieniveau voor de te bouwen werkschuur die aan de zuidzijde “kaal” in het landschap komt te staan. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

- Er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

Het vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren op het ten zuiden gelegen weiland, wat in eigendom is van initiatiefnemer. De glooiende dekzandgrond zorgt voor een afstroom naar lager gelegen weides en heeft een hoge opname capaciteit. Specifieke infiltratievoorzieningen hoeven niet te worden gerealiseerd.

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

3.3.2

Landschapsontwikkelingsplan Mook en Middelaar

Het Landschapsontwikkelingsplan geeft de visie van de gemeente Mook en Middelaar en de gemeente Gennep op het landschap, de bestaande kwaliteiten en de gewenste ontwikkelingen.

Het Landschapsontwikkelingsplan geldt als een belangrijk hulpmiddel voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Het Landschapsontwikkelingsplan wordt vast gesteld door de gemeenteraad maar heeft geen officieel juridische status in het kader van de ruimtelijke ordening.

Onderhavig plangebied is op de landschapsanalysekaart gelegen in de overgangszone. De overgangszone kenmerkt zich door een diversiteit aan functies en activiteiten. Op de overgang van stuwwal naar Maasdal liggen de kernen in een band langs de provinciale weg N271. Deze landschappelijk gevarieerde zone bevat ondermeer rivierduinrelicten, bomenrijen, houtwallen, beken en de Mookerplas. De verschillende kernen worden van elkaar gescheiden door drie bijzondere groene zones. Deze groene zones tussen de verschillende kernen zijn van groot landschappelijk belang. Hier wordt niet alleen de landschappelijk essentie van de overgangszone als deelgebied zichtbaar, maar deze gebieden zijn ook kenmerkend voor de gehele regio. Kenmerkend voor de markante aardkundige overgang is:

- het groene karakter van de gebieden;
- het open tot halfopen onbebouwde tot schaars bebouwde karakter;
- alle drie vormen ze de verbinding tussen de hoge gebieden van de stuwwal en de lage gebieden van het Maasdal.

Voor de omgeving waar onderhavig plangebied in is gelegen is voorgesteld om in te zetten op een krachtige groene hoofdstructuur van duurzame laanbeplanting en landschapselementen. De groenstructuur biedt ruimte aan recreatieve routes, die het gebied beter toegankelijk maken. Het doorzicht van het Maasdal naar de stuwwal en omgekeerd is in dit gebied een belangrijk element. Het Lierdal is ingericht als een landgoed met een semi-agrarische uitstraling.

4

HOOFDSTUK 4 ONTWIKKELING

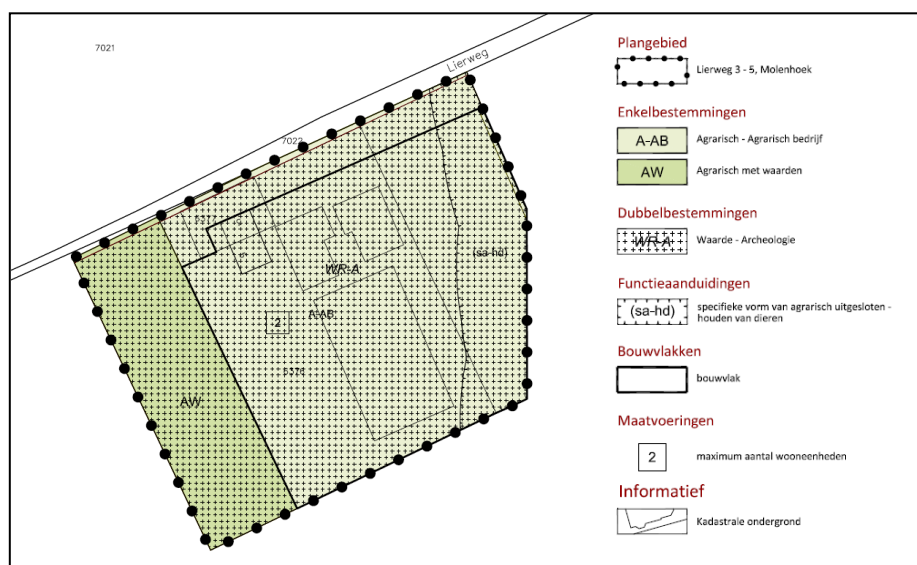
4.1 HET PLAN

Door een steeds uitgebreider machinepark en steeds groter wordende machines begint de stalling van machines en materialen vol te raken. Gevolg is dat steeds meer machines en materialen op het buitenterrein worden opgeslagen. Naast een rommelige uitstraling op het bedrijf gaat dit ten koste van de levensduur en betrouwbaarheid van de machines. Hiertoe is men voornemens om aan de oostkant van het plangebied een nieuwe veldschuur te realiseren.

Voor het planologisch mogelijk maken van de veldschuur wordt een gedeelte van de bouwkaavel verlegd naar de oostzijde van het bedrijf.

Momenteel wordt de ruimte ter hoogte van de geplande werktuigenberging (in de wintermaanden) benut voor de opslag van voer op de volle grond. Zonodig zal de ruimte ten zuidoosten van de geplande werktuigenberging hiervoor worden benut.

Figuur 9
Voorgenomen
vormverandering
agrarisch bouwvlak



Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan komt het volgende naar voren:

- De oorspronkelijke landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere heide-ontginning.
- De context van het plangebied werd in de 20ste eeuw getekend door dynamiek; het plangebied en zijn context maken in ruimtelijk opzicht deel uit van een bufferzone tussen de kernen Molenhoek en Malden.
- Het gebruik van de context als weidegrond voor koeien sluit uitstekend aan bij de doelstelling van de structuurvisie Lierdal.
- Het plangebied is prominent gelegen; het wordt waargenomen vanaf de Ringbaan, de Kuilseweg en de Lierweg.
- De opgaande beplanting langs de Lierweg vormt een ruimtelijke drager. Het plangebied gaat een expliciete en ongestoorde visuele relatie met de omliggende weides aan. Het bedrijf toont hierdoor alle facetten van een hedendaags melkrundveebedrijf aan het verkeer, de aangrenzend gelegen bewoners van Plasmolen en de recreanten die het plangebied en zijn context als uitloopegebied benutten.
- De inijk die hier dankzij een krachtig groen decor en een passend verloop (afstand, duur en impact) in de benadering probleemloos kan worden toegestaan is in maatschappelijk opzicht positief te waarderen.

Op grond van het voorafgaande wordt het navolgende voorgesteld:

- a) De noordoostkant van de loods aansluitend bij de opzet van de uitgangssituatie begeleiden door een strook struweel. Het groene karakter van het zicht op het bedrijf vanaf de ten noordoosten gelegen appartementen en woningen zal hierdoor worden bewaard. Als dit struweel zich naar een verloop van 5-7 jaar vodoende heeft ontwikkeld heeft kan de ten zuidwesten van de loods gelegen aanwezige (voor een groot deel uit dennen en coniferen bestaande) strook met struweel worden gerooid.
- b) De materialisatie en detaillering van het bouwplan af te stemmen op de vormgeving van de recenter gerealiseerde melkrundveestal. In het kader hiervan zal o.a. extra aandacht worden besteed aan de overgang van de bebouwing naar het maaiveld (bv door toepassing van een plint bestaande uit baksteen of baksteenprint in plaats van grijze beton) en het ritme van de gevels.

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

- een singel bestaande uit struik- en boomvormers.
- Struikgewas om de kwaliteit van de aanwezige strook struikgewas te verbeteren,
- Enkele notenbomen.

Om de landschappelijke inpassing te waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Figuur 10
Zonering en structuur



5

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

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

5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een (melk)rundveehouderij wordt op basis van de 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) ingedeeld in milieucategorie 3.2 (SBI-code 0141, 0142: fokken en houden van rundvee). Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter voor stof, 30 meter voor geluid, 0 meter voor gevaar en 100 meter voor geur.

Aan alle richtafstanden wordt voldaan. Op basis van de milieuregelgeving geldt dat voor het aspect geur een minimaal aan te houden afstand van 100 meter van het emissiepunt van de dierenverblijven tot aan de gevel van hindergevoelige objecten in de bebouwde kom in acht gehouden moet worden. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een vormverandering van het agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een Veldschuur. De afstand van de dierenverblijven tot aan hindergevoelige bebouwing blijft ongewijzigd. Om te waarborgen dat er geen dieren worden gehuisvest binnen 100 meter afstand van het emissiepunt van dierenverblijven tot aan de gevel van hindergevoelige objecten in de bebouwde kom, is de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch – Agrarisch bedrijf uitgesloten – houden van dieren' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen geen dieren worden gehuisvest.

5.1.2

Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de gemeentelijke of provinciale administratie blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Omdat in de nieuw te realiseren veldschuur minder dan 2 uur per dag mensen verblijven is een bodemonderzoek op de locatie niet noodzakelijk. Daarnaast is niet gebleken dat er op de geplande bouwlocatie activiteiten plaatsvinden (of hebben plaatsgevonden) die de bodemkwaliteit hebben aangetast. De kans op – en het ontstaan van – bodemverontreiniging wordt als nihil beschouwd.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

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

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

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een vormverandering van het agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een veldschuur. Het aantal te houden dieren en verkeersbewegingen en hiermee de fijn stof emissie neemt niet toe. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

5.1.4

Geur

Het rundveebedrijf aan de Lierweg 3-5 is een agrarisch bedrijf welke onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer valt. Voor melk- en kalfkoeien, zoogkoeien en vrouwelijk jongvee zijn geen geuremissie waarden vastgesteld. Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer moeten voor deze diercategorie daarom vaste afstanden tussen het bedrijf en geurgevoelige objecten worden gehanteerd.

De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding of wijziging van geur belastende activiteiten. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een vormverandering van het agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een Veldschuur. De afstand van de dierenverblijven tot aan hindergevoelige bebouwing blijft ongewijzigd. Om te waarborgen dat er geen dieren worden gehuisvest binnen 100 meter afstand van het emissiepunt van dierenverblijven tot aan de gevel van hindergevoelige objecten in de bebouwde kom, is de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch – Agrarisch bedrijf uitgesloten – houden van dieren' opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen geen dieren worden gehuisvest.

5.1.5

Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden beoordeeld of de planologische wijziging leidt tot een ongewenste geluidssituatie. Dit betekent dat dient te worden beoordeeld of er geen sprake is van een ongewenste geluidsproductie, alsmede dat een ontwikkeling wordt toegestaan die leidt tot ondeugdelijke woon- en leefklimaat.

Een veldschuur is geen geluidgevoelige object en evenmin is er sprake van een grote geluidsproductie. Daarnaast neemt het aantal voertuigbewegingen niet toe. Wel komt door het veranderen van het agrarische bouwvlak de inrichting dichterbij de in de omgeving gelegen woningen te liggen. Op basis van de handreiking van de VNG dient ten aanzien van het aspect geluid een afstand van minimaal 30 meter van de grens van de inrichting tot de gevel van woningen van derden in acht genomen te worden. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Onderzoek naar geluidhinder kan hierdoor achterwege worden gelaten.

5.1.6

Externe veiligheid

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

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

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

Risicocontouren

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

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

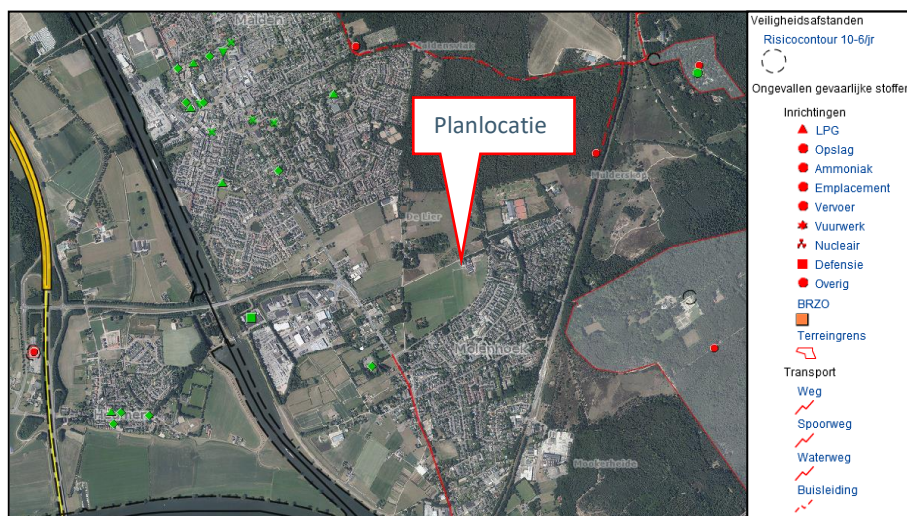
Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Figuur 11
Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



Volgens de risicokaart externe veiligheid is het projectgebied niet gelegen binnen de risicocontour 10⁻⁶ per jaar van in de omgeving aanwezige inrichtingen en/of wegen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er geen belemmeringen.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat met het project het aantal personen dat binnen het projectgebied verblijft niet toe neemt.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het project, omdat er zowel op het gebied van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmeringen zijn.

5.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren op het ten zuiden gelegen weiland. De glooiende dekzandgrond zorgt voor een afstroom naar lager gelegen weides en heeft een hoge opname capaciteit. Specifieke infiltratievoorzieningen hoeven niet te worden gerealiseerd.

5.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Figuur 12
NNN in de omgeving



5.3.2

Soortenbescherming

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

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

Planlocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Het perceel waarop de beoogde activiteit wordt uitgevoerd is momenteel al in gebruik als voeropslag. Gezien het intensieve gebruik, de bebouwing en verharding, is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Een ecologisch onderzoek kan dan ook achterwegen blijven. Gesteld kan worden dat de beoogde uitbreiding geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Ten aanzien van broedvogels is het echter niet uit te sluiten of er op het moment voor aanvang van de werkzaamheden broedende vogels aanwezig zijn. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli.

5.4

CULTUURHISTORIE

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

Het perceel Lierweg 3-5 is gelegen in een gebied dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is aangeduid als 'nieuw cultuurland 1890-1990'. Als gevolg van het planvoornemen worden geen bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen in of in de omgeving van het plangebied aangetast.

Het perceel behoort verder niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

5.5

ARCHEOLOGIE

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

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

In het bestemmingsplan “Het Lierdal” is het plangebied gelegen in een gebied met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

De aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor ‘Waarde - Archeologie’, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Uitgezonderd zijn:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- f. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m²;
- g. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- h. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

De voorgenomen veldschuur heeft een oppervlakte van minder dan 2.500 m². In het bestemmingsplan zal de archeologische waarde gehandhaafd blijven. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden waarbij er sprake is verstooring van de bodem, zal dan alsnog een onderzoek naar de archeologische waarden uitgevoerd moeten worden.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk bij dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Mook en Middelaar.

5.6

MOBILITEIT

Onderhavige ontwikkeling heeft geen toename in het aantal af- en aanvoerbewegingen tot gevolg. De veldschuur dient uitsluitend als extra ruimte om de aanwezige machines en materialen te stallen. Het verkeer kan eenvoudig via de huidige weg en inrit worden afgewikkeld. Verkeertechnische problemen in de omgeving van het plangebied zijn dan ook niet te verwachten.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

6

HOOFDSTUK JURIDISCHE OPZET

6.1. ALGEMEEN

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

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

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

6.1.1 Vergelijkbare bestemmingsplannen

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

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

6.1.2 Bestemmingen

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

Naast een (enkel)bestemming kan een bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen bevatten. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming

wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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

6.1.3 Verbeelding

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

6.1.4 Bestemmingsregeling

Opzet regels

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

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

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

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

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

6.1.5 Flexibiliteitsregels

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

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

7

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

7.1.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Overleg

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

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

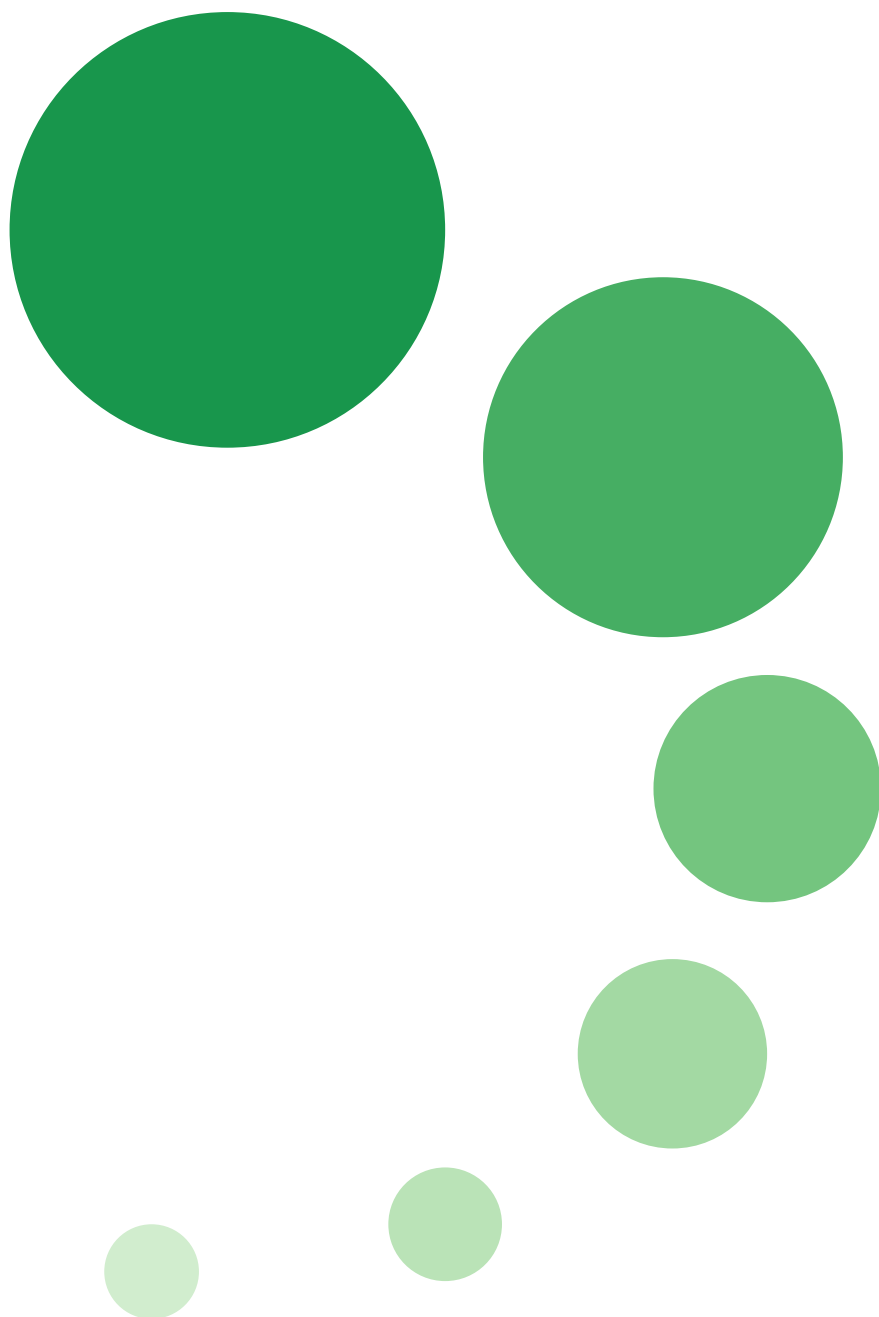
7.2.2 Zienswijzen

Gelet op de aard en omvang van het plan kiest de gemeente ervoor om dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen in het kader van de zienswijzeprocedure, zonder daarvoor eerst een inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 februari 2017 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen deze periode had een ieder de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

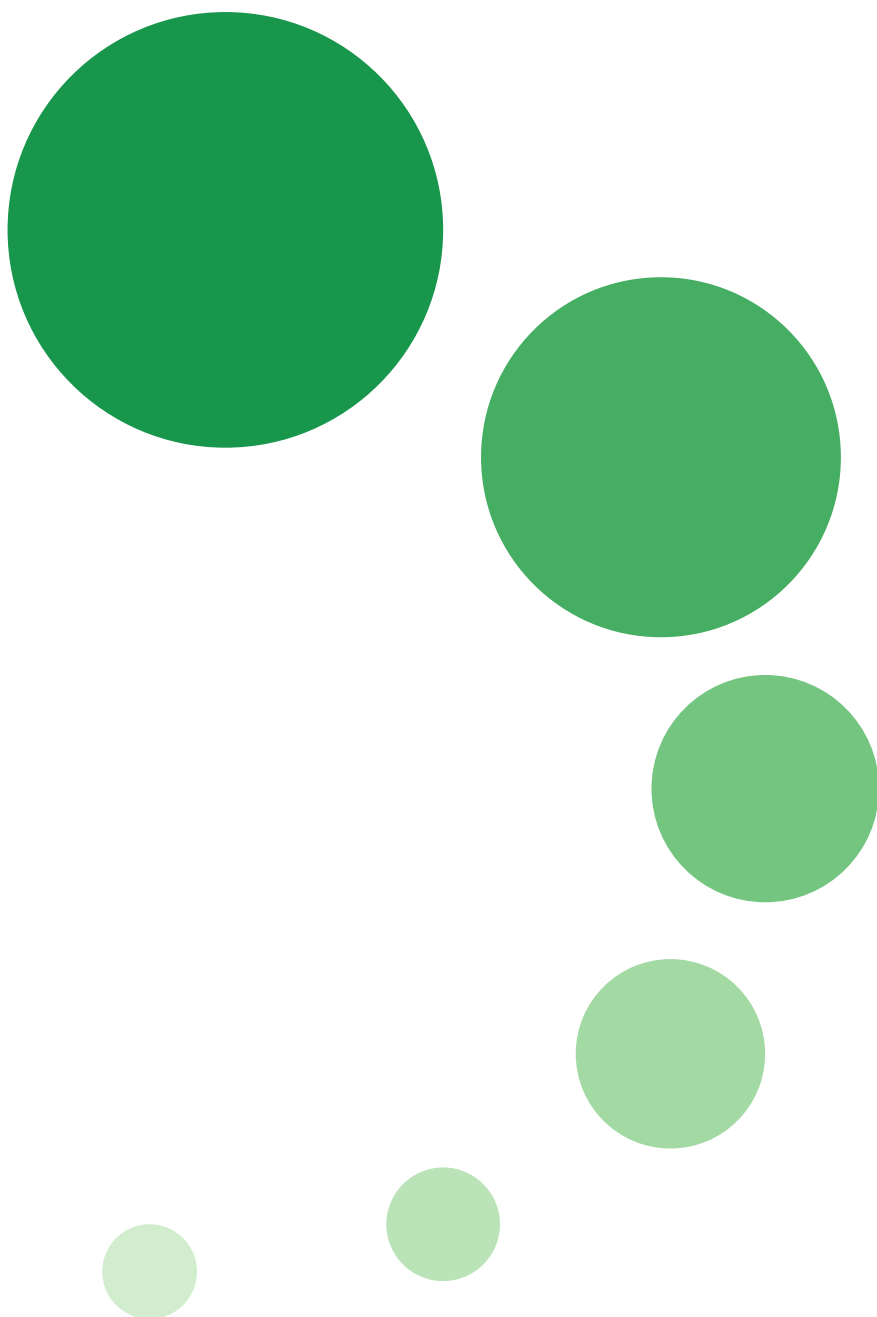
Bijlage 1

Landschappelijke inpassingsplan



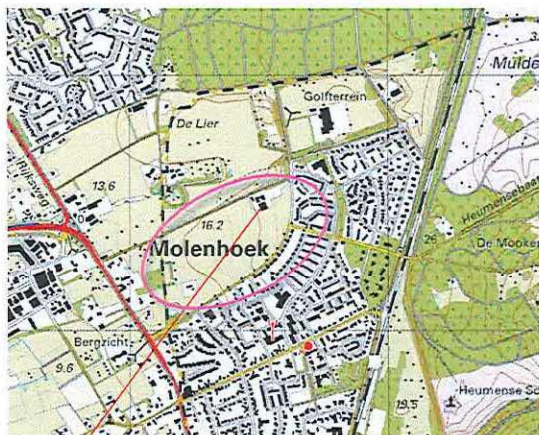
Bijlage 2

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu



LIGGING

Het plangebied is gesitueerd in de gemeente Mook en Middelaar, ten noordwesten van de kern Molenhoek. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



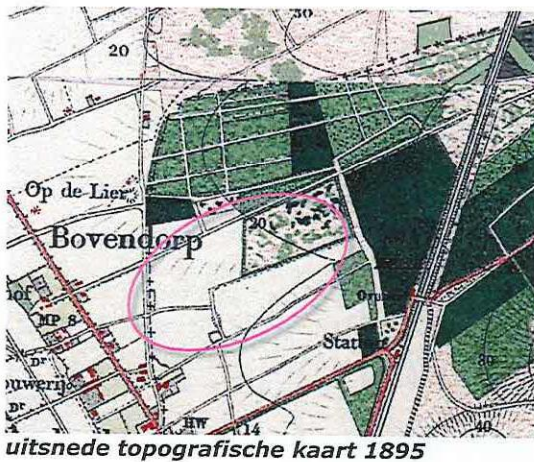
plangebied



het plangebied

HISTORIE

In 1899 werd het plangebied nog als heide met houtopstanden gekarteerd. De percelen ten westen en zuiden van het plangebied waren destijds al in gebruik als bouwland. De percelen ten noorden van het plangebied waren bebost. De oorspronkelijke landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere heide-ontginning. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

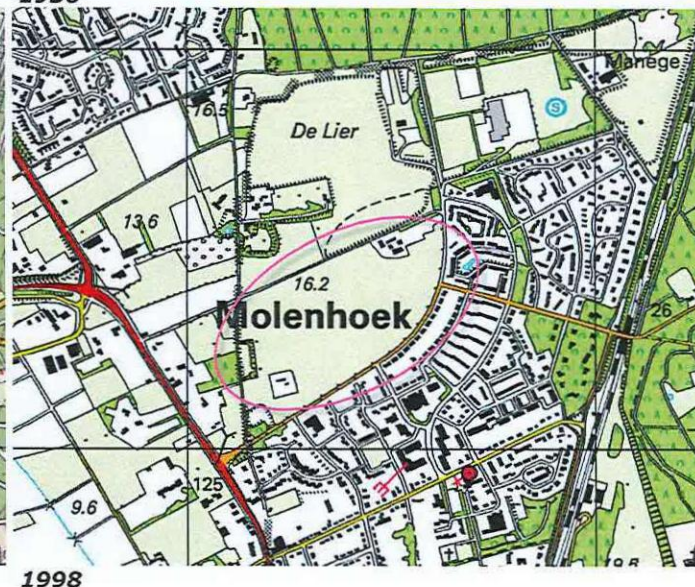
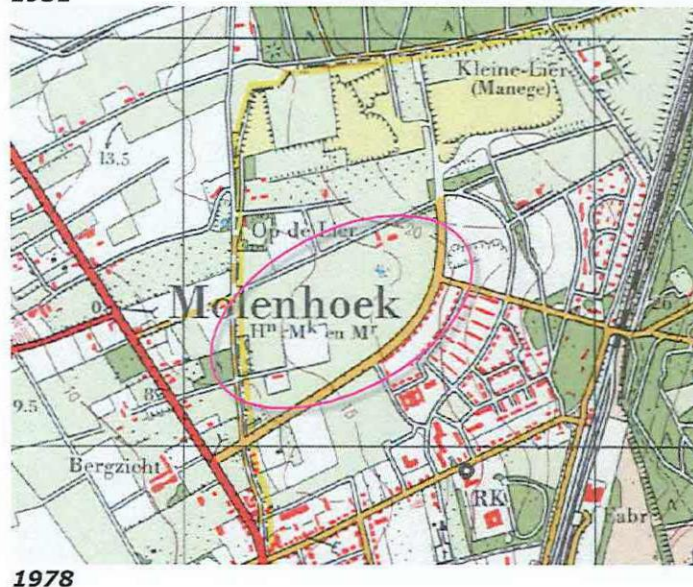
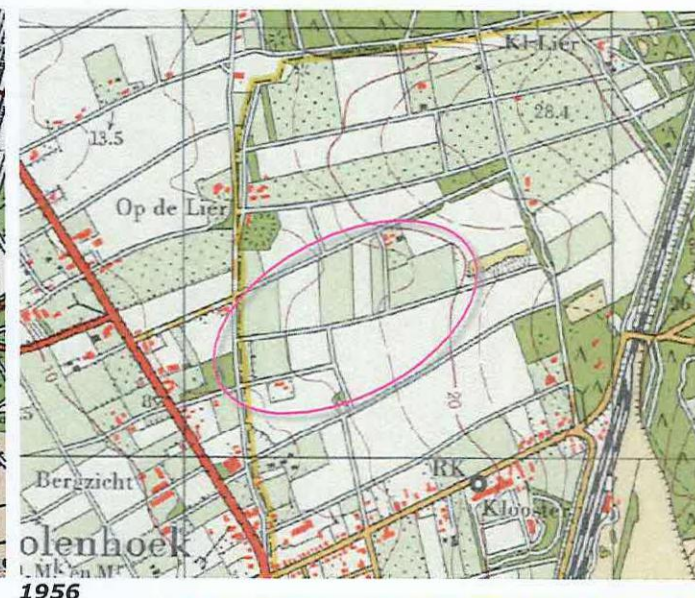
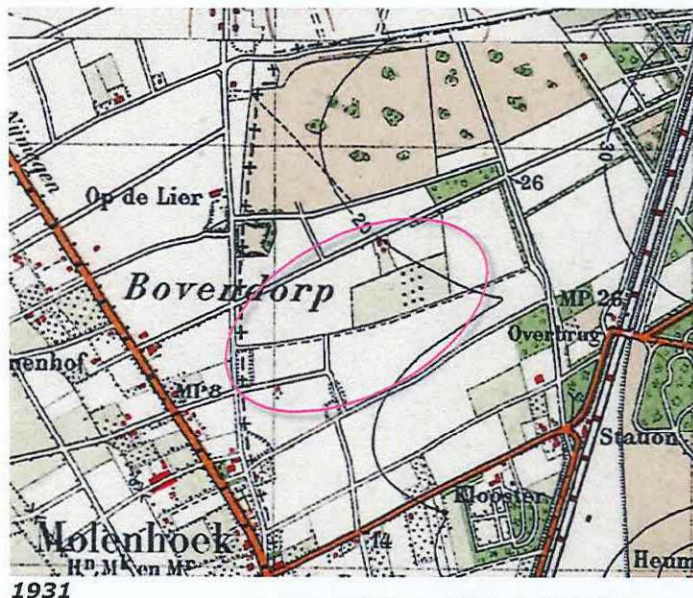


het plangebied werd in 1895 gekarteerd als heide met houtopstanden

DYNAMIEK

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werd de context van het plangebied verder ontgonnen en in gebruik genomen als bouwland. Ter hoogte van het plangebied werden in 1931 drie kleinere gebouwen gekarteerd. In de navolgende jaren werd de bebouwing in het plangebied gaandeweg uitgebreid. De percelen ten noorden van het plangebied werden in de periode na de 2e wereldoorlog in gebruik genomen als boomgaard; zie de uitsnede van de topkaart uit 1956 rechts.

In de zeventiger jaren werden de randweg van Molenhoek en woonwijken ten zuidoosten van de weg gerealiseerd. Ter hoogte van de boomgaarden ten noorden van het plangebied werden in 1978 zandafgravingen gekarteerd. In de tachtiger en negentiger jaren maakte de zandafgravingen plaats voor een sportcentrum en grasland. De bebouwing van Molenhoek en Malden werd uitgebreid. Het plangebied en zijn context maken in ruimtelijk opzicht deel uit van een bufferzone tussen de genoemde kernen.



RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a de bebouwing en opgaande beplanting op de omliggende buurerven,
- b de geplande landgoedontwikkeling op het te noordwesten gelegen perceel (zie de uitsnede van ruimtelijke plannen hieronder),
- c de bomenrij langs de Ringbaan,
- d de bebouwing aan de rand van de kern Molenhoek.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



landgoedvorming

a bebouwing en beplanting op buurerven b landgoed c struweel en bomenrij langs de Ringbaan



d de bebouwing aan de rand van de kern Molenhoek

PLANOLOGISCH KADER - SV

In de door BRO opgestelde structuurvisie Lierdal wordt het plangebied en zijn context gerangschikt als onderdeel van de bufferzone tussen de kernen Malden en Molenhoek. Zie de uitsnedes van het plan hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

Hoge eisen

In de structuurvisie is vastgelegd dat hoge eisen aan de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven die willen uitbreiden mag worden gesteld.

Inpassing en afkoppeling

De structuurvisie verwijst voor de uitwerking naar de regels van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Conform de regels van het LKM zijn uitbreidingen in het landschap in te passen en is te voorzien in een afkoppeling van het hemelwater.

Aanvullende kwaliteitsbijdrage

Op grond van de ligging in een gebied met meer dan agrarische waarde en het Lierdal is de inpassing het hele erf te bezien en mag gevraagd worden om een aanvullende kwaliteitsbijdrage.



Uitsnedes structuurvisie

inpassen en afkoppelen van het hele erf en leveren van een aanvullende kwaliteitsbijdrage



3D-BELEVING - RINGBAAN

Het plangebied omvat in ruime zin het door de Kuilseweg, de Lierweg en de Ringbaan omsloten gebied. Dit gebied wordt met name waargenomen door het uit het westen komend verkeer op de Ringbaan. De opgaande beplanting ten noorden van het plangebied en de bossen vormen daarbij een fraai decor; zie de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Ringbaan ten zuidwesten van het plangebied



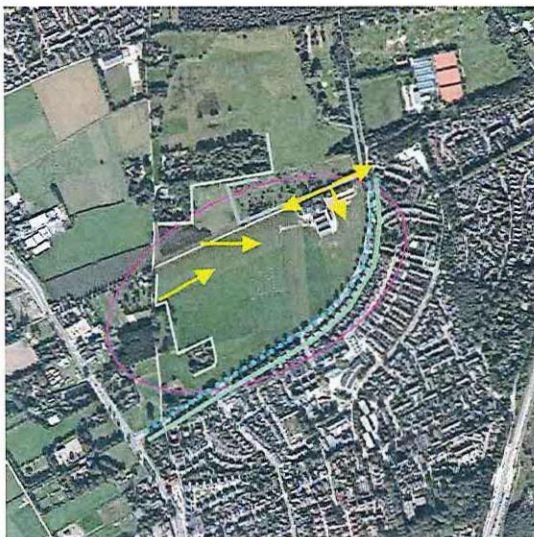
2) vanaf de Ringbaan ten zuiden van het plangebied



3) vanaf de Ringbaan ten zuidoosten van het plangebied

3D-BELEIVING - KUILSEWEG EN LIERWEG

Vanaf de Kuilsewege en de Lierweg zelf wordt het plangebied vooral waargenomen door wandelaars en fietsers. Zie de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) doorkijk vanaf de Kuilseweg



2) zicht vanaf de Lierweg bij de benadering uit het westen



3) zicht vanaf de Lierweg ter hoogte van het plangebied

SITUATIE - 1:1000

In engere zin omvat het plangebied de bebouwing met de aangrenzend gelegen beplantingen, verhardingen en voeropslagen van het aan Lierweg 3-5 gevestigd agrarisch bedrijf. Zie de luchtfoto rechts.



het plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat de navolgende elementen;

- de oude hoeve met de bedrijfswoningen,
- een ten oosten van de hoeve gelegen werktuigenloods en een jongveestal,
- een ten zuiden hiervan gelegen melkrundveestal.

Sleufsilos en voeropslag

Ten oosten van de rundveestal is een kleine sleufsilos gesitueerd. De ruimte ten noorden en noordoosten van de sleufsilos wordt in de wintermaanden benut voor de opslag van voer op de volle grond. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



tuin met enkele forse coniferen, twee Lindes en Leilindes, Eiken,

singel bestaande uit struweel en bomen

- de siertuin met wat siersortiment, een paar forse coniferen, twee Lindes, twee Leilindes en enkele Eiken,
- een singel bestaande uit struweel en bomen,
- Ligusterhagen en Buxushagen nabij de inrit,
- struweel (deels dennen en coniferen) ten noordoosten van de aanwezige stallen,
- een rijtje jonge bomen bestaande uit Eiken en Kersen ten oosten van de melkrundveestal.

Recente zijn minder goed bij de context passende coniferen langs de inrit aan de zuidwestkant gerooid; in de luchtfoto rechts worden deze nog aangetroffen.

De beplanting verkeert in goede conditie en sluit met uitzondering van de dennen en coniferen in het struweel ten noordoosten van de stallen qua sortiment goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



Ligusterhaag en Buxushaag

struweel

jonge Eiken en Kersen

DUIDELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied toont in de uitgangssituatie een duidelijke structuur en zonering. De singel en de bomen langs de Lierweg vormen samen een duidelijke drager. Het erf is hier quasi tegen aan geleid.

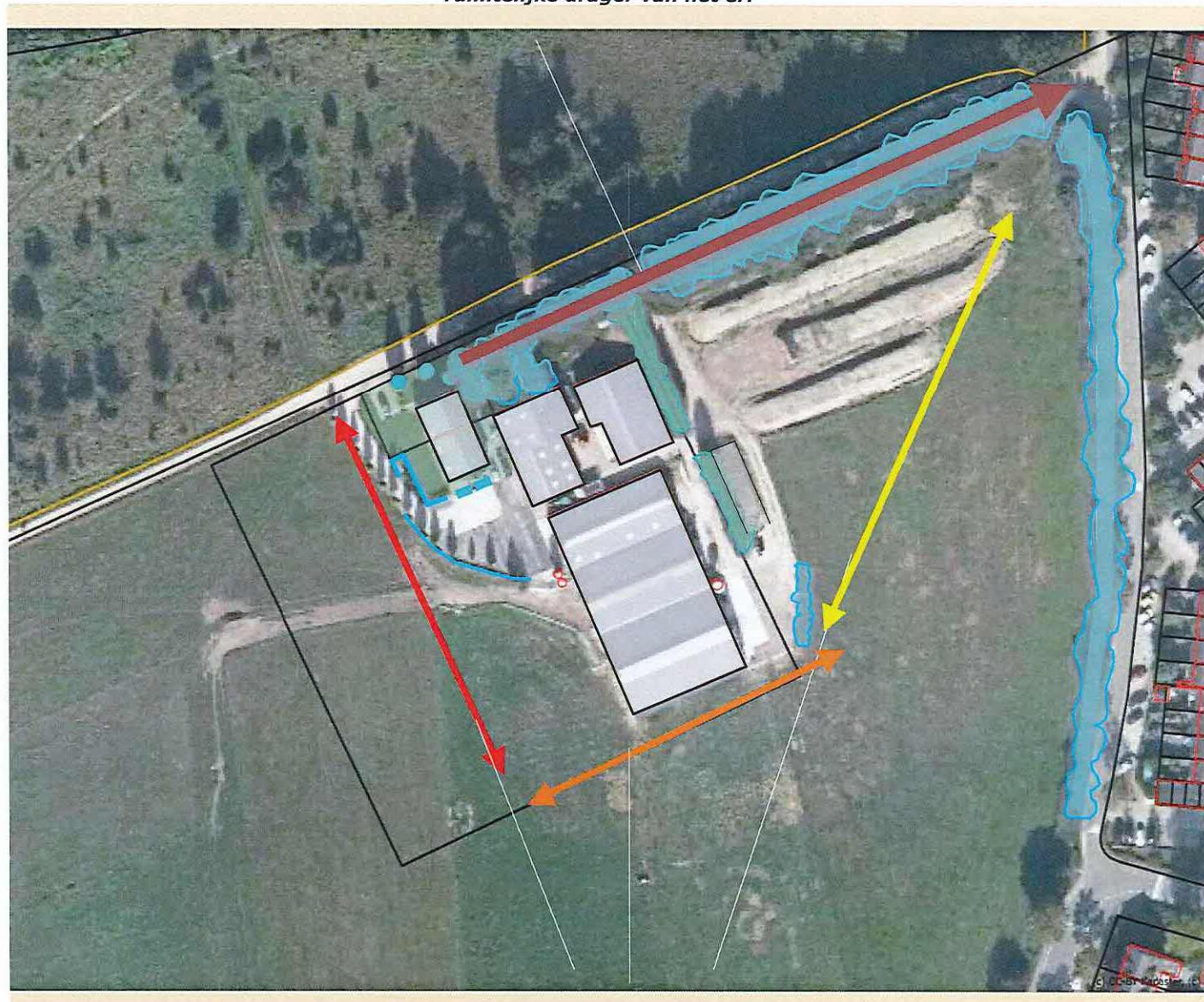
voorkant, zijkant en achterkant

De naar het weiland gekeerde zijdes van het plangebied tonen duidelijke verschillen. De hoeve en de kopgevels van de stallen aan de zuidwestkant vormen een ensemble wat te kenschetsen is als een representatieve kant, een soort van voorkant.

Aan de zuidoostkant staat de zijgevel van de ventilatiestel (met name als het doek geopend is) een te waarden inkijk in de stal toe; deze zijde profileert zich als een zijkant.

De noordoostkant van de gebouwen wordt aan het zicht onttrokken door de stroken met beplanting langs de stallen. Aan deze zijde van het erf bevinden zich de voeropslagen, de provisiekamer van het erf. Deze zijde is te kenschetsen als een achterkant.

ruimtelijke drager van het erf



voorkant zijkant achterkant

GEWAARDEERD EXTRAVERT

Het plangebied gaat een expliciete en ongestoorde visuele relatie met de omliggende weides (de huiskavel) van het bedrijf aan.

voorbeeldig

Het bedrijf toont hierdoor alle facetten van een hedendaags melkrundveebedrijf aan het verkeer, de aangrenzende wonende inwoners van Molenhoek en de recreanten die het plangebied en zijn context als uitloopgebied benutten.

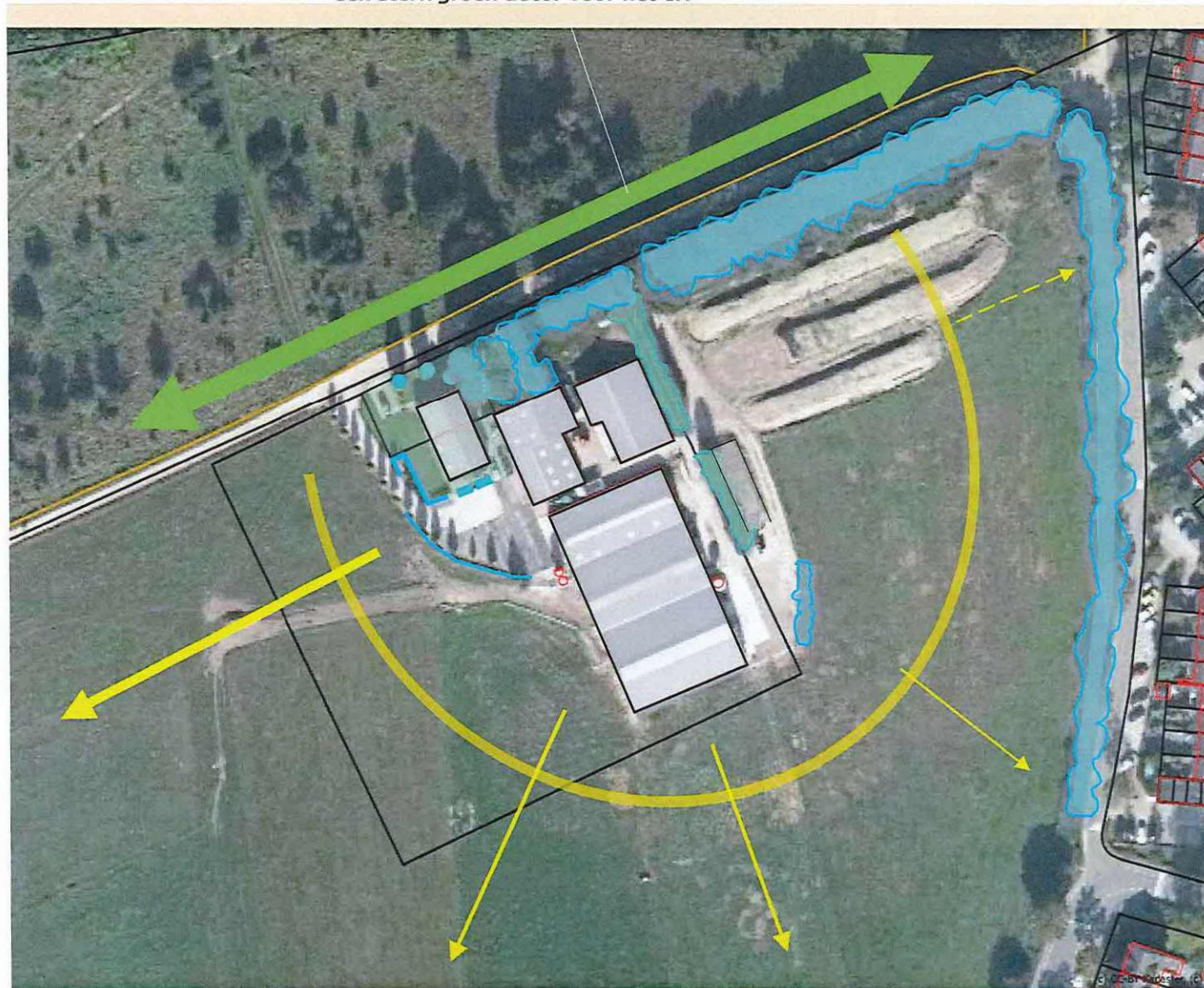
te waarderen

De inijk die hier dankzij een krachtig groen decor en een passend verloop betreffende de afstand, duur en impact in de benadering - in tegenstelling tot een veel andere situaties - probleemloos kan worden toegestaan is in maatschappelijk opzicht positief te waarderen.

niet verstoppen

Een onnodig omzomen of verschuilen van onderdelen op grond van ingesleten gewoontes of visies is niet gepast en niet na te streven; dit zou afbreuk doen aan de boeiende open bedrijfsstructuur en de verbinding hiervan met de omgeving.

een sterk groen decor voor het erf



het verloop in de duur, afstand en impact van de visuele benadering sluit aan bij de ordening van het bedrijf

BOUWPLAN

Het is wenselijk aanvullende bergruimte voor het stallen van machines en materieel te realiseren; het buiten stallen van (ongewenste optische onrust veroorzakende) elementen kan hierdoor worden voorkomen.

westkant?

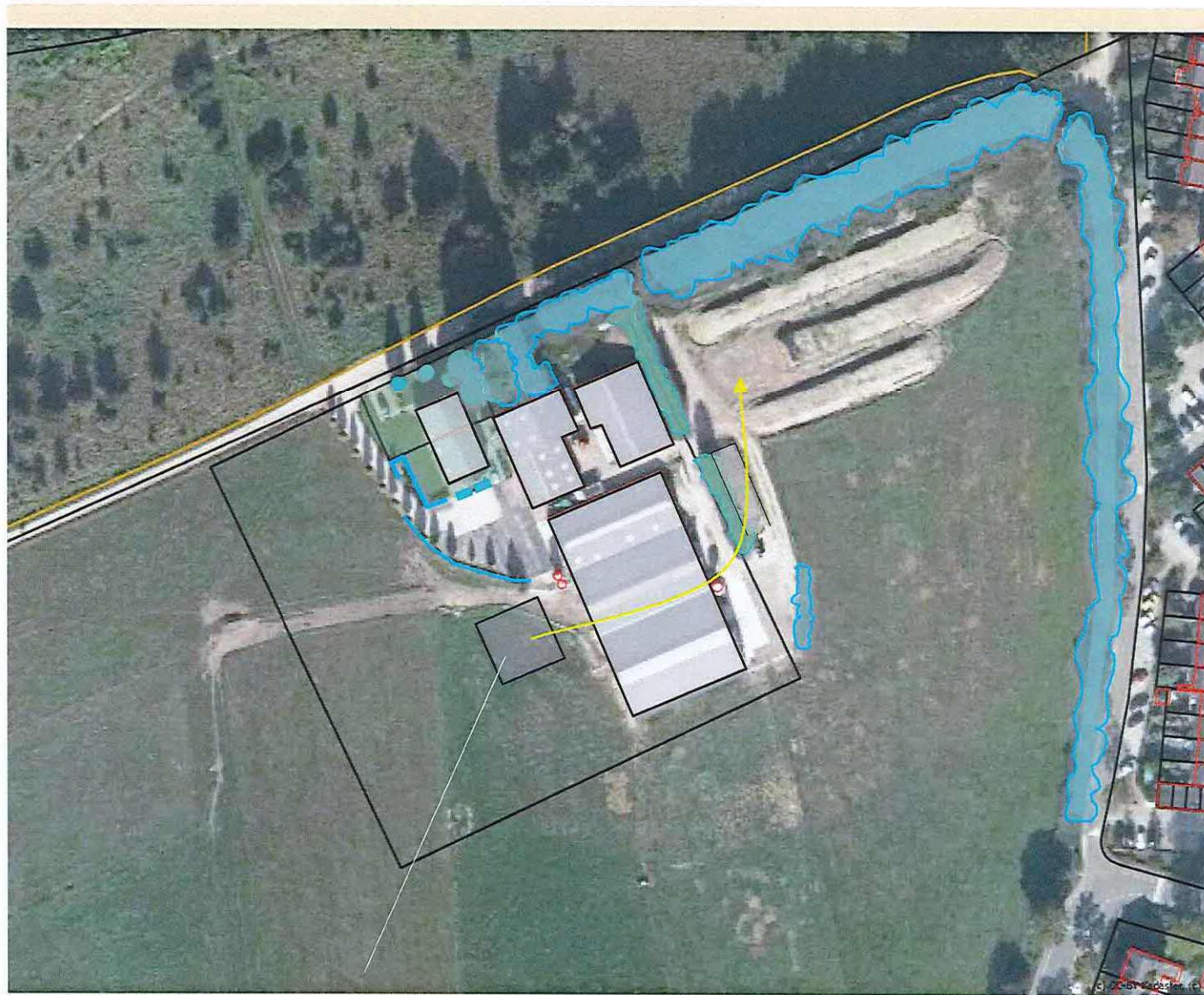
In het vigerende bestemmingplan is ruimte voor de ontwikkeling van het bedrijf gereserveerd in de ten westen de huidige bebouwing gelegen open ruimte. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder.

ongewenst

De aangetroffen heldere ordening en de beschreven zichtrelaties naar de context zouden hierdoor ernstig worden verstoord. Op grond hiervan werd in overleg met de gemeente gekozen de bergruimte aan de noordoostkant te realiseren.



vigerende bouwvlak



te realiseren werkruimtenberg

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De te bouwen berging zal ter hoogte van een doorgang tussen de oudere en jongere bebouwing van het erf worden gerealiseerd. Hierdoor kan de diepte van de ten zuidwesten van de te bouwen loods benodigde ruimte voor het in en uitrijden worden geminimaliseerd, de loods zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

nok

De richting van de nok sluit aan bij de meest recent gerealiseerde bebouwing. De leesbaarheid van de organische ontwikkeling van het agrarisch bedrijf wordt zo gegarandeerd.

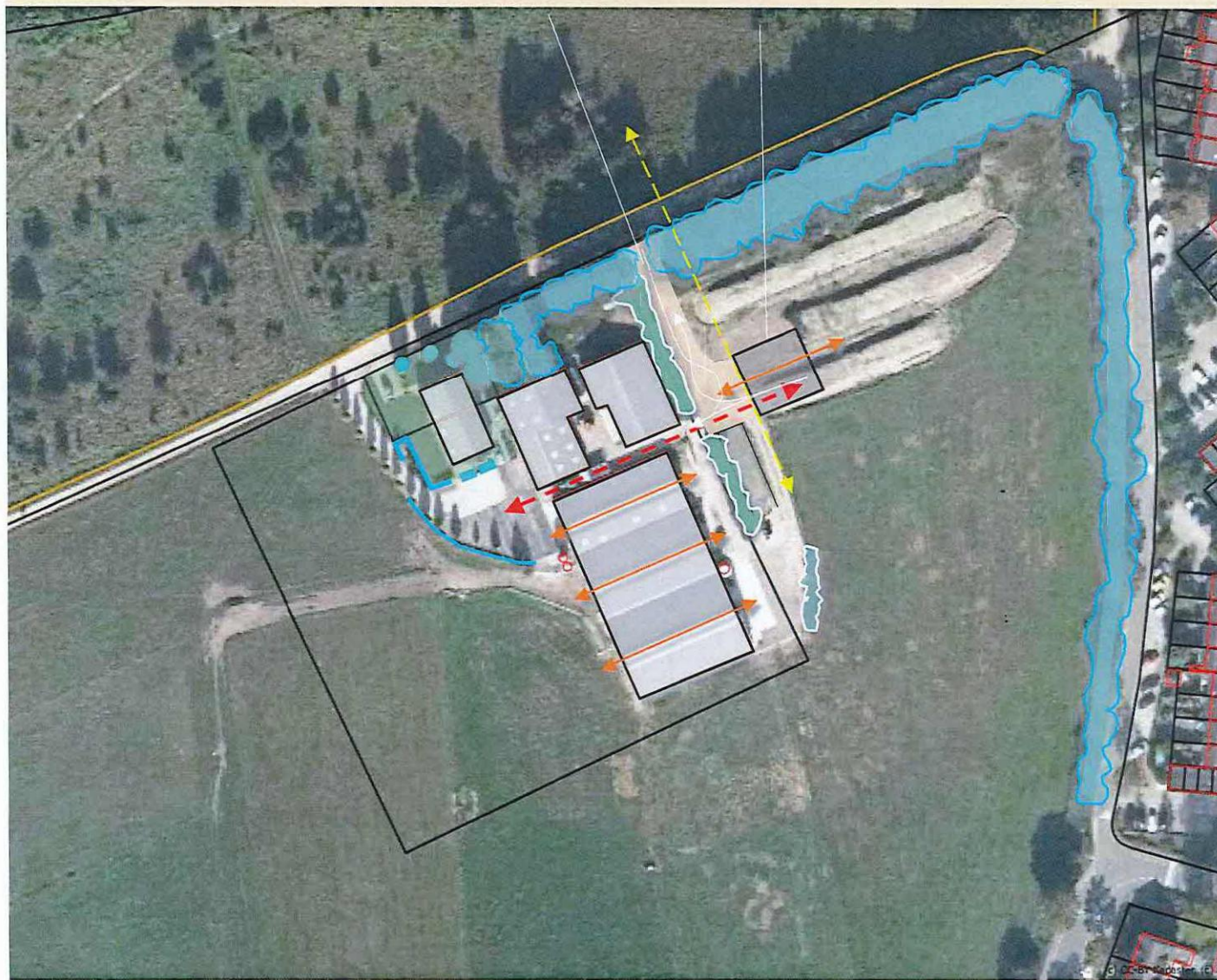
Verbetering kwaliteit

De kwaliteit van de aanwezige, deels uit dennen en coniferen bestaande stroken met beplanting ten noordoosten van de huidige bebouwing zal in het kader van het bouwplan worden verbeterd; de hoogte van de beplanting zal daarbij wat worden teruggebracht waardoor de strook als een interne geleiding en niet als scheidend element zal worden beleefd.

infiltratie

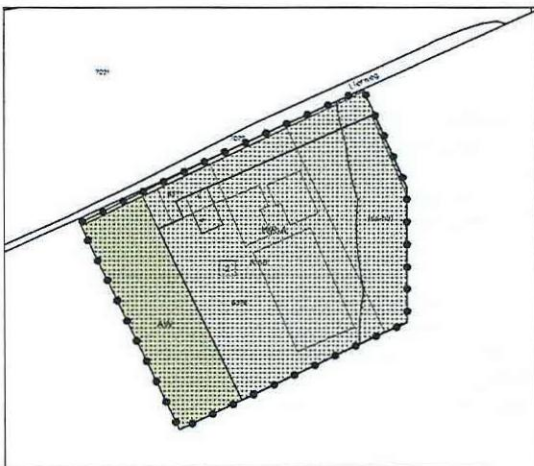
Het vrijkomende hemelwater van de te bouwen loods zal worden opgevangen en infiltreren op het ten zuidoosten gelegen weiland. Het van de aanwezige bebouwing en verharding afkomstige hemelwater is reeds conform de doelstellingen van het LKM 'afgekoppeld'. Het wordt opgevangen en infiltreert in de lager gelegen delen van het grasland ten westen van het plangebied.

te verharden positionering en nok van de werktuigenberging



CONTOUREN AANPASSEN

In het kader van het bouwplan zullen de contouren van het bouwvlak worden aangepast. De omvang hiervan blijft per saldo gelijk. Zie de door Geling Advies opgestelde verbeelding hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



overzicht Geling Advies

inpassing en kwaliteitsbijdrages

Conform de regels van het LKM zijn uitbreidingen in het landschap in te passen en is te voorzien in een afkoppeling van het hemelwater. Op grond van de ligging in een gebied met meer dan agrarische waarde mag in het voorliggende geval gevraagd worden om een aanvullende kwaliteitsverbetering.

uitbreiding bouwkvael



inkrimpen bouwkvael

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

- De oorspronkelijke landschappelijke context is te kenschetsen als een oudere heide-ontginning.
- De context van het plangebied werd in de 20ste eeuw getekend door dynamiek; het plangebied en zijn context maken in ruimtelijk opzicht deel uit van een bufferzone tussen de kernen Molenhoek en Malden.
- Het gebruik van de context als weidegrond voor koeien sluit uitstekend aan bij de doelstelling van de structuurvisie Lierdal.
- Het plangebied is prominent gelegen; het wordt waargenomen vanaf de Ringbaan, de Kuilseweg en de Lierweg.
- De opgaande beplanting langs de Lierweg vormt een ruimtelijke drager. Het plangebied gaat een expliciete en ongestoorde visuele relatie met de omliggende weides aan. Het bedrijf toont hierdoor alle facetten van een hedendaags melkrundveebedrijf aan het verkeer, de aangrenzend gelegen bewoners van Molenhoek en de recreanten die het plangebied en zijn context als uitloopgebied benutten.
- De inrij die hier dankzij een krachtig groen decor en een passend verloop (afstand, duur en impact) in de benadering probleemloos kan worden toegestaan, is in maatschappelijk opzicht positief te waarderen.



INPASSING

Op grond van het voorafgaande wordt het navolgende voorgesteld:

a) De noordoostkant van de loods aansluitend bij de opzet van de uitgangssituatie begeleiden door een strook struweel. Het groene karakter van het zicht op het bedrijf vanaf de ten noordoosten gelegen appartementen en woningen zal hierdoor worden bewaard. Als dit struweel zich naar een verloop van 5-7 jaar voldoende heeft ontwikkeld heeft kan de kwaliteit van de ten noordoosten van de huidige bebouwing gesitueerde stroken met beplanting worden verbeterd; dit impliceert dat een groot deel van de dennen en coniferen zullen worden gerooid en zullen worden vervangen door beter bij de landschappelijke context aansluitende soorten.

b) De materialisatie en detaillering van het bouwplan af te stemmen op de vormgeving van de recenter gerealiseerde melkrundveestal. In het kader hiervan zal o.a. extra aandacht worden besteed aan de overgang van de bebouwing naar het maaiveld (bv door toepassing van een plint bestaande uit baksteen of baksteenprint in plaats van grijze beton) en het ritme van de gevels.

Zie de visualisatie op de volgende pagina.

aanplanten van struweel



extra aandacht voor materialisatie en uitwerking

VISUALISATIE

De foto's rechts tonen de locatie, een impressie van de te bouwen loods en een impressie van de loods met de geplande beplanting.



locatie



montage van de loods



de loods en een impressie van de geplande beplanting

KWALITEITSBIJDRAGES

Op grond van het LKM en de ligging in het Lierdal mag de gemeente vragen een aanvullende kwaliteitsbijdrage te leveren. De navolgende aspecten zijn als kwaliteitsbijdrage te rangschikken:

- 1) Als primaire kwaliteitsbijdrage is het absoluut positief te waarderen dat de loods niet aan de zuidwestkant maar aan de noordoostkant van het plangebied zal worden gerealiseerd. De hier uit voortvloeiende herziening van het bestemmingsvlak levert aanzienlijke plankosten op.
- 2) De in de luchtfoto rechts nog aangetroffen coniferen langs de oprit aan de zuidwestkant van het plangebied zijn recenter gerooid.
- 3) De overgang naar het weidegebied zal worden geleed middels de aanplant van enkele op de overgang van het erf naar het weiland passende bomen.
- 4) De kwaliteit van de aanwezige stroken met beplanting aan de noordoostkant van de bebouwing zal worden verbeterd door de aanplant van struikvormers. De aanwezige bomen zullen worden herverdeeld over de stroken zodat zich op enkele plaatsen een solitaire boom kan ontwikkelen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) loods aan de achterkant bouwen



2) coniferen gerooid

3) overgang geleed met bomen

4) kwaliteit verbeteren

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

- S1 een singel bestaande uit struik- en boomvormers,
 - S2 struikgewas om de kwaliteit van de aanwezige strook struikgewas te verbeteren,
 - B1 enkele notenbomen.
- Zie de markeringen rechts en de plantlijst op de volgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

richtlijnen aanleg

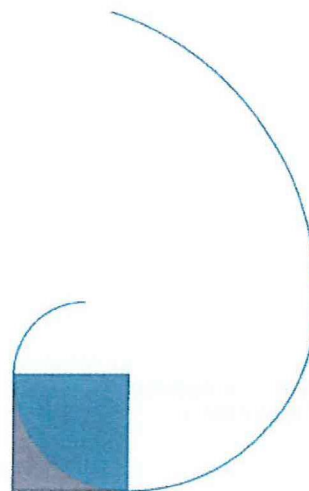
De singel S1 is ongeveer 20 meter lang en 6 meter breed. De singel is aan te planten middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De solitaire bomen B1 zijn aan te planten in de maat 16/18 cm.

richtlijnen beheer

Betreffende het beheer is vast te leggen dat de singel 1x per 5-7 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) mag worden afgezet.

| Code | | S1 | B1 | S2 |
|-------------------------------|----------------------|---------|-------|---------|
| Omvang bij aanplant | | 80/100 | 16/18 | 80/100 |
| Plantverband | | 150x150 | nvt | 150x150 |
| Omvang van het element | | 120 m2 | 5 st | nvt |
| Acer campestre | veldesdoorn | | | 5 |
| Acer pseudoplatanus | esdoorn | | | |
| Aesculus hippocastanum | paardekastanje | | | |
| Alnus glutinosa | zwarte els | | | |
| Alnus incana | witte els | | | |
| Amelanchier lamarckii | drents krentenboomje | 10 | | 5 |
| Betula pendula | ruwe berk | 5 | | 5 |
| Betula pubescens | zachte berk | | | |
| Carpinus betulus | haagbeuk | | | |
| Castanea sativa | tamme kastanje | | | |
| Cornus mas | kornoelje, gele | | | |
| Cornus sanguinea | kornoelje, rode | 10 | | 5 |
| Corylus avellana | hazelaar | 10 | | 5 |
| Crateagus monogyna | meidoorn | | | |
| Euonymus europaeus | kardinaalsmuts | | | |
| Fagus sylvatica | gewone beuk | | | |
| Fraxinus excelsior | es | | | |
| Juglans regia | okkernoot | | 5 | |
| Ligustrum vulgare | liguster | 10 | | 5 |
| Ilex aquifolium | hulst | | | |
| Populus nigra | zwarte populier | | | |
| Populus tremula | ratepopulier | | | |
| Populus trichocarpa | balsempopulier | | | |
| Prunus avium | zoete kers | | | |
| Prunus padus | vogelkers | | | |
| Prunus spinosa | sleedoorn | | | |
| Quercus petraea | wintereik | | | |
| Quercus robur | zomereik | 5 | | 5 |
| Rhamnus catharticus | wegedoorn | | | |
| Rhamnus frangula | vuilboom | | | |
| Robinia pseudoacacia | acacia | | | |
| Rosa canina | hondsroos | | | |
| Rosa rubiginosa | egellantier roos | | | |
| Sambucus nigra | gewone vlier | | | |
| Salix alba | schietwilg | | | |
| Salix aurita | geoorde wilg | | | |
| Salix caprea | boswilg | | | |
| Salix cinerea | grauwe wilg | | | |
| Salix fragilis | kraakwilg | | | |
| Sorbus aucuparia | lijsterbes | | | |
| Tilia cordata | winterlinde | | | |
| Tilia platyphyllos | zomerlinde | | | |
| Viburnum opulus | gelderse roos | 10 | | 5 |
| Totaal | | 60 | 5 | 40 |

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Mook en Middelaar



Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

Aanpassing van het agrarisch
bouwperceel i.v.m. bouw
werkschuur

Opdrachtgever

De heer B. Roording

Adres

Lierweg 3-5 Molenhoek

Commissie

LKM-commissie
JB,AK,JW,JS

Vergaderdatum

16-01-2017

Datum advies

23-01-2017

Status

LKM

Nummer

Ons nummer

MOO17-00001-1

Op 16 januari 2017 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van Lierweg 3-5 te Molenhoek besproken. Daarbij waren aanwezig de heer B. Roording (initiatiefnemer), de heer G. Paumen (adviseur, landschapsarchitect) en de heer T. Peters-Sengers (contactambtenaar). Commissieleden hebben vooraf de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

Inleiding

Op de locatie Lierweg 3-5 is een agrarisch bedrijf, een melkrundveehouderij, gevestigd. Initiatiefnemer wil een werkschuur links, gezien vanaf de Lierweg, van de bestaande bebouwing plaatsen. Op dit perceel ligt nu kuilvoer opgeslagen. Dit perceel wordt door de initiatiefnemer momenteel gepacht van de gemeente en heeft de bestemming "agrarisch met waarde", alsmede een archeologische dubbelbestemming.

In het B&W-advies van 5 april 2016 is te lezen dat het initiatief alleen mogelijk is via een planwijzigingsprocedure. Daarbij dient het agrarische bouwperceel aan de oostzijde te worden uitgebreid. In dat geval kan het bouwperceel aan de westzijde (wat onbenut blijft) met een gelijk oppervlak worden verkleind, zodat het bouwperceel per saldo niet groter wordt. De heer Roording kan zich hier ook in vinden.

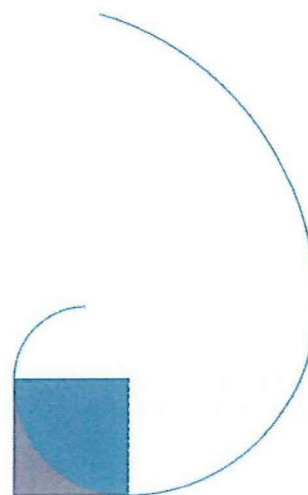
Volgens de Structuurvisie "Het Lierdal" is voor dit initiatief het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing middels de LKM-module "agrarische nieuwvestiging en uitbreiding". De ontwikkeling moet worden ingepast op basis van een inpassings-/inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing). Verder moeten er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn. In gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan, geldt daarnaast ook een aanvullende kwaliteitsverbetering, waarbij in ieder geval de volledige kavel dient te worden ingepast.

Proces

Op 17 november 2016 is er een LKM-vooroverleg geweest. Daarbij waren aanwezig de initiatiefnemer de heer B. Roording, de heer G. Paumen (adviseur, landschapsarchitect), de heer T. Peters-Sengers (contactambtenaar) en mevrouw A. Kho (lid LKM-commissie). In goed overleg is op locatie het rapport "Landschappelijke Inpassing 'Lierweg 3-5' Lierweg 3-5, 6584 DB Molenhoek - PNR 6584DB-260816" besproken.

De belangrijkste aandachtspunten waren:

1. De werkschuur staat op een (te) ruime afstand van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een bebouwingsensemble. Dit wordt nog versterkt door het struweel (deels hoge dennen en coniferen) ten noordoosten van de bestaande stallen die blijven staan. Een stedenbouwkundige visie op de inpassing van de werkschuur ontbreekt.



GELDERS GENOOTSCHAP

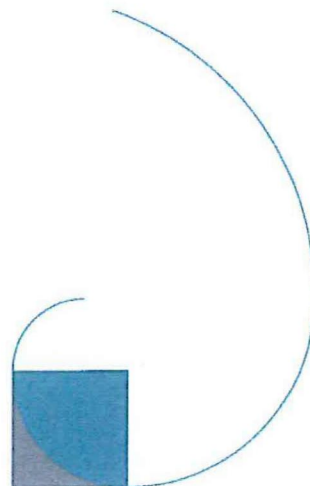
2. De keuze om het agrarische bebouwingensemble Lierweg 3-5 niet helemaal in te pakken in het groen wordt gedeeld, maar met subtiele groene beplantingsvoorstellen kan een meer samenhangend beeld worden gecreëerd tussen de verschillende bouwvolumes op het erf. Nu zorgen de drie verschillende stroken struweel (met o.a. hoge dennen en coniferen) langs de noordoostzijde van de bestaande stallen voor een ruimtelijke afscherming waardoor de toekomstige werkschuur los komt te staan van het bestaande bebouwingensemble.
3. Alleen de oostzijde van de nieuwe werkschuur wordt landschappelijk ingepast. Nu de zuidzijde kaal in het landschap komt te liggen in verband met de bereikbaarheid van de kuilvoeropslag, wordt er aandacht gevraagd voor de materialisatie en detaillering van de werkschuur. Gestreefd wordt om het bouwplan te zijner tijd af te stemmen op de vormgeving van de recenter gerealiseerde melkrundveestal. In plaats van een groene 'plint' van beplanting kan ook middels de architectuur van de werkschuur een zachtere overgang gecreëerd worden naar het omliggende landschap.

Naar aanleiding van het LKM-vooroverleg is er het rapport "Landschappelijke inpassing 'Lierweg 3-5' Lierweg 3-5, 6584 DB Molenhoek – PNR 6584DB-260816/061216" opgesteld dat is voorgelegd aan de LKM-cie.

Beoordeling

De commissie is positief over de grote greep: de keuze van de initiatiefnemer om de werkschuur aan de oostzijde te plaatsen in plaats van de mogelijkheden benutten die er in het vigerend bestemmingsplan zitten aan de westzijde. Van de ene kant wordt de keuze gemotiveerd vanuit landschappelijke kwaliteit. De heer Roording vindt, zoals hij het zelf zegt, het geen gezicht als er aan de westzijde (de voorkant van zijn agrarisch complex) wordt gebouwd. Van de andere kant is de keuze ook praktisch van aard. De westzijde ligt zeker 2 meter lager en deze verlaagde ligging is niet echt handig in verband met in-/uitrijden met machines en het verhoogde risico van wateroverlast. Verder heeft de commissie veel waardering voor het definitieve rapport. Hierin wordt met veel beeldmateriaal de ligging, historie, de karakteristieken van de plek en de naaste omgeving beschreven. Vervolgens worden de huidige en toekomstige ontwikkelingen in beeld gebracht. De aandachtspunten in het LKM-vooroverleg zijn goed opgepakt.

De commissie heeft enkele kleine vragen en opmerkingen die ter vergadering nader worden toegelicht. Zo zal de nieuwe werkschuur zo dicht mogelijk tegen de bestaande stallen worden gesitueerd. De afstand van gevel tot gevel is maximaal 20 meter in verband met het indraaien van de landbouwwerktuigen in de schuur. De kuilvoeropslag op de plek van de werkschuur wordt, indien nodig, gecompenseerd ten zuiden van de werkschuur en evenwijdig aan de bestaande kuilvoeropslag. Opgemerkt wordt dat de kuilvoeropslag wisselt en op de volle grond komt te liggen. De kuilvoeropslag wordt afgedekt met aarde waar op termijn gras zal groeien. Het is zeker niet de bedoeling dat er gebruik wordt gemaakt van autobanden of iets dergelijks die het landschap ontsieren. Verder wordt opgemerkt dat er geen kosten hoeven te worden



GELDERS GENOOTSCHAP

gekwantificeerd omdat de uitbreiding binnen de referentiemaat plaats vindt. Het bouwperceel blijft immers per saldo hetzelfde. Ook is er aandacht besteed aan het vrijkomende hemelwater dat wordt opgevangen en infiltreert in de lager gelegen delen van het grasland ten westen van het plangebied.

Enige discussie is er over de materialisatie en detaillering van de werkschuur. Uiteindelijk wordt gesteld dat het een functionele berging betreft maar dat het ambitieniveau duidelijk is voor latere behandeling in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

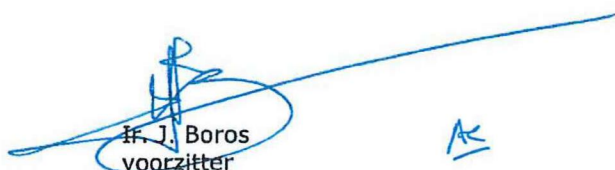
Tot slot wordt er nog van gedachten gewisseld over de drie wisselende stroken struweel tussen de bestaande stallen en de werkschuur. In goed overleg is afgesproken dat deze drie groenstroken qua beeld beter op elkaar worden afgestemd. Hoge bomen, zoals de dennen en coniferen, worden op termijn verwijderd zodat het struweel net onder of boven ooghoogte uitkomt. Een enkele grote solitaire boom of boomgroep in het midden van het erf zal er voor zorgen dat het (toekomstige) bebouwingsensemble een meer samenhangend beeld vormt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aanpassing van het agrarisch bouwperceel Lierweg 3-5 in verband met de voorgenomen bouw van een werkschuur een positieve ontwikkeling is dat passend is in de Structuurvisie "Het Lierdal". De keuze van de initiatiefnemer om de werkschuur aan de oostzijde te willen situeren in plaats van aan de westzijde, waar geen bestemmingsplanwijziging voor nodig zou zijn, is volgens de commissie al een kwaliteitsverbetering op zich.

De LKM-module "agrarische nieuwvestiging en uitbreiding" is van toepassing. Het rapport (PNR 6584DB-260816/061216) geeft een inpassings-/inrichtingsplan weer voor de volledige kavel dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken. Er is gekeken hoe het hemelwater wordt afgekoppeld en er is aandacht voor het ambitieniveau voor de te bouwen werkschuur die aan de zuidzijde "kaal" in het landschap komt te staan. Tot slot is afgesproken dat in het definitieve rapport de drie bestaande groenstroken aan de oostzijde van de bestaande stallen qua sortiment beter op elkaar worden afgestemd. Gestreefd wordt naar een samenhangend beeld van bouwvolumes en erfbeplanting. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

Namens de LKM-commissie,


H. J. Boros
voorzitter

AK





Agendapuntnummer :
Documentnummer : *mm17002144*
Raadsvergadering d.d. : 8 juni 2017
Raadscommissie : Commissie Grondgebied
Commissie d.d. : 31 mei 2017
Programma : Economische zaken
Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties - Regionale visie detailhandel Noord Limburg
Portefeuillehouder : Wethouder P.D. Baneke
Bijlagen : 2

Samenvatting

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) heeft de Provincie Limburg de regiogemeenten de ruimte gegeven om zelf beleid te formuleren voor enkele beleidsthema's. Hierbij bieden wij u de regionale POL-uitwerking voor detailhandel, de Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg, ter vaststelling aan.

De regionale visie is tot stand gekomen met actieve inbreng van stakeholders en de regionale raadswerkgroep POL-uitwerkingen. De regionale detailhandelsvisie wordt ter vaststelling aangeboden aan alle Noord-Limburgse gemeenteraden.

De Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg zorgt voor de afstemming van beleid inclusief uitvoering en van initiatieven met een bovenlokaal /regionaal effect met als doel om als regio adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kunnen houden.

Voorstel om te besluiten

De POL-uitwerking 'Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg' vast te stellen



Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

De detailhandelssector is niet langer een groeimarkt; per saldo is er geen behoefte aan meer winkelmeters, wel aan 'andere meters' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie. Deze verandering vraagt ook om een antwoord van de gemeenten. Voor een groot deel ligt deze opgave bij de individuele gemeenten maar bepaalde ontwikkelingen vragen om een regionale aanpak. Daarnaast zijn de regiogemeenten, in het kader van het POL2014, uitgedaagd om regionaal beleid te formuleren op diverse beleidsterreinen, waaronder detailhandel. De Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg is de uitwerking van deze POL –opgave.

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken)

Via de regionale afstemming van het detailhandelsbeleid, inclusief uitvoering, wil de regio Noord-Limburg adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kunnen houden

De detailhandelsvisie vormt de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van detailhandel.

De visie heeft betrekking op de regionale afstemming van beleid inclusief uitvoering en van initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect.

Met de vaststelling van de regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg wordt invulling gegeven aan de opgave vanuit het POL 2014 om regionale visies te ontwikkelen op de verschillende POL-thema's.

Oplossingsrichtingen

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen)

Doel en reikwijdte van de visie

Het doel van de visie is het "adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kunnen houden".

Dit doen we door het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect, de concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden en het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren.

De regionale detailhandelsvisie heeft betrekking op de afstemming van beleidsprincipes, van initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect en de afstemming van de uitvoering van het beleid.

Analyse van de winkelgebieden

De visie bevat een analyse van de winkelstructuur van Noord-Limburg. Op basis van de analyse zijn de winkelgebieden naar verzorgingsgebied gepositioneerd. Vervolgens is op basis van sterktes en zwaktes een opgave per winkelgebied geformuleerd.



Uitgangspunten

Om ervoor te zorgen dat nieuwe detailhandelsinitiatieven op de goede plek 'landen' worden initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect ter afstemming voorgelegd aan de regio.

Het vertrekpunt daarbij zijn de thematische principes uit het POL2014, namelijk dat:

- In principe géén nieuwe solitaire c.q. verspreid gelegen winkels en winkelgebieden worden ontwikkeld/gerealiseerd.
- Winkels niet thuis horen op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen (volumineus) die zich lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen plaatsvinden in, of direct aansluitend aan, bestaande winkelgebieden.

Aanvullend hierop worden in de regionale visie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur
- kwaliteit in plaats van kwantiteit
- innovatie en dynamiek op een verantwoorde wijze faciliteren
- schaalvergroting op de juiste plek faciliteren
- complementariteit perifere detailhandel.

Afspraken met betrekking tot detailhandelsinitiatieven

Om adequaat in te kunnen spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand houden, zijn in de regionale visie afspraken gemaakt over de wijze waarop detailhandelsinitiatieven van enige omvang worden afgestemd. Dit varieert van informeren tot instemmen. De wijze waarop dit gebeurt is op basis van het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. Het afstemmingsprotocol bevat spelregels, procedures, besluitvormingsmandaat en sancties met betrekking tot het regionaal informeren, afstemmen en instemmen.

Concentratie van detailhandel

De regio Venlo streeft ernaar om detailhandel te concentreren in perspectiefvolle, elkaar aanvullende winkelgebieden.

Om dit voor elkaar te krijgen hebben de regiogemeenten de opgave om op termijn restcapaciteit/leegstand buiten de afgebakende winkelgebieden te saneren. Via de detailhandelsvisie wordt een 1e fase van voorzienbaarheid gecreëerd. Dit dient lokaal verder uitgewerkt te worden.

Verder is in het POL 2014 opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats dient te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door:

- compensatie door direct gekoppelde sloop of onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) buiten de afgebakende hoofdstructuur.
- compensatie met direct gekoppelde onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur.

Het betreft vaak maatwerk. De komende periode wordt de saldobenadering bij nieuwe projecten verder uitgewerkt.



Plannen

De regionale visie bevat een overzicht van alle detailhandelsplannen (van enige omvang) in Noord-Limburg. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen zogenaamde 'harde' en 'zachte' plannen. In het kader van de bestuursafspraken worden de harde plannen waarvoor (nog) geen bestemmingsplan is verleend beoordeeld of sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan de regionale detailhandelsstructuur.

Uitvoeringsparagraaf

De visie bevat ook een uitvoeringsparagraaf met overzicht van acties om uitvoering te geven aan datgene dat is afgesproken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de acties.

| Actie | Actor | Termijn |
|---|-----------------|---------|
| 1. Beoordeling pijplijnplannen | Regionaal | 2017 |
| 2. Inzicht in 'onbenutte' plancapaciteit buiten centra | Lokaal | 2017 |
| 3. Uitwerken tool 'winkellegeestand' | Provincie/Regio | 2017 |
| 4. Aanpak Leegstand | Lokaal | Continu |
| 5. Compacter maken winkelgebieden | Lokaal | Continu |
| 6. Saneren van restcapaciteit/leegstand | Lokaal | Continu |
| 7. Uitwerken van de saldobenadering / Principe van dynamisch voorraadbeheer | Regionaal | 2018 |
| 8. Verankering regionaal beleid in lokaal beleid | Lokaal | 2019 |
| 9. Monitoring | Regionaal | Continu |

Juridische aspecten

Geen

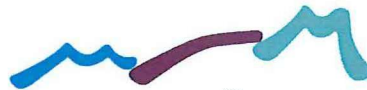
Financiële aspecten

Geen

Uitvoering / Planning / Communicatie

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende regionale detailhandelsvisie zijn de regionale overlegmomenten geweest:

- 25 november 2014, eerste bespreking van de aanpak en analyse van de Regionale detailhandelsvisie in het PHO Ruimte en Economie.
- 12 februari 2015 Provinciale Detailhandelsconferentie in Geleen. Tijdens de conferentie heeft een workshop 'regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg' met stakeholders plaatsgevonden.
- 22 oktober 2015 de analyse is besproken in de regionale raads werkgroep POL, thema economie.
- 4 november 2015 de concept-Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg is door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van stakeholders en de regionaals werkgroep
- 19 november 2015 de concept-Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg is besproken in de regionale raads werkgroep POL, thema economie.
- 9 juni 2016 is de concept visie besproken met een delegatie van de commissie Retail van het MKB Limburg als belangrijke stakeholder.
- 27 januari 2017 schriftelijke reactie van MKB Limburg op de conceptversie van de Regionale detailhandelsvisie Noord Limburg.
- 2 februari 2017 de reactie van het MKB op de conceptvisie is besproken tijdens een overleg tussen MKB Limburg en de regionale werkgroep detailhandel.



- 21 maart 2017 de eindconcept versie van de Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg is door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) unaniem vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van de regioraadswerkgroep.
- 6 april 2017 de eindconceptvisie is besproken in de regionale raads werkgroep POL, thema economie.

Daarnaast maakt de provincie Limburg ambtelijk deel uit van de regionale werkgroep POL-uitwerking Detailhandel die de Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg heeft opgesteld. De provincie Limburg is daarnaast bestuurlijk betrokken bij het PHO Ruimte waar de POL-uitwerkingen zijn geagendeerd.

Na vaststelling van de regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg volgt een nadere uitwerking op lokaal niveau. Uw raad zal via raadsmemo hierover worden geïnformeerd en indien de lokale uitwerking daartoe aanleiding geeft, zal deze aan u worden voorgelegd via een raadsvoorstel.

Mook, 16 mei 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5408 S. UNIVERSITY AVE.
CHICAGO, ILL. 60637





Agendapuntnummer :
Documentnummer :

Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties - Regionale detailhandel Noord Limburg

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 31 mei 2017

overwegende dat :

- De regio Noord-Limburg vanuit POL 2014 de opgave heeft om regionale visies te ontwikkelen op de verschillende POL-thema's, waaronder het thema detailhandel;
- In april 2016 de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen hebben getekend;
- De voorliggende 'Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg' een uitwerking van voorgaande is, die via een intensief en interactief proces tot stand is gekomen, waarbij zowel stakeholders als de regionaads werkgroep POL-uitwerkingen zijn betrokken;
- De voorliggende 'Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg' de formele basis is voor de regionale samenwerking op het gebied van detailhandel;

Besluit:

De POL-uitwerking 'Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg' vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d.

De raad voornoemd,

De griffier,
mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,
mr. drs. W. Gradisen

Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg



Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 5 |
| 2. Doel en Reikwijdte | 9 |
| 3. Kaders | 11 |
| - Europese Dienstenrichtlijn | 11 |
| - Ladder voor duurzame verstedelijking | 11 |
| - Provinciaal beleid | 13 |
| 4. Trends en Ontwikkelingen | 14 |
| 5. Analyse van de Winkelgebieden | 15 |
| 6. Uitgangspunten | 25 |
| 7. Aan de slag met de Regionale Detailhandelsvisie | 27 |
| 7.1 Afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect | 27 |
| 7.2 Concentratie van detailhandel | 30 |
| 7.3 Plannen | 31 |
| 7.4 Uitvoeringsparagraaf | 32 |
| Geraadpleegde bronnen | 33 |

Bijlage:

1. Reactie MKB op 'Regionaal Detailhandelsvisie Noord Limburg'
2. Winkelmonitor Limburg 2015
3. Bestuursafspraken detailhandel d.d. 20 april 2016

1. Inleiding

Winkels en winkelgebieden vervullen een essentiële rol in ons leven, als consument én als burger. Ze fungeren als dagelijkse voorziening, als werk- en ontmoetingsplek en als kloppend hart van onze dorpen en steden. Op dit moment zijn onze winkelgebieden in hoog tempo aan het veranderen. Het consumentengedrag is de laatste jaren namelijk sterk veranderd. Deels ten gevolge van de economische situatie, maar vooral ook door veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de invloed van internet.

De detailhandelssector is niet langer een groeimarkt; per saldo is er geen behoefte aan meer winkelmeters, wel aan 'andere meters' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie.

Deze verandering vraagt ook om een antwoord van de gemeenten. Voor een groot deel ligt deze opgave bij de individuele gemeenten maar bepaalde ontwikkelingen vragen om een regionale aanpak. In deze detailhandelsvisie is het beleid en de handelswijze van de regio Noord-Limburg met betrekking tot detailhandel opgenomen.

De visie is een uitwerking van het POL2014 waarin de regiogemeenten door de Provincie Limburg worden uitgedaagd om een aanpak te formuleren voor het 'nieuwe groeien'.

Ten aanzien van het thema detailhandel zijn de afgelopen jaren diverse rapporten verschenen, zoals de 'Detailhandelsvisie Provincie Limburg' (Kamer van Koophandel/Ondernemend Limburg), herijking detailhandelsvisie Limburg 2015 (MKB Limburg) en het rapport 'Het winkelgebied van de toekomst' van Platform 31. Van deze beide rapporten is dankbaar gebruik gemaakt in deze visie.

De regionale detailhandelsvisie bevat een beschrijving van het doel en de reikwijdte van de visie. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de relevante kaders op rijks- en provinciaalniveau. Nadat een overzicht van de Trends en Ontwikkelingen en de analyse van de regionale winkelgebieden is uitgevoerd worden enkele uitgangspunten geformuleerd. In hoofdstuk 7 wordt beschreven welke aanpak en afspraken regionaal gemaakt worden om een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat te behouden.

Deze visie is afgestemd met het MKB Limburg. De reactie van het MKB op een eerdere versie van de regionale detailhandelsvisie is als bijlage opgenomen bij deze nota (**Bijlage 1**)



Kerncijfers detailhandel Noord-Limburg

Noord-Limburg telt **1712** winkels,

met een totale **winkeloppervlakte** van **585.310 m²**,

waarvan **54.170 m²** leeg staat (9,25%)

in totaal zijn er **12.043** mensen zijn **werkzaam** in de detailhandelssector¹.

¹Bron: Winkelmonitor 2015

Detailhandelscijfers

Voor Limburg zijn er twee instanties die gespecialiseerd zijn in het (kwantitatief) in kaart te brengen van het winkellandschap, namelijk Locatus en Etil. In deze regionale detailhandelsvisie wordt gebruik gemaakt van de Etilcijfers. De Etilcijfers worden aangereikt door de Provincie Limburg. De Provincie heeft namelijk de basisgegevens voor het monitoren van de winkelvoorraad in Limburg samengebracht in de 'Winkelmonitor Limburg'. Deze monitor is door Etil ontwikkeld en in het voorjaar van 2013 voor het eerst uitgevoerd; het betreft zodoende een eerste nulmeting. Op basis van deze eerste nulmeting is de komende jaren een jaarlijkse herijking en vergelijking van de Limburgse winkelmarkt mogelijk. Op 18 augustus 2016 zijn de cijfers voor 2015 gepresenteerd in de 'Winkelmonitor 2015', in deze visie is gebruik gemaakt van de cijfers uit deze Winkelmonitor. De "Winkelmonitor 2015" maakt als bijlage (**Bijlage 2**) onderdeel uit van deze detailhandelsvisie.

De Etilcijfers kunnen afwijken van de cijfers uit de lokale detailhandelsvisie. Etil gebruikt namelijk andere definities dan Locatus. Het gebruik van cijfers in deze regionale visie is met name bedoeld om een gevoel te krijgen bij het detailhandelsvraagstuk (indicatief) en om de detailhandelsontwikkelingen te monitoren.

De Etilcijfers geven een beeld van het bestaande aanbod aan detailhandel in de regio Noord-Limburg. Ze geven geen prognose van de toekomstige behoefte. Er zijn op het gebied van detailhandel geen betrouwbare prognosemodellen beschikbaar voor toekomstige (regionale) ruimtebehoefte, in tegenstelling tot bijvoorbeeld wonen of bedrijventerreinen.

Wel zijn een aantal trends waarneembaar die ook hun uitwerking hebben op het toekomstige ruimtebeslag van winkelmeters. Hierop wordt verder ingegaan in de paragraaf 'Trends en ontwikkelingen'.

Volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen in Noord-Limburg²

In Noord-Limburg is er één boven regionaal en zijn er twee regionale clusters met volumineuze detailhandel, namelijk:

Bovenregionaal cluster met volumineuze detailhandel:

- 't Trefcenter in Venlo 41.363 m² netto winkelvloeroppervlak (ntwvo);

Regionaal cluster met volumineuze detailhandel:

- Interchalet in Horst 12.000 m² ntwvo;
- De Brier in Venray 10.687 m² ntwvo.

Daarnaast is volumineuze/grootschalige detailhandel gevestigd op bedrijventerreinen in gemeente met (grote) kernverzorgende centra. Het betreft vaak lokale verplaatsers en/of aanbieders die zich in eerste instantie richten op het eigen verzorgingsgebied.

Enkele voorbeelden zijn:

- Bedrijventerrein Berghem, in Sevenum, 7.388 m² ntwvo;
- Zuiderbrug in Venlo 6.351 m² ntwvo
- Bedrijventerrein Hoogveld in Horst 6.029 m² ntwvo;
- Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan in Panningen, 4.774 m² ntwvo;
- Bedrijventerrein Keizersveld in Venray 3.803 m² ntwvo
- Bedrijventerrein Roversheide in Reuver 2.735 m² ntwvo.

² Bron: Etil 2013

Ter informatie wordt in dit kader ingegaan op het verschil tussen Volumineuze detailhandel en Grootschalige detailhandelsvestigingen.

De reikwijdte van deze visie is breder dan deze twee typen detailhandel

Volumineuze detailhandel

Onder volumineuze detailhandel verstaan we winkels die zich vanwege de gevoerde goederen bij voorkeur vestigen op perifere locaties. Veelal gaat het dan om winkels die grote (volumineuze) producten aanbieden. De omvang van het product - en daarmee de benodigde randvoorwaarden zoals een groot oppervlak (ruimte-extensief), een goede autobereikbaarheid en goede laad- en losmogelijkheden - zorgen ervoor dat vaak gekozen wordt voor een perifere ligging. Het betreft vaak doelgerichte aankopen.

Voorbeelden van branches die zich perifeer vestigen zijn:

- auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- automaterialen (in relatie met inbouw);
- woninginrichting waaronder keukens, badkamers, sanitair, tegels, meubels, vloeren en bedden;
- bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf zaken;
- tuincentra (inclusief dierbenodigdheden);
- (zeer) volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, etc.;
- brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

Grootschalige detailhandelsvestiging

Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn winkels die een groot oppervlakte innemen en een omvangrijk assortiment aanbieden. Grootschalig duidt dan ook op de *omvang* van de winkel (dus niet zozeer de omvang van het product) en het grote assortiment dat wordt gevoerd. Deze winkels zijn bedoeld voor het recreatieve publiek (veel keuze, bijzonder, specialistisch) en vestigen zich bij voorkeur in of direct aansluitend aan de bestaande winkelgebieden.

Voorbeelden van branches die op grote oppervlakten gevestigd zijn:

- speelgoed;
- babyartikelen;
- sport- en outdoorartikelen;
- witgoed/bruingoed;
- verlichting.

Er geldt geen algemeen geldende minimale maatvoering voor perifere vestiging van winkels in de bovengenoemde branches, maar gemeenten kunnen wel zelf een minimumverkoopvloeroppervlakte in het bestemmingsplan opnemen voor (een deel van) deze soorten winkels. Gewoonlijk wordt hiervoor 1.000 of 1.500 m² wvo aangehouden.

2. Doel en reikwijdte

HET VERTREKPUNT (POL2014)

Het vertrekpunt van deze regionale detailhandelsvisie is het Provinciaal Ontwikkelingsplan 2014 (POL2014), daarin zijn enkele thematische principes beschreven, namelijk dat:

- In principe géén nieuwe solitaire c.q. verspreid gelegen winkels en winkelgebieden worden ontwikkeld/gerealiseerd.
- Winkels niet thuis horen op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen (volumineus) die zich lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen plaatsvinden in, of direct aansluitend aan, bestaande winkelgebieden.

Daarnaast is het POL2014 opgenomen dat, ondanks dat er geen behoefte is aan kwantitatieve groei, stilstand geen optie is. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Met andere woorden nieuwe detailhandelsinitiatieven dienen op de goede plek gerealiseerd te worden.

DOEL:

Met POL2014 als vertrekpunt kan het doel dat we nastreven met de regionale detailhandelsvisie als volgt worden omschrijven:

Adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat³ in stand kunnen houden.

DIT BEREIKEN WE DOOR:

Het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect.

De concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden.

Het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren.

HET BELANG:

Het in stand houden van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat is van belang om bij te dragen aan/ het versterken van:

- een gezond ondernemersklimaat (economische doelstelling): het creëren van omstandigheden voor de huidige en toekomstige detailhandelsondernemingen waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is en perspectief wordt geboden voor de langere termijn. Een ondernemer dient daarbij ook de ruimte te krijgen om te ondernemen. Dit heeft ook een positief effect op de werkgelegenheid.

- een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor consumenten(sociaal-maatschappelijke functie): de consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels. Dit alles op aanvaardbare afstand van de woonomgeving. Dit heeft ook een positief effect op het behoud en de versterking van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving.

Een aantrekkelijk (winkel)centrum heeft ook een belangrijke toeristische en/of culturele functie.

- een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik, bijvoorbeeld door het terugdringen van leegstand (ruimtelijke doelstelling).

³ Met winkelklimaat wordt bedoeld het ondernemersklimaat, het voorzieningenniveau en de ruimtelijke kwaliteit van de winkelgebieden

REGIONAAL EN LOKAAL

De toegevoegde waarde van deze regionale detailhandelsvisie ten opzichte van de lokale detailhandelsvisies is gelegen in de afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect. De detailhandelsmarkt is namelijk een regionale markt geworden waarbij het van groot belang is om grootschalige detailhandelsinitiatieven op regionale schaal te overleggen, af te stemmen én in te stemmen.

Daarnaast vindt door het structurele regionale overleg, zowel ambtelijk als bestuurlijk, uitwisseling plaats van informatie over de lokale aanpak. Door gebruik te maken van elkaars kennis, netwerk en instrumenten kunnen de gemeenten meer visie en veranderkracht ontwikkelen.

De regionale detailhandelsvisie heeft betrekking op:

- de afstemming van beleidsprincipes
- de afstemming van grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect (= reikwijdte van de regionale detailhandelsvisie). In veel gevallen gaat het dan om volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen(GDV). Op pagina 7 staan de belangrijkste gebieden waar dergelijke activiteiten in onze regio plaatsvinden. Op pagina 8 staat een overzicht wat verstaan wordt onder volumineuze detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen(GDV)
- de afstemming van de uitvoering van het beleid.

Het beleid en de afspraken die in de regionale detailhandelsvisie zijn opgenomen werken uiteindelijk door in het lokale (detailhandels)beleid. De verdere uitwerking van bepaalde onderwerpen, zoals de uitstraling van winkelgebieden en de aanpak van leegstand, worden lokaal opgepakt. Voorbeelden hiervan zijn het project ThuisIn Panningen en de retaildeal van de gemeente Venray.

In hoofdstuk 7 is een schema opgenomen dat inzicht geeft welke initiatieven lokaal dan wel regionaal van aard zijn.

TIJDSORIZON

De ontwikkelingen in de detailhandel gaan snel. Daarom is gekozen voor een tijdshorizon van de Regionale Detailhandelsvisie van 2022 met daar waar dit zinvol is een doorkijk naar 2025. Hierdoor sluit de visie aan bij de looptijd van het POL.

BOVENREGIONAAL

Daarnaast spelen ook initiatieven op bovenregionaal niveau. De afstemming van deze initiatieven op Provinciaal niveau valt buiten de scope van deze visie. Het gaat dan om hele grote detailhandelsinitiatieven, zoals bijvoorbeeld IKEA. Ook deze initiatieven dienen op de meest geschikte plek te landen. Voor Noord-Limburg gaat het dan om de afstemming met Gelderland (Nijmegen), Noord-Brabant (Eindhoven), Noord-Rhein Westfalen (o.a. Mönchengladbach) en Midden-Limburg (Roermond). Hier ligt nadrukkelijk een rol voor de Provincie om dit soort initiatieven af te stemmen.

Detailhandel heeft ook raakvlakken met andere regionale visies die momenteel worden uitgewerkt. Het gaat dan om de visies voor Werklocaties, Landelijk gebied en Vrijtijdseconomie. Bij de uitwerking en bij de uitvoering van de detailhandelsvisie wordt rekening gehouden met de cross overs met de andere visies.

3. Kaders

Rijksbeleid

Europese Dienstenrichtlijn

De Europese Dienstenrichtlijn (EDR) stelt dat de overheid zich niet mag mengen in concurrentieverhoudingen. De belangrijkste consequentie is dat ruimtelijke ordening op basis van economische motieven niet meer mag. Dit betekent dat de positie van het distributieplanologisch onderzoek (DPO) gewijzigd is. Het DPO dient tegenwoordig veel meer als hulpmiddel om de effecten van een bepaald detailhandelsinitiatief in te schatten en inzicht te krijgen in de consumentenbehoefte naar bepaalde winkelvoorzieningen. Daarop aanvullend dient een initiatief beoordeeld te worden op basis van de dwingende redenen van algemeen belang. In de Europese Dienstenrichtlijn zijn voor detailhandel de redenen 'consumentenbescherming', 'ruimtelijke ordening' en 'milieu' als relevant benoemd. Hierbij zijn aspecten als complementariteit van winkelgebieden op basis van koopmotieven, effecten op de detailhandelsstructuur, concentratie van detailhandelsvoorzieningen en ruimtelijke kenmerken leidend. Tegenwoordig dient het initiatief ook te passen in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens de in maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) delegeert de Rijksoverheid het winkellocatiebeleid aan gemeenten en provincies. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is detailhandel aan de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd.

Deze ladder vraagt van gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van bestaande winkelgebieden te kijken, voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen. Op deze wijze wordt een duurzame detailhandelsstructuur met een beperkt aantal sterke winkellocaties nagestreefd, wordt winkelleegstand tegengegaan en wordt zuinig omgegaan met schaarse ruimte.

Wettelijk kader

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

a.er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b.indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c.indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Overheden moeten op basis hiervan nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren met behulp van deze drie opeenvolgende stappen. De stappen borgen een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen.

Naar aanleiding van de Europese Dienstenrichtlijn en de Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2014 artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In het betreffende artikel is de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk vastgelegd. In het nieuwe vierde lid van de ladder wordt de randvoorwaarde gegeven dat een onderzoek naar deze actuele regionale behoefte geen ander doel mag hebben dan om na te gaan of die vestiging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.



Trend: Toenemende winkelleegstand.

Winkelvoorraad en leegstand per 31 december 2015

| Gemeente | Winkelvoorraad | | Leegstand | |
|-------------------|----------------|-----------------------------|---------------|-------------|
| | <i>Aantal</i> | <i>WVO in m²</i> | <i>Aantal</i> | <i>In %</i> |
| Venlo | 801 | 259.600 | 99 | 12,4 |
| Beesel | 65 | 21.840 | 12 | 18,5 |
| Venray | 247 | 87.280 | 44 | 17,8 |
| Gennep | 105 | 30.380 | 10 | 9,5 |
| Peel en Maas | 235 | 76.280 | 24 | 10,2 |
| Bergen | 57 | 20.240 | 5 | 8,8 |
| Mook en Middelaar | 17 | 3.380 | 0 | 0,0 |
| Horst aan de Maas | 185 | 86.320 | 15 | 8,1 |
| Totaal | 1712 | 585.310 | 209 | 12,2 |

Bron: Provincie Limburg, Winkelmonitor Limburg 2015

Provinciaalbeleid

POL 2014

Het centrale begrip in het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014), is dynamisch voorraadbeheer. Daarmee wordt bedoeld dat de voorraden van woningen, werklocaties, winkels en vrijetijdsparken groot genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te groot. Er is daarbij ook sprake van een mismatch tussen kwalitatief aanbod en behoefte. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde, er is juist behoefte aan andere kwaliteit.

Waar de behoefte aan kwantitatieve groei is weggefallen, is stilstand geen optie. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken.

Dynamisch voorraadbeheer vereist een regionale aanpak in de vorm van regionale detailhandelsvisies. Deze visies maken helder wat de perspectiefvolle gebieden zijn waarop de focus ligt en welke gebieden juist minder kansrijk geacht worden.

Ze maken de positie en profilering van de belangrijkste winkelgebieden duidelijk, ook in relatie tot winkelgebieden in de omliggende gebieden. De visies schetsen ook welke slagen er nodig zijn op het gebied van kwaliteit van de binnensteden en de grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. De visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. De visies zijn stevig en niet-vrijblijvend, maar wel realistisch (rekening houdend met de markt) en flexibel (met ruimte om in overleg in te spelen op nieuwe ontwikkelingen).

De volgende basisprincipes en spelregels zijn het vertrekpunt voor de regionale visievorming:

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Buiten het stedelijk gebied is er geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande. In landelijke kernen blijven kleinere uitbreidingen, die passen bij het verzorgingsgebied, wel mogelijk, mits deze verantwoord zijn en in lijn met de regionale visie. Daarbuiten, in het landelijk gebied, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.
- Binnen het stedelijk gebied hebben de binnensteden prioriteit, eventueel ook gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde uitbreidingen van bestaande winkelgebieden elders in het stedelijk gebied (bijvoorbeeld perifere themacentra van internationaal belang), zolang die de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie.
- We vinden dat winkels in principe niet op bedrijventerreinen thuishoren, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- We zetten in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.

- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol: kortom ze moeten bij voorkeur binnen het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd worden.

Bestuursafspraken en de Omgevingsverordening Limburg

Op 20 april 2016 hebben de Provincie Limburg en de regiogemeenten een set (tussentijdse) bestuursafspraken ondertekend. De bestuursafspraken hebben betrekking op de regionale POL uitwerkingen. Gezien de verschillende fases waarin de POL-uitwerkingen verkeren, hebben deze bestuursafspraken ook een divers karakter. Daar waar mogelijk gaat het om concrete afspraken (hoe bereiken we het doel), aangevuld met procesmatige afspraken (wat gaan we samen doen om het doel te bereiken). De bestuursafspraken met betrekking tot detailhandel zijn als bijlage bij deze visie gevoegd (**bijlage 3**).

Bij de actualisatie van de Omgevingsverordening Limburg in 2016 zijn de bestuursafspraken meegenomen. Hiermee zijn de bestuursafspraken juridisch geborgd. De bestuursafspraken hebben een dynamisch karakter en worden regelmatig geactualiseerd.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat in het kader van herbenutting leegstaande gebouwen een motiveringsverplichting voor plannen die voorzien in het toestaan van nieuwe functies.

4. Trends en ontwikkelingen

In het rapport 'Winkelgebied van de toekomst' van Platform 31 worden een achttal trends beschreven die een grote impact zullen hebben op winkelgebieden.

Het betreft de volgende trends: economische stagnatie, omzetverschuivingen in offline en online winkels, toenemende winkelleegstand, digitalisering van de samenleving, demografische transitie; comeback van de (binnen)stad, veranderende tijdsbesteding van consumenten en bewegingen in de horeca.

Het gevolg is dat het winkellandschap er anders gaat uitzien. We hebben minder winkels nodig, winkelcentra zullen passen bij behoeften van de consument. In het onderzoek 'Retail2020' van de brancheorganisatie CBW-MITEX gaat men ervan uit dat het aantal vierkante meters winkelloppervlak in de komende tien jaar met 20% tot 35% zal teruglopen. Deels onder invloed van de opmars van online shopping, maar ook door de overvloed aan winkelmeters die we hebben.

De detailhandelssector is niet langer een groeimarkt (de totale detailhandelsomzet in Nederland is sinds 2008 gedaald met 9% tot € 81 miljard in 2013); per saldo is er geen behoefte aan meer winkelmeters, wel aan 'andere meters' om ruimte te bieden aan dynamiek en innovatie.

Dit wil dus ook niet zeggen dat er helemaal geen nieuwe ontwikkelingen meer wenselijk zijn. In tegendeel, ontwikkelingen die iets toevoegen aan de kwaliteit van het winkelaanbod blijven noodzakelijk om goed te kunnen inspelen op de veranderende behoeften van de consument. Winkelformules en/of -gebieden die zich kunnen onderscheiden zullen hierbij de winnaars zijn, maar er zullen zeker ook verliezers zijn. De regio Noord-Limburg zet in op het behouden en versterken van de hoofdwinkelstructuur (zie volgende paragraaf).

5. Analyse van de winkelgebieden

Inleiding

De 'Foto winkelgebieden Noord-Limburg' is een analyse van de winkelstructuur van Noord-Limburg. De analyse heeft betrekking op winkelcentra met meer dan 5.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het winkelcentrum van Nieuw-Bergen is iets kleiner maar mag in deze analyse niet ontbreken. Daarnaast zijn de perifere detailhandelclusters met volumineuze detailhandel met meer dan 10.000 m² meegenomen. In de analyse worden de winkelgebieden ten opzicht van elkaar gepositioneerd. Vervolgens is per winkelgebied beoordeeld wat de sterktes en zwaktes zijn en wat de belangrijkste opgave is voor de komende periode. De analyse is een goede basis voor de regionale detailhandels visie.

Positionering van de winkelgebieden naar verzorgingsgebied

De bestaande hoofdstructuur van de Noord-Limburgse detailhandel is als volgt:

- één bovenregionaal verzorgend centrum (ca. 75.000 m² wvo): Venlo
- één regionaal verzorgend centrum (ca. 45.000 m² wvo): Venray
- drie bovenlokaal verzorgende centra (ca. 20.000 m² wvo): Panningen, Horst, Gennep
- twee stadsdeelverzorgende centra (ca. 10-20.000 m² wvo): Blerick, Tegelen
- vier lokaal verzorgende centra (ca. 5-10.000 m² wvo): Meijel, Sevenum, Reuver en Nieuw-Bergen
- één bovenregionaal cluster met volumineuze detailhandel (ca. 50.000 m² wvo): Venlo Trefcenter
- twee regionale clusters met volumineuze detailhandel (10-25.000 m² wvo): Inter Chalet Horst en De Brier Venray.

De indeling is gemaakt op basis van de functie van het winkelgebied en het wvo. Op de overzichtskaart, op pagina 16, zijn de winkelgebieden naar verzorgingsgebied weergegeven.

Opgave per winkelgebied (Perspectief)

De winkelgebieden zijn beoordeeld op hun sterktes en zwaktes. Op basis van de sterkte/zwakteanalyse is gekeken wat de belangrijkste opgave is voor het winkelgebied. Daarbij is rekening gehouden met de enorme verschuivingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden in het 'winkellandschap'.

Kort samengevat komt het erop neer dat Venlo, als bovenregionaal verzorgend centrum, een belangrijke recreatieve winkelfunctie heeft. Dat het een kansrijk centrum is waar de voorwaarden aanwezig zijn om te komen tot een verdere kwalitatieve groei van winkel- en andere functies. Waarbij de focus ligt op recreatief winkelen. De opgave is om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen het compacte centrum.

Venray als 2e winkelstad van Noord-Limburg, als regionaal verzorgend centra, een sterke positie. Om het centrum aantrekkelijk te houden wordt de leegstand actief aangepakt onder andere door het compacter maken van het centrum.

Ook voor de drie bovenlokaal verzorgende centra, Gennep, Horst en Panningen, is het perspectief positief. De opgave van deze centra is erop gericht om de boodschappenfunctie te behouden en om accenten te zetten voor het recreatieve winkelen. Deze centra hebben ook actieve ondernemersverenigingen die gezamenlijk met vastgoedpartijen, bewoners en gemeente samen werken om de centra aantrekkelijk te houden.

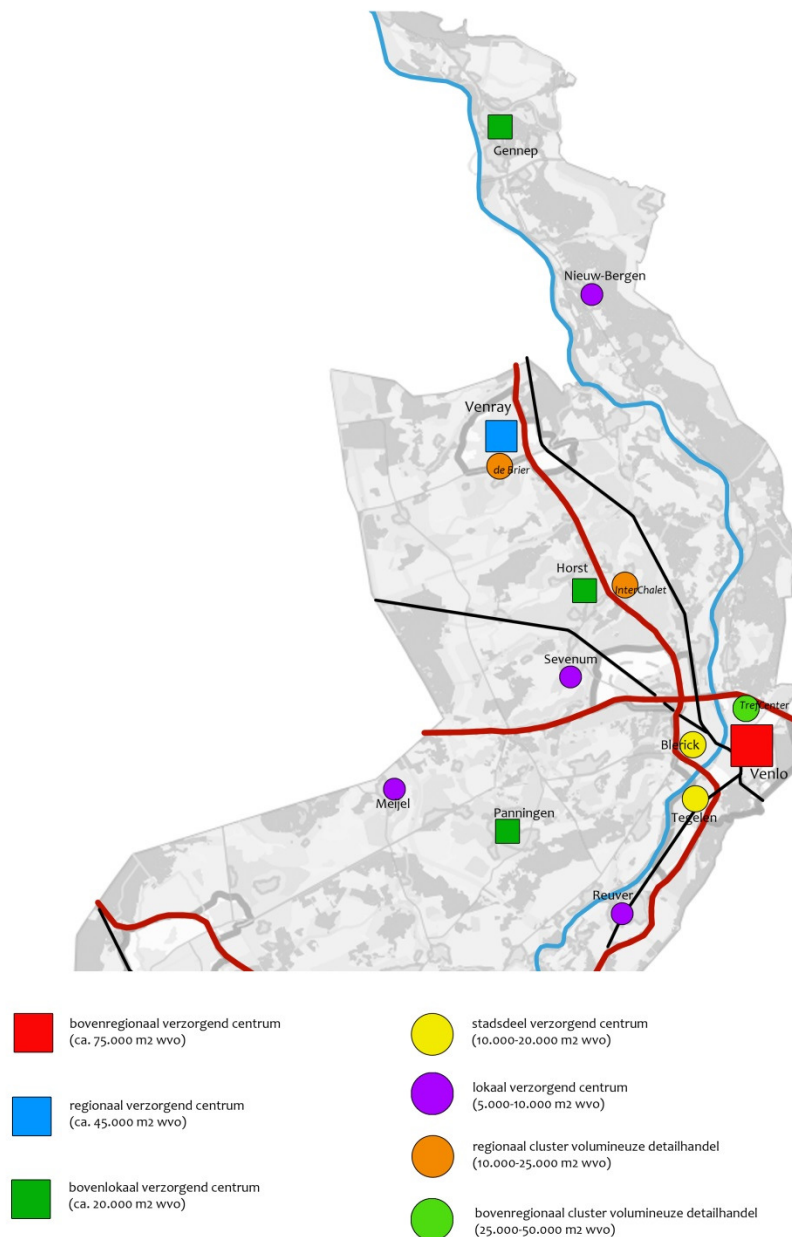
Voor de twee stadsdeelverzorgende centra, Blerick en Tegelen, is de opgave zwaarder. In het verleden hadden deze centra een bovenlokaal verzorgend karakter met zowel een boodschappen functie als een beperkte recreatieve functie. Voor de toekomst is de opgave om binnen een compacter gebied de boodschappen functie te behouden.

De verzorgende centra zijn in zijn algemeenheid een kwetsbare categorie. Uitzonderingen hierop zijn Sevenum (vanwege een grote publiekstrekker in het centrum) en Reuver (vanwege de geografische

ligging ver genoeg van Venlo en Roermond). De opgave voor deze gebieden is gericht op het aanbieden van een complete dagelijkse boodschappenfunctie binnen een compact gebied. In verband met de leefbaarheid zijn deze centra van groot belang vandaar dat de gemeenten hebben geïnvesteerd of gaan investeren in deze centra.

De opgave voor de drie clusters van volumineuze detailhandel (Venlo Trefcentrum Inter Chalet Horst en De Brier in Venray) is dat de ontwikkelingen aanvullend en niet bedreigend dienen te zijn voor de detailhandel in de centrumgebieden. Daarnaast moeten ze voldoende aantrekkelijk zijn door een compleet winkelaanbod en een (eventuele) combinatie met andere functies. Venlo Trefcentrum en Interchalet Horst kunnen als kansrijk getypeerd worden. De Brier Venray is, gelet op het beperkte aanbod, kwetsbaar.

Indeling winkelgebieden naar verzorgingsgebied



Kaart met de winkelgebieden die meegenomen zijn in de analyse van de winkelgebieden.

Venlo Centrum

| Sterk | Zwak |
|---|--|
| Divers aantrekkelijk aanbod aan winkels, voorzieningen, horeca en andere centrumfuncties. | leegstand in bepaalde randen neemt toe, zoals Parade |
| goede samenwerking tussen winkeliers, en een sterke centrummanagementorganisatie | Winkelrouting, doorstroming naar Maasboulevard nog beperkt |
| Sterke wekelijkse warenmarkt | Enkele trekkers ontbreken, zoals een Zara. Hogere segment ondervertegenwoordigd. |
| Ruimtelijke kwaliteit, openbare ruimte, historische karakter | |
| Leegstand stabiel | |
| <p>Typering: Bovenregionaal verzorgend centrum</p> <p>Opgave: Het Centrum van Venlo is de 1e winkelstad van Noord-Limburg, en het centrum van de Euregio. Het perspectief is goed en verdere versterking van deze positie binnen de structuur dient mogelijk te zijn. De focus dient te liggen op recreatief winkelen. Toevoeging van grootschalige detailhandel behoort tot de mogelijkheden. Gezien de landelijke trends en ontwikkelingen is de opgave om deze ontwikkelingen plaats te laten vinden in een compact centrum. Bij voorkeur dienen de ontwikkelingen plaats te vinden in het kernwinkelgebied. Indien dit ruimtelijk, functioneel of bedrijfseconomisch niet mogelijk is, zijn ontwikkelingen in randgebieden zoals in de wijk Q4 of aanloopgebieden aan de orde. Hoogwaardig en compact zijn kernelementen van de verdere opgave.</p> | |

Venray

| Sterk | Zwak |
|---|---|
| Veel winkels in het mode en luxe segment; goede mix van filialen en zelfstandige speciaalzaken | De meeste trekkers zijn geconcentreerd in de Grotestraat, waardoor er te weinig loop is in overig centrumgebied |
| Ruimtelijke kwaliteit en sfeer: aantrekkelijke openbare ruimte, historische karakter | Delen van het centrum veel leegstand (de Bleek, Schoolstraat); ruimtelijke kwaliteit blijft achter |
| Compact winkelcircuit afgewisseld met horecapleinen | Lage bezoekersaantallen (in vergelijking met vergelijkbare centra) |
| <p>Typering: Regionaal verzorgend centrum</p> <p>Opgave: Het centrum van Venray heeft een sterke positie als 2e winkelstad van Noord-Limburg en is daarmee kansrijk. Desalniettemin wordt ook het centrum van Venray geconfronteerd met dezelfde ontwikkelingen op retailgebied die zich ook in de rest van Nederland voordoen. Het meest zichtbaar is dit in de toenemende leegstand binnen het centrum. De gemeente wil hier samen met haar partners iets aan gaan doen. In 2015 heeft de gemeente Venray een 'retaildeal' gesloten in het kader van de landelijke Retailagenda, en in 2016 is een centrumvisie inclusief actieprogramma opgesteld. De belangrijkste ruimtelijke opgave is het compacter maken van het kernwinkelgebied (met ca. 15%) door het stimuleren van verplaatsingen en de transformatie van (leegstaande) winkelpanden in de aanloopstraten. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor de vestiging van een derde supermarkt in of aansluitend aan het kernwinkelgebied (zie overzicht plannen).</p> | |

Panningen

| Sterk | Zwak |
|--|---|
| Compact, compleet en comfortabel winkelaanbod, met een sterke weekmarkt op woensdag | Onduidelijke winkelroute door ontbreken samenhang. |
| Goede bereikbaarheid en gratis parkeren | Geen goede parkeerstructuur met een parkeerverdelingsprobleem |
| Veel zelfstandigen en weinig filiaalbedrijven en een actief centrummanagement | Fiets parkeren |
| <p>Typering: Bovenlokaal verzorgend centrum</p> <p>Opgave: Panningen heeft een kansrijk compact bovenlokaal centrum waar ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en gemeente samenwerken om deze positie te behouden. Vanaf 2004 heeft Panningen een centrummanagement waarin de eerder genoemde partijen samenwerken. Via het centrummanagement wordt actief gestuurd op het compact houden van het centrum.</p> <p>Om de kansrijke positie te behouden loopt momenteel het project Thuis in Panningen. Het doel is om de consument beleving en vernieuwing in een huiselijke sfeer te bieden. Daarvoor wordt de openbare ruimte aangepast in een prettig verblijfsgebied. Het verblijfsgebied is uitgebreid (binnen het bestaande winkelgebied) en er zijn extra parkeerplaatsen gecreëerd. Daarnaast loopt een communicatief spoor waarin het centrum van Panningen wordt gepromoot via 'branding' van 'Thuis in Panningen'.</p> | |

Gennep

| Sterk | Zwak |
|---|---|
| Sterke dagelijkse sector (groot aanbod supermarkten en stevige landelijke en lokale trekkers) | Langgerekt centrum met verspreiding aanbod (geen compacte centrumstructuur) |
| Uniek historische stadscentrum gecombineerd met fysieke inbreidingsontwikkelingen (Hart van Gennep) | Leegstand zichtbaar in vitale delen kernwinkelgebied (Zandstraat, Centrum Centraal) |
| Goede ruimtelijke randvoorwaarden (bereikbaarheid, openbare ruimte, parkeren, onderhoudsniveau, uitstraling) | Te geringe mate van samenwerking tussen ondernemers onderling en met de gemeente (speerpunten: centrum-bijdrage, overleg eigenaren, promotie, sfeer & beleving) |
| <p>Typering: Bovenlokaal verzorgend centrum</p> <p>Opgave: Het centrum van de gemeente Gennep is gekarakteriseerd als een bovenlokaal verzorgend centrum. Het is een kansrijk winkelgebied met circa 20.000 m² bvo en één van de twee historische stadscentra van Noord-Limburg. Dit centrum is erop gericht om de boodschappenfunctie te behouden en wil accenten op het reactief winkelen zetten. Het winkelaanbod is in hoofdzaak gericht op voorzieningen voor de eigen inwoners, maar daarnaast ook op (recreatieve) bezoekers uit de kop van Noord-Limburg en het Land van Cuijk. Hierbij wordt gestreefd naar kwaliteitsverhoging van het detailhandelsaanbod, er zijn geen (grootschalige) kwantitatieve uitbreidingen voorzien. Er zijn een drietal specifieke kansen voor de langere termijn in de Centrumvisie Gennep 2013 geformuleerd. Ten eerste het realiseren van een compacter en herkenbaarder centrum. Ten tweede het verbeteren van de promotie, om het stadshart te vermarkten. Ten derde het versterken van de samenwerking en organisatie, het doen. Tevens zijn er ook vier specifieke korte termijn speerpunten benoemd. Ten eerste het versterken van de samenwerking en het onderzoeken van de mogelijkheden tot een centrumbijdrage. Ten tweede overleg met eigenaren. Ten derde het verbeteren van de promotie. Ten vierde het versterken van de sfeer en beleving.</p> | |

Horst

| Sterk | Zwak |
|--|--|
| Compleet aanbod | Afvlloeing in de food naar Sevenum |
| Compact centrumgebied, weinig verspreide bewinkeling en weinig leegstand | Parkeerdruk op enkele locaties |
| Supermarkten aan randen van centrum gelegen | Nog weinig relatie tussen centrum en Interchalet |
| Ruime, gratis parkeergelegenheid | Onvoldoende benutting toeristisch potentieel |
| Ligging in toeristische regio | |

Typering: Bovenlokaal verzorgend centrum

Opgave: De gemeente Horst aan de Maas kiest in haar detailhandelsbeleid voor een compact en kwalitatief hoogwaardig dorpscentrum dat aantrekkelijk blijft als bovenlokaal verzorgend centrum.

Dit moet gebeuren door het behouden en waar mogelijk versterken van de boodschappenfunctie en het stimuleren van recreatief winkelen binnen het kernwinkelgebied van Horst, dat als zeer kansrijk wordt gezien voor de toekomst. Het dorps karakter moet daarbij worden behouden evenals het grote aandeel van zelfstandige ondernemers met speciaalzaken.

Horst aan de Maas ziet vooral kansen voor een authentiek dorpscentrum dat zich onderscheidt van de omliggende winkelcentra in de regio en dat voor eenieder wat te bieden heeft.

De combinatie van winkelfunctie met uitgebreide mogelijkheden op horeca gebied, en een kwalitatief hoogwaardige verblijfsruimte moet het “funshoppen” tot een beleving maken. De kwaliteit van de buitenruimte blijft daarbij een voortdurend punt van aandacht.

De laatste jaren is door de ontwikkeling van het horecaplein en door diverse vernieuwingsprojecten al heel veel gebeurd. De volgende stap is de renovatie van het gedateerde winkelcentrum “Kloosterhof” die nog dit jaar zal worden gestart.

Ontwikkeling van nieuwe detailhandel in bestaande panden in de aanloopstraten en in de rondweg rond het centrum zal niet worden gestimuleerd. Initiatieven zullen zo veel mogelijk worden gestimuleerd om zich in het kernwinkelgebied te vestigen.



Foto: Samenwerking Inter Chalet en centrum van Horst (Complementariteit)

Blerick

| Sterk | Zwak |
|---|---|
| Haltermodel als basis, met 2 sterke fullservice supermarkten | Door terugloop bezoekers fors toenemende leegstand, m.n. middengedeelte |
| Enkele sterke trekkers in niet-dagelijkse artikelensector | Markt staat onder druk |
| Bereikbaarheid en parkeren | Langgerekt centrum en onsamenhangende structuur |
| | Uitstraling Carleypassage |
| <p>Typering: Stadsdeel verzorgend centrum</p> <p>Opgave: Het stadsdeelcentrum van Blerick kent een ruim aanbod aan winkels, zowel boodschappen- als recreatief aanbod. Het centrum kent een halterstructuur. Het perspectief van dit stadsdeelcentrum is veranderd doordat consumenten en ondernemers voor recreatief winkelen voorkeur hebben voor de hoofdcentra en binnensteden. De leegstand in Blerick is dan ook opgelopen. Het perspectief van Blerick is redelijk, maar kwetsbaar. Ingezet dient te worden een kwalitatieve versterking en een compacter centrum dat zich richt op boodschappen en efficiënt recreatief winkelen. Met name het 2e deel van de Kloosterstraat, het Antoniusplein en andere randgebieden hebben prioriteit in transformatie. Toevoeging van nieuwe supermarkt(en) en detailhandelsvoorzieningen buiten de halterstructuur zijn niet mogelijk. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de leegstand in de Kloosterstraat en de Wiën.</p> | |

Tegelen

| Sterk | Zwak |
|---|--|
| Ruim aanbod aan dagelijkse en frequent niet-dagelijkse artikelen | Lokale verzorgingsfunctie onder druk door ontwikkelingen buiten Tegelen, terugloop bezoekers |
| Inrichting/uitstraling | Markt staat onder druk |
| Bereikbaarheid en gratis parkeren | Parkeer druk groot op piekmomenten |
| ondernemersvereniging/BIZ | Fors toenemende leegstand, m.n. richting Wilhelminaplein en middengedeelte |
| Boodschappencluster met ruim parkeren aan Raadhuislaan | Ontbreken discounter |
| <p>Typering: Stadsdeel verzorgend centrum</p> <p>Opgave: Het stadsdeel Tegelen kent een ruim aanbod aan winkels, zowel boodschappen- als het recreatieve aanbod. De halterstructuur (Wilhelminaplein-Kerkstraat-Raadhuisplein) functioneert niet goed. Het perspectief van dit stadsdeelcentrum is veranderd doordat consumenten en ondernemers voor recreatief winkelen voorkeur hebben voor de hoofdcentra en binnensteden. De leegstand in Tegelen is dan ook fors opgelopen. Het perspectief voor Tegelen is matig en kwetsbaar. De opgave is om te komen tot een compacter centrum dat zicht richt op boodschappen en efficiënt recreatief winkelen. Kwalitatieve versterking is mogelijk. Toevoeging in principe niet, mits het om een versterking van het boodschappenaanbod gaat. Indien dit niet binnen de bestaande winkelstructuur te realiseren is, dient een boodschappencluster te worden gecreëerd rondom de aanwezige supermarkten aan de zuidzijde van het centrum (Raadhuisplein), waarbij wel ingezet dient te worden op een kleiner minder langgerekt centrum d.m.v. transformatie.</p> | |

Meijel

| Sterk | Zwak |
|--|--|
| Parkeren voor de deur en gratis | Leegstand en lege plekken |
| Diversiteit aanwezige winkels en aanwezigheid alle dagelijkse winkels | Uitstraling/aankleding centrumgebied en teveel verkeer/slecht geparkeerde auto's |
| Goed bereikbaar | Verspreide ligging (voorzieningen) |
| Typering: Lokaal verzorgend centrum
Opgave: Meijel is een lokaal verzorgend centrum. Dit soort centra zijn kwetsbaar. De opgave ligt erin om het bestaande voorzieningenniveau te behouden en het centrum compact te houden. De bewoners van Meijel hebben deze opgave zelf opgepakt en vastgelegd in een toekomstvisie. Meijel wil een uitnodigende, levendige en gezellige dorpskern creëren (branding via Peelgeluk). Die herkenbaar is en zich onderscheidt van andere Peeldorpen. Een dorp dat voorziet in de dagelijkse winkelbehoefte. Met cafeetjes en restaurants die inspelen op de behoeftes van toeristen. Zo kan Meijel zich profileren als toeristische trekpleister. In dat kader is het centrum het afgelopen jaar heringericht en is de openbare ruimte verfraaid. Ook wordt gewerkt aan de uitstraling van de panden. | |

Sevenum

| Sterk | Zwak |
|--|--|
| Janssen Noy heeft sterke regionale (bovenlokale) aantrekkingskracht | Beperkt draagvlak voor winkels |
| Ruimte, gratis parkeergelegenheid | Weinig relatie met toerisme (Park de Peelbergen / Toverland) |
| Relatief breed aanbod, met dorpse gezellige sfeer (horeca) en weinig leegstand | |
| Typering: Lokaal verzorgend centrum
Opgave: Behouden en versterken van het bestaande winkelaanbod als lokaal verzorgend centrum binnen het kernwinkelgebied. Van de kleinere lokaal verzorgende centra is bekend dat zij onder voortdurende druk staan om de dagelijkse boodschappenfunctie op de lange termijn in stand te houden. Voor Sevenum ligt hierin dan ook het belangrijkste deel van de opgave. Verder willen we de kern van Sevenum zowel ruimtelijk als qua aanbod versterken om de aantrekkingskracht van Janssen Noy als boven lokale trekker in de mode branche te kunnen bevorderen. | |

Nieuw-Bergen

| Sterk | Zwak |
|--|---|
| Nieuw centrum in 2014 | Centrum heeft geen regionale aantrekkingskracht |
| Sterke binding voor de dagdagelijkse boodschappen | Recreatief winkelaanbod is laag |
| Aanbod dagdagelijkse verssegment is hoog | Samenwerking ondernemers kan beter |
| Typering: Lokaal verzorgend centrum
Opgave: In Nieuw Bergen is in 2015 het winkelgebied Mosaïque vernieuwd en uitgebreid. Het verzorgingsgebied van de kern Nieuw Bergen is lokaal en in beperktere mate regionaal. Met het vernieuwde centrum hoopt de gemeente op de toekomst te zijn voorbereid en met de ontwikkeling is nieuw leven ingeblazen in het ondernemend vermogen van de winkeliers. Op dit moment is er behoorlijk veel leegstand. Het mkt het winkelgebied kwetsbaar en de gemeente zet in op verdere afnamen van vierkante meters. Samen met ondernemers wil de gemeente een ondernemersfonds oprichten om de levendigheid te verbeteren en de samenwerking te bevorderen. | |

Reuver

| Sterk | Zwak |
|---|--|
| Nieuwe inrichting openbare ruimte in 2012 | Weinig speciaalzaken |
| Ondernemersvereniging | Te weinig activiteiten op het centrale plein |
| Compact
Goede bereikbaarheid, voldoende en gratis parkeerplaatsen | |
| <p>Typering: Lokaal verzorgend centrum</p> <p>Opgave: Reuver heeft een relatief ruim aanbod van winkels, zowel boodschappen als recreatief. Het concentratiebeleid dat jaren geleden is ingezet heeft de vruchten afgeworpen: het winkelbestand in de periferie van het centrum is afgenomen en de leegstand in het centrum is gering en stabiel.</p> <p>Het perspectief voor Reuver is door de geografische ligging (ver genoeg van Venlo en Roermond) goed. De opgave is gericht op het behoud van de bestaande voorzieningen. De kwaliteit van het winkelcentrum zou kunnen verbeteren door toevoeging van speciaalzaken en horeca binnen het concentratiegebied.</p> <p>Toevoeging van supermarkten is niet mogelijk, gelet op het alle ruime aanbod.</p> | |

Venlo Trefcenter

| Sterk | Zwak |
|--|---------------------------------|
| Grote bovenregionale aantrekkingskracht, hoge bezoekerscijfers | Brancheringsprofiel 'verwaterd' |
| Gevarieerd aanbod met sterke supermarkt | Parkeerdruk op piekmomenten |
| Ontwikkelmogelijkheden | |
| Ligging en bereikbaarheid, gratis parkeren | |
| <p>Typering: Bovenregionaal cluster van volumineuze detailhandel</p> <p>Opgave: Trefcenter heeft zich ontwikkeld tot is hét perifere winkelgebied van de (Eu)regio, waar een gevarieerd perifeer (branchering Wonen in en om huis, rijwielen en monosportzaken) en grootschalig aanbod is gevestigd. Het perspectief voor deze locatie is goed, uitbreiding is binnen randvoorwaarden mogelijk. Behoud van het gevarieerde aanbod en verdere versterking binnen het brancheringskader is wenselijk om de regionale trekkracht te behouden. Bestaande ruimtes op Trefcenter dienen hierbij optimaal ingezet te worden. Indien dit ruimtelijk, functioneel of bedrijfseconomisch niet mogelijk is kunnen nieuwe kavels/panden direct om de bestaande concentratie ingezet worden. Deze opgave mag geen afbreuk doen aan de positie en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad, de stadsdeelcentra en buurt- en wijkvoorzieningen. Verder dienen ontwikkelingen in de periferie een bijdrage te leveren aan de realisatie van één krachtig perifeer detailhandelsgebied. Op deze locatie is ruimte voor maatwerk bij uitzonderlijke gevallen, indien het een bijzondere en onderscheidende formule betreft waarmee zich regionaal kan profileren. Ook dient er een aantoonbare meerwaarde voor de detailhandelsstructuur te zijn die zich kan uiten in een forse toename van de keuzemogelijkheden of een formule die zich qua kwaliteit of uniciteit onderscheidt.</p> | |

Inter Chalet Horst

| Sterk | Zwak |
|--|--|
| Gunstige ligging aan A73 | Nog weinig relatie met centrum Horst |
| Inter Chalet heeft (boven)regionale aantrekkingskracht | Thematisch winkelen vergt voldoende schaalgrootte en constante vernieuwing |
| Veel parkeerplaatsen en gratis parkeren | De beperkingen van een zelfstandig familiebedrijf |
| <p>Typering: Regionaal cluster van volumineuze detailhandel</p> <p>Opgave: Inter Chalet mikt op een unieke formule voor “huis en tuin” en zal deze binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan voortdurend moeten aanpassen aan de steeds veranderende wensen van de consument. Indien Inter Chalet daarin slaagt is het, mede gezien de ligging aan de A73, een kansrijk winkelgebied voor de toekomst. Bij de ontwikkeling hiervan staat complementariteit met het centrum van Horst voorop. De uitdaging voor de ondernemer en het centrummanagement ligt in het verbinden van Inter Chalet met het centrum van Horst. Ook liggen er mogelijkheden voor meer synergie tussen Inter Chalet en andere bedrijven op perifere locaties, met name aan de buitenring tussen Horst en Sevenum.</p> | |

De Brier Venray

| Sterk | Zwak |
|---|--|
| Goede ligging, bereikbaarheid en gratis parkeermogelijkheden | Beperkte omvang (kritische massa) |
| Ontwikkellocaties /-plannen | Weinig onderscheidende winkels, geen horeca-aanbod |
| | Concurrentie met Inter Chalet |
| <p>Typering: Regionaal cluster van volumineuze detailhandel</p> <p>Opgave: Door het beperkte aanbod is er sprake van een kwetsbare positie. Grootste opgave is het verhogen van de kwaliteit van het aanbod, zonder dat dit leidt tot concurrentie met het centrum. Gestreefd wordt naar het versterken van de bestaande branchering (woon-bouw-tuin) en het stimuleren van andere functies (bedrijvigheid, horeca, zorg). Daarnaast zal actief worden ingezet op het stimuleren van verplaatsingen (van verspreide locaties) en het niet meer toestaan van perifere detailhandel op andere bedrijventerreinen in Venray. Een mogelijke uitbreiding van m2 detailhandel (zie overzicht plannen) moet vooral in dat licht worden gezien.</p> | |



Foto: De Brier (Venray)

Tot slot is ter informatie de SWOT-analyse van de winkelstructuur Noord-Limburg uit de Detailhandelsvisie Limburg opgenomen.

Sterkte zwakte analyse per winkelgebied

Swot-analyse winkelstructuur Noord-Limburg⁴

| Sterk | | Zwak | |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Met de binnenstad en het Trefcenter heeft Venlo een sterke positie als koopstad voor het Duitse achterland | | <ul style="list-style-type: none">• Sterke concurrentie voor Venlo in directe verzorgingsgebied (vooral vanuit Roermond) | |
| <ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling Maasboulevard Venlo-centrum | | <ul style="list-style-type: none">• Verhoudingsgewijs veel verspreid winkelaanbod | |
| <ul style="list-style-type: none">• Aanvullende functie Venray als “klein” hoofdwinkelgebied | | <ul style="list-style-type: none">• Verhoudingsgewijs veel leegstand, wel minder dan in Midden- en Zuid-Limburg | |
| <ul style="list-style-type: none">• Sterke kernverzorgende winkelcentra (zoals Panningen, Horst, Blerick en Gennep) met ook een eigen dynamiek | | <ul style="list-style-type: none">• Kritische massa Brier Venray beperkt | |
| Kans | | Bedreiging | |
| <ul style="list-style-type: none">• Fors consumentenpotentieel Duits achterland (Ruhrgebied) | | <ul style="list-style-type: none">• Sterke concurrentie voor Venlo in directe verzorgingsgebied (vooral vanuit Roermond) | |
| <ul style="list-style-type: none">• Versterken regionaal verzorgingsfunctie binnenstad Venlo (ook functiemix en beleving) | | <ul style="list-style-type: none">• Omvangrijke planvolumes in relatie tot bevolkingsontwikkeling | |
| <ul style="list-style-type: none">• Goede initiatieven kernverzorgende centra | | <ul style="list-style-type: none">• Kwetsbaarheid aanbod kleine gemeenten | |
| <ul style="list-style-type: none">• Veel binnenlandse overnachtingen | | <ul style="list-style-type: none">• Nieuwe detailhandelsinitiatieven die elkaar beconcurreren | |
| <ul style="list-style-type: none">• Regiobranding, gezamenlijke marketing. | | | |

⁴ Bron: Bouwstenennota detailhandel Limburg, KvK en Ondernemend Limburg 2011 (incl. update)

6. Uitgangspunten

Om ervoor te zorgen dat nieuwe detailhandelsinitiatieven op de goede plek worden gerealiseerd zullen grootschalige detailhandelsontwikkelingen binnen de regio ter afstemming aan de Regio worden voorgelegd.

Bij de afstemming worden enkele uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten zijn aanvullend op het vertrekpunt van deze regionale detailhandelsvisie, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Waarin verwezen wordt naar de basisprincipes uit het POL 2014. De regiogemeenten onderschrijven namelijk de basisprincipes en de spelregels uit het POL 2014 met uitzondering van de mogelijkheid die geboden wordt om supermarkten in uitzonderingsgevallen te vestigen in grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Nieuwe supermarkten horen namelijk in of aan de rand van een winkelcentrum thuis.

Het betreft de volgende uitgangspunten:

1. Behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur

Nieuwe grootschalige ontwikkelingen dienen minimaal bij te dragen aan het behoud van de bestaande regionale detailhandelsstructuur en indien mogelijk de structuur te versterken.

2. Kwaliteit in plaats van kwantiteit (het nieuwe groeien)

De signalen worden steeds duidelijker en ook het Provinciale beleid speelt, middels dynamisch voorraadbeheer, hierop in. De tijd van grote groei in de winkelontwikkeling is voorbij. Niet alle winkelontwikkelingen zullen worden gerealiseerd zonder dat dit tot effecten op de bestaande voorzieningenstructuur leidt. Meer dan ooit zal gedacht moeten worden in termen van keuzes, kwaliteit en structuur. Het gaat steeds meer om de duurzaamheid van winkelontwikkelingen waarbij niet alleen de aandacht uit kan gaan naar het ontwikkelen van nieuwe meters, in het belang van de eigen gemeente. Het gaat om de afstemming van ontwikkelingen waarbij tegelijkertijd gekeken zal moeten worden naar de sanering en het herontwikkelen van incurante oude meters. Bij de afweging van dergelijke ontwikkelingen moet de focus liggen op kwaliteit. Kwaliteit wordt dan vooral ook bepaald door de meerwaarde die de locaties opleveren voor de bestaande detailhandelsstructuur.

3. Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren

De ontwikkeling in de detailhandel gaan heel snel. Winkelformules komen en gaan en nieuwe innovatieve winkelconcepten worden geïntroduceerd, waarbij vaak integratie wordt gezocht met niet-winkelconcepten. Deze vernieuwing houdt winkelgebieden up-to-date en daarmee ook interessant voor de consument.

Via regionale afstemming dient de vernieuwing op de juiste locatie binnen de detailhandelsstructuur plaats te vinden.

4. Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren

Een van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel is schaalvergroting. Zeker ook om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het belangrijk dat Noord-Limburg blijft inspelen op deze ontwikkeling en de schaalvergroting faciliteert.

Tussen de verschillende soorten grootschalige winkels bestaan grote verschillen in effecten op de detailhandelsstructuur als geheel. Een zorgvuldige inpassing en uiteraard concentratie van de grootste winkels in de regionale detailhandelsstructuur is daarom noodzakelijk.

5. Complementariteit perifere detailhandel

De volumineuze en grootschalige detailhandel op perifere locaties dient aanvullend (en niet bedreigend) te zijn voor de detailhandel in de bestaande hoofdwinkelgebieden (de centrumgebieden en de binnensteden met een sterk accent op recreatief winkelen).

Voor de regionale afstemming is het van belang om niet teveel soortgelijk aanbod te ontwikkelen.

Bij nieuwe ontwikkelingen die vallen binnen de reikwijdte van deze regionale detailhandelsvisie wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief een meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelsstructuur. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat een thema of branche zwak vertegenwoordigd is.
- Als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
- Aangetoond kan worden dat de locatie een versterking betekent voor de regionale detailhandelsstructuur.
- Als alternatieve locaties ten opzichte van elkaar afgewogen en beoordeeld zijn (conform ladder voor duurzame verstedelijking). De afbakening van het gebied waarbinnen alternatieve locaties dienen worden te onderzocht is afhankelijk van het verzorgingsgebied en type detailhandel (branchering, omvang etc) waarop het initiatief betrekking heeft. Met andere woorden dat het alternatieve locaties betreft is gericht zijn op hetzelfde verzorgingsniveau als het verzorgingsbereik van het betreffende initiatief.
- Aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande regionale detailhandelsstructuur. Onder negatieve effecten wordt in ieder geval verstaan dat de keuzemogelijkheden voor (een deel van) de inwoners van een tot de regio behorende gemeente onaanvaardbaar afnemen door een winkelontwikkeling in een van de andere regiogemeenten.

7. Aan de slag met de regionale detailhandelsvisie

Om adequaat in te kunnen spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat we een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kunnen houden, gaan we grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect afstemmen in de regio, het concentreren van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden en het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe we hier uitvoering aangeven. Tevens zijn de zogenaamde pijplijnplannen in kaart gebracht.

7.1 Afspraken met betrekking detailhandelsinitiatieven

In de regionale detailhandelsvisie worden onder andere afspraken gemaakt welke grootschalige initiatieven met een boven lokaal/regionaal effect wenselijk zijn gelet op het doel van deze visie. Dergelijke initiatieven worden ter instemming dan wel ter afstemming voorgelegd aan de regiogemeenten. Verder worden afspraken gemaakt om elkaar te informeren over detailhandelsinitiatieven met enige omvang.

Hieronder wordt uitgelegd op welke wijze detailhandelsinitiatieven in regionaal verband worden behandeld. Vervolgens is dit nog eens weergegeven in het schema op pagina 28. Daarbij is aangesloten bij de indeling van de winkelgebieden.

Instemming

Voor instemming wordt een maat van minimaal 2.500 m² gehanteerd voor de grotere centra/clusters en een maat van minimaal 1.000 m² voor alle overige kernen en uitbreiding van solitaire locaties. Voor de duidelijkheid de gehanteerde maten gelden voor alle detailhandelslocaties, dus niet enkel voor de centra die zijn meegenomen in de Foto van de winkelgebieden.

Afstemming

Voor afstemming wordt een maat gehanteerd van minimaal 1.000 m² voor een stadsdeel verzorgend centrum en een regionaal cluster met volumineuze detailhandel.

Informeren

Via de regionale werkgroep informeren de gemeenten elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.

Voor de duidelijkheid de in deze paragraaf genoemde detailhandelsontwikkelingen hebben betrekking op de 'totaalontwikkeling'. Integrale ontwikkelingen kunnen niet opgeknipt worden in enkelvoudige initiatieven. Daarnaast gaan we bij de genoemde getallen uit van het bruto vloeroppervlak.

Er is gekozen voor twee verschillende oppervlaktematen omdat de impact van een initiatief voor een grootschalige detailhandelsvestiging (> 1000 m²) op een solitaire locatie of een lokaal verzorgend centrum is groter dan bij een groter centrum. Voor de norm 1.000 m² is gekozen omdat deze norm ook als grens wordt gehanteerd voor de definitie van een grootschalige detailhandelsvestiging. Wanneer een initiatief groter is dan de gehanteerde normen wordt deze in een vroegtijdig stadium (idee fase)voorgelegd ter regionale toetsing. De regionale toetsing wordt dusdanig ingericht dat het initiatief geen vertraging oploopt.

Daarnaast is er een onderscheid gemaakt tussen afstemmen en instemmen. Bepaalde initiatieven bij clusters van volumineuze detailhandel of stadsdeelverzorgende centra, die groter zijn dan 1.000 m² kunnen een impact hebben op het verzorgingsniveau van de centra. Vandaar dat er voor gekozen is om deze initiatieven af te stemmen in de regio. Dit is minder zwaar dan instemmen.

Instemming is nodig voor

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect

Algemeen:

Het betreft een detailhandelsontwikkeling die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van: .

| | |
|--|---|
| > 2.500 m² bij een: | Bovenregionaal verzorgend centrum
Regionaal verzorgend centrum
Bovenlokaal verzorgend centrum
Stadsdeel verzorgend centrum
(Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel |
| > 1.000 m² bij een: | Lokaal verzorgend centrum
Alle overige kernen en bij (uitbreiding van) solitaire locaties |

Afstemming

| | |
|---|--|
| 1.000 m² - 2.500 m² bij een: | Stadsdeel verzorgend centrum
(Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel |
|---|--|

Informeren

Gemeenten informeren elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.

Door middel van monitoring, via de Winkelmonitor Limburg, houdt de regio een vinger aan de pols of de ontwikkeling in de gewenste richting gaat. Indien nodig worden de afspraken met betrekking tot afstemming aangepast. Deze actie is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf.

Afstemmingsprotocol

In de regio zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan 'afstemmen'.

De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. Dit protocol wordt ook gevolgd bij andere POL-uitwerkingen, zoals bedrijventerreinen en vrijetijdseconomie.

In het protocol is een onderscheid gemaakt in drietal vormen van afstemming:

- *instemmen*: het gezamenlijk doel is te komen tot geaccepteerd en gedragen besluit.
- *afstemmen*: in gezamenlijkheid wordt de informatie afgewogen en eisen geformuleerd waar oplossingen aan moeten voldoen. Het kan ook betekenen dat er gevraagd wordt om alternatieven en/of ongewenste (bij)effecten in beeld te brengen.
- *informeren*: het vergaren, verwerken en uitwisselen van informatie door en tussen de betrokkenen (feiten, waarnemingen, gedachten, theorieën). Afhankelijk van de casus kan ook gezamenlijk een nadere oriëntatie plaatsvinden om het vraagstuk/probleem helder(der) te krijgen en wie eigenaar/belanghebbende/beslisser is.

In het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg' is een stappenschema voor behandel de procedure opgenomen. Elk van de drie vormen van regionale afstemming kennen een eigen procedure.

- *instemmen*:

De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep economie/detailhandel⁵ voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen. Het initiatief wordt met een advies aangeboden aan het RCO Ruimte om te agenderen voor besluitvormig in de PHO Ruimte. Ook hier gaat het om maatwerk waarbij de condities vooraf worden vastgelegd.

⁵ De werkgroep Economie/Detailhandel is een ambtelijke werkgroep met vertegenwoordigers van de Noord-Limburgse gemeenten.

Indien geen eensluidend advies uit de werkgroep economie/detailhandel komt, wordt het initiatief aan het casus-team (zie paragraaf onder het schema) aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep economie/detailhandel en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

- afstemmen:

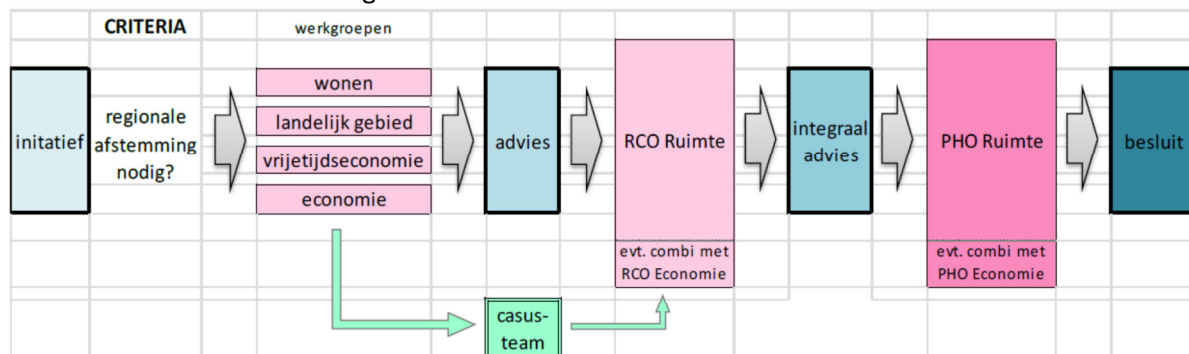
De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep economie/detailhandel voorgelegd, waarin een positieve regionale afstemming als voorwaardelijk is opgenomen. Indien de afstemming leidt tot consensus in de werkgroep ontvangt het RCO Ruimte en het bestuurlijk overleg (PHO Ruimte) het advies ter informatie.

Indien geen consensus wordt bereikt, dient het initiatief aan het casus-team te worden aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

- informeren:

De initiatieven en relevant geacht beleid of plannen worden ter informatie aan de Werkgroep economie/detailhandel aangeboden. Het ambtelijk afstemmend overleg (RCO Ruimte) ontvangt een verslag van de bespreking.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Onafhankelijk advies van casus-team

Het casus-team is een pool van zowel interne als externe adviseurs/deskundigen die desgevraagd een onafhankelijk advies uitbrengen over een initiatief of ontwikkeling. In principe zijn de werkgroep aan zet om te bepalen of een dergelijk advies nodig/wenselijk is om het RCO Ruimte te ondersteunen bij de integrale afweging. De werkgroep bepaalt de uitvraag en afhankelijk van de behoefte wordt bekeken wie en onder welke condities (tijd, geld, kwaliteit) een bijdrage kan leveren. Per casus zal het dus gaan om maatwerk. Het PHO Ruimte kan in het geval dat er vooraf geen onafhankelijk advies is ingewonnen bij het casus-team, alsnog beargumenteerd besluiten om een 'second opinion' te vragen.

7.2 Concentratie van detailhandel

De regio Venlo streeft ernaar om detailhandel te concentreren in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden. In de foto van de winkelgebieden is de opgave per winkelgebied aangegeven.

Momenteel wordt gewerkt aan een digitale tool, op basis van de Winkelmonitor Limburg, om de leegstand buiten de winkelgebieden in beeld te brengen. In het kader van de monitoring zijn alle winkelgebieden van enige omvang in Noord-Limburg afgebakend (0-situatie).

Op basis van monitoring wordt beoordeeld of de winkelgebieden in de toekomst compacter gemaakt moeten worden.

Zoals opgenomen in het POL 2014 dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het wvo, op enige wijze saldering plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door:

- compensatie door direct gekoppelde sloop of onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) buiten de afgebakende hoofdstructuur.

- compensatie met direct gekoppelde onttrekking (al dan niet gekoppeld aan sloop) binnen (andere) gebieden in de afgebakende hoofdstructuur.

Het betreft vaak maatwerk, de komende periode wordt de saldobenadering bij nieuwe projecten verder uitgewerkt.

De gemeenten hebben als opgave om op termijn restcapaciteit/leegstand buiten de afgebakende winkelgebieden te saneren. Via deze detailhandelsvisie wordt een 1^e fase van voorzienbaarheid gecreëerd. Dit dient lokaal verder uitgewerkt te worden.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om bestemmingsplannen vast te stellen. In het verleden is bij de vaststelling van die bestemmingsplannen nog uitgegaan van het groeimodel. Inmiddels zijn er demografische wijzigingen opgetreden die een veranderde behoefte aan woonruimte/winkelruimte/kantoren enz. met zich meebrengen. Dat heeft geleid tot planovercapaciteit; dit wil zeggen, dat er meer bouwtitels zijn uitgegeven dan de voorziene behoefte. De situatie heeft zich inmiddels zo ontwikkeld, dat die planovercapaciteit een belemmering is gaan vormen voor de verdere ontwikkeling. De ontstane situatie kan worden verbeterd door de planovercapaciteit terug te brengen op detailhandelslocaties buiten de centrumgebieden. Daarmee wordt concreet uitvoering gegeven aan de versterking van de bestaande detailhandel structuur.

Om deze ruimte te creëren en om planschade te voorkomen is dit voornemen tot het schrappen van onbenutte plancapaciteit opgenomen in de detailhandelsvisie. Immers, het wegbestemmen van een directe bouwtitel valt uitdrukkelijk onder de schadeoorzaken als genoemd in artikel 6.2 Wro; ingeval van het wegbestemmen van een bouwtitel zondermeer, kan de betreffende eigenaar een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Bij het zonder meer wegbestemmen van bouwtitels, is er grote kans dat er schadevergoeding betaald moet worden.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling van de Raad van State is het echter voldoende dat, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het desbetreffende perceel zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin ('voorzienbaarheid'). Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zoals bijvoorbeeld een structuurvisie of bestemmingsplan. Vervolgens is er sprake van 'passieve risicoaanvaarding' als er voorzienbaarheid is en er in het verleden geen stappen zijn ondernomen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen.

Uit voorgaande kan worden afgeleid dat het van belang is om per gemeente inzicht te krijgen in 'verborgen', onbenutte plancapaciteit (buiten de winkelgebieden) en het nemen van stappen om deze uit bestemmingsplannen te kunnen schrappen.

Acties die hieruit voortvloeien die opgenomen worden in de uitvoeringsparagraaf zijn:

- monitoring
- compacter maken van de winkelgebieden
- uitwerken van de saldobenadering bij nieuwe initiatieven (principe van dynamisch voorraadbeheer uit het POL2014)
- saneren van restcapaciteit/leegstand detailhandel buiten de afgebakende winkelgebieden.

7.3 Plannen

In het kader van de detailhandelsvisie heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de detailhandelsplannen die momenteel spelen. De inventarisatie heeft enkel betrekking op initiatieven die onder de reikwijdte van de regionale detailhandelsvisie vallen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen. Zachte plannen bevinden zich planologisch nog in de ideefase en er zijn hooguit mondelinge afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Bij harde plannen is een B&W besluit genomen en/of bevindt de planologische procedure zich in de ontwerpfase. Door middel van de inventarisatie wordt ook meteen duidelijk welke plannen onderdeel uitmaken van de nulsituatie, namelijk de harde plannen (pijplijnplannen).

De volgende criteria worden onderscheiden om een plan als hard of zacht te typeren.

| | Privaatrechtelijk | Planologisch |
|--------------|---------------------------------------|--|
| Zacht | Geen afspraak
Mondelinge afspraak | Idee |
| Hard | B&W besluit
Getekende overeenkomst | Ontwerp bestemmingsplan
Vastgesteld bestemmingsplan
Onherroepelijk bestemmingsplan |

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de inventarisatie van de detailhandelsinitiatieven.

Harde plannen (pijplijnplannen)

| Gemeente | m ² bvo | waarvan PDV/GDV | naam plan | nieuw /uitbreiding | Bestemmingsplan vastgesteld |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|
| Horst aan de Maas | 9.500 | 9.500 | InterChalet | uitbreiding | Ja |
| Venlo | 5.000 | 5.000 | kazerne thema leisure | nieuw | Ja |
| | 3.500 | | Albert Heijn/Berden Blerick | uitbreiding | Ja |
| | 1.250 | | 2 ^e supermarkt Belfeld | nieuw | Nee |
| | 8.650
5.000
3.700 | 8.650
5.000
3.700 | Bauhaus, Trefcenter
Tuingedeelte
Drive in | nieuw | Ja |
| | 6.000 | 6.000 | Trefcenter Groethofstraat | uitbreiding | Nee |
| | 2.500 | 2.500 | Berden, Trefcenter | uitbreiding | Nee |
| | 15.000 | 15.000 | Van Cranenbroek | Nieuw | Nee ⁶ |
| | 3.500 | | Supermarkten, Tegelen | Uitbreiding/
Nieuw | Nee |

⁶ Op 1 februari 2017 heeft het PHO ruimte ingestemd met het initiatief

Zachte plannen

| Gemeente | m ² bvo | waarvan PDV/GDV | naam plan | nieuw /uitbreiding |
|-------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|
| Venray | pm | pm | uitbreiding De Brier | uitbreiding |
| | 1.500 | | Supermarkt Venray | nieuw |
| Venlo | pm | pm | Ikea | |
| Horst aan de Maas | pm | pm | Equestrian Centre de Peelbergen | |

In het kader van de bestuursafspraken heeft een inventarisatie van de pijplijnplannen plaatsgevonden. De inventarisatie is besproken in het bestuurlijk overleg (PHO Ruimte) van 11 oktober 2016. Daar is afgesproken om de besluitvorming over initiatieven waarvoor (nog) geen bestemmingsplan is verleend plaats vindt conform hetgeen hierover is vastgelegd in de bestuursafspraken. Dit betekent dat deze initiatieven ter instemming worden voorgelegd aan het PHO ruimte, inclusief een advies van de werkgroep Economie/detailhandel. Per initiatief wordt in ieder geval inzicht gegeven in regionale meerwaarde en de regionale consequenties betreffende de winkelleegstand.

Bij de advisering en besluitvorming over initiatieven uit de lijst met pijplijn projecten weegt mee de mate waarin er reeds besluiten zijn genomen, afspraken zijn gemaakt en investeringen zijn gepleegd. De harde pijplijnplannen, waarvoor (nog) geen bestemmingsplan is verleend zullen middels een onafhankelijk onderzoek beoordeeld worden. Deze actie is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf.

7.4 Uitvoeringsparagraaf

Naast de beleidslijnen en handelswijze die in deze visie zijn opgesteld is ook gekeken naar benodigde acties om deze visie tot uitvoering te kunnen brengen of verder te ondersteunen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste acties vermeld. In een aantal gevallen zijn dit acties die vanuit iedere gemeente afzonderlijk dient te worden opgepakt in een aantal andere gaat het om een regionale actie.

| Actie | Actor | Termijn |
|---|-----------------|---------|
| 1. Beoordeling pijplijnplannen | Regionaal | 2017 |
| 2. Inzicht in 'onbenutte' plancapaciteit buiten centra | Lokaal | 2017 |
| 3. Uitwerken tool 'winkelleegstand' | Provincie/Regio | 2017 |
| 4. Aanpak Leegstand | Lokaal | Continu |
| 5. Compacter maken winkelgebieden | Lokaal | Continu |
| 6. Saneren van restcapaciteit/leegstand | Lokaal | Continu |
| 7. Uitwerken van de saldobenadering / Principe van dynamisch voorraadbeheer | Regionaal | 2018 |
| 8. Verankering regionaal beleid in lokaal beleid | Lokaal | 2019 |
| 9. Monitoring | Regionaal | Continu |

Geraadpleegde bronnen

Detailhandelsvisie Provincie Limburg van Kamer van Koophandel Limburg en Ondernemend Limburg
Winkelmonitor Limburg 2012 van de Provincie Limburg
Winkelgebied van de toekomst, Bouwstenen voor publiek-private samenwerking van Platform 31
Trendboek Retail2020, HBD en CBW-MITEX
Onderzoek Retail 2020, Re-structure van CBW-MITEX
Winkelleegstand praktisch oplossen, 2012, Adviesbureau Seinpost en de Kamer van Koophandel.
Herijking Detailhandelsvisie Limburg 2015, MKB Limburg

Regio Noord-Limburg

Regio in Balans, Strategische visie Regio Venlo (2012)

Gemeente Beesel

Detailhandelsstructuurvisie Beesel (2013)

Gemeente Bergen

-

Gemeente Gennep

Centrumvisie Gennep 2013 (2013)

Gemeente Horst aan de Maas

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Horst aan de Maas (2008)

Gemeente Mook en Middelaar

-

Gemeente Peel en Maas

Retailstructuurvisie Peel en Maas (2010)
Structuurvisie centrum Panningen (2011)
Actualisatie Structuurvisie Panningen (2014)
HBD-Kansenkaart van Meijel (2013)

Gemeente Venlo

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014)
Visie Stedelijk Centrum (2012)
Adviesrapport t.b.v. detailhandelsbeleid Venlo (2014)
Detailhandelsvisie Venlo 2015-2025

Gemeente Venray

Centrumvisie Venray (2016)
Structuurvisie Detailhandel Venray (2013, 1^e partiele herziening 2015)
Structuurvisie De Brier (2009).

Bijlagen:

1. MKB-Reactie op nota 'Regionale Detailhandelsvisie noord-Limburg'
2. Winkelmonitor Limburg 2015, Provincie Limburg/Etil BV, d.d. 18 augustus 2016
3. Bestuursafspraken Detailhandel

Bijlage 1:

MKB-Reactie op nota 'Regionale Detailhandelsvisie noord-Limburg'



Per mail

Aan het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte van de regio Noord Limburg
Aan de Werkgroep Detailhandel van de regio Noord Limburg
t.a.v. de heer P. Kuipers

Roermond, 27 januari 2017
Betreft: Reactie op nota "Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg"

Geachte dames, heren,

Graag maken wij alsnog gebruik van de geboden gelegenheid om onze reactie te geven op de nota "Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg". De reactie is besproken in c.q. geaccordeerd door de Commissie Retail van MKB Limburg.

Algemene opmerkingen

Vooraleer wij hoofdstuksgewijze op de nota ingaan willen wij de volgende algemene opmerkingen plaatsen.

De voorliggende nota heeft vooral als doel om een kader te vormen voor het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal invloedsbereik. Wij zijn het er uiteraard mee eens dat een dergelijke afstemming plaatsvindt en dat ten behoeve hiervan uitgangspunten worden geformuleerd. De visie ziet echter uitsluitend op de centrumgebieden met een omvang van meer dan 5.000 m² winkelvloeroppervlak. We vertalen dit als de perspectiefvolle gebieden in Noord-Limburg. Ten aanzien van deze gebieden wordt in hoofdstuk 5 in globale termen de opgave per cluster aangegeven. Wij komen hier nog op terug.

Wij missen in de voorliggende visie echter de aandacht voor de minder kansrijke gebieden, zoals ook in het POL 2014 wordt gevraagd (zie paragraaf Provinciaal Beleid, pag. 13). Of betekent de benoeming van de 14 retailclusters tegelijkertijd dat de overige retailgebieden, zoals bijvoorbeeld de centra van Grubbenvorst, Helden en Molenhoek en wijkcentra als Vastenavondkamp en Brükske, en de solitaire gesitueerde retail als kansarm moet worden beschouwd? En hoe gaan we dan gezamenlijk dit soort clusters, waar ook sprake is van leegstand, aanpakken? En hoe gaan we om met de grote hoeveelheid m² retail welke op solitaire locaties zijn gelegen en in de tabel op pagina 22 terecht als zwak punt van de Noord Limburgse winkelstructuur is benoemd? In paragraaf 7.4 wordt aangegeven dat de ontstane planovercapaciteit teruggebracht dient te worden op detailhandelslocaties buiten de centrumgebieden. Dan zullen we wel helderheid moeten verschaffen enerzijds over de kansarme gebieden en anderzijds over de begrenzing van de kansrijke gebieden. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt gericht op compacte centrumgebieden, geldend voor alle niveaus van de verzorgingspyramide. Dat dat wellicht wat ver voert om dit gedetailleerd in een regionale visie op te nemen begrijpen we, maar de gemeenten moeten wel aan de slag om ook deze kant van de medaille op lokaal niveau verder uit te werken en daadwerkelijke keuzes te maken. Bestaande visies en plannen dienen serieus onder de loep te worden genomen en te worden herzien indien de regionale visie hiertoe aanleiding biedt.

MKB-Limburg
Postbus 910, 6040 AX Roermond
T: 0475-786400
E: info@mkb limburg.nl
I: www.mkb limburg.nl

IBAN: NL56INGB068.83.13.922 - BIC: ING8NL2A
IBAN: NL15RABO016.77.56.532 - BIC: RABONL2U
Kamer van Koophandel nr. 40.16.45.32

De leverings- en betalingsvoorwaarden voor de MKB-Limburg adviseerders zijn van toepassing op alle transacties en werksamenkomsten van MKB-Limburg en zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Venlo onder nummer 0446

Service Center Roermond
Steegstraat 5
Roermond

Reactie per hoofdstuk

Hoofdstuk 2 Doel en reikwijdte

Uit de beschrijving in dit hoofdstuk blijkt dat de visie zich vooral focust op grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect, waarbij het dan vooral gaat om de zogenaamde volumineuze detailhandel en GDV-vestigingen en waarbij een koppeling wordt gelegd met perifere retailclusters. We plaatsen hierbij een drietal kanttekeningen:

- De afstemming zou ook betrekking moeten hebben op meer integrale ontwikkelingen met een soortgelijke minimale totaalomvang zoals in paragraaf 7.1 aangegeven, maar waarbij er wel sprake is van kleinere vestigingen welke één geheel vormen. Voorbeelden vanuit het verleden zijn het winkelcentrum De Pit in Panningen en het nieuwe winkel-/woningcluster in Nieuw Bergen;
- Hoewel de combinatie grootschalige detailhandelsvestigingen-en-periferie voor de hand ligt, kunnen grootschalige vestigingen zich ook vestigen in centrumgebieden. Indien hiervoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden achten wij het logisch dat hierover ook regionale afstemming plaatsvindt;
- Er kunnen zich altijd initiatieven voordoen die van kleinere omvang zijn, maar toch een bovenlokaal/regionaal invloedsbereik hebben, denk bijvoorbeeld aan het Loopcentrum in het buitengebied van Horst. Afgezien van de vraag of dit soort initiatieven op solitaire locaties überhaupt nog wenselijk zijn, zouden in voorkomend geval dergelijke initiatieven wel afgestemd moeten worden.

Hoofdstuk 5

Analyse: Foto van de winkelgebieden

In dit hoofdstuk wordt de hoofdstructuur benoemd van de Noord Limburgse detailhandel. De hieronder vallende retailclusters worden beschouwd als de perspectiefrijke winkelgebieden. Hieraan worden verschillende opgaven gekoppeld. Zoals bij de algemene opmerkingen aangegeven missen we in dit hoofdstuk de categorie winkelgebieden op het laagste verzorgingsniveau en de categorie solitaire vestigingen.

Ten aanzien van de benoemde winkelgebieden plaatsen wij de volgende opmerkingen:

- Binnen de categorie "lokaal verzorgende centra" is Sevenum een vreemde eend in de bijt, met name vanwege de regionale trekker Janssen Noy. Hier hebben in de loop der jaren forse ontwikkelingen plaatsgevonden. Bezien vanuit een totale integrale regionale visie zouden we ons wel moeten afvragen of deze regionale positie van het Sevenumse centrumgebied in de modebranche nog verder versterkt zou moeten worden. Als het gaat om het op de juiste plek faciliteren van schaalvergroting (uitgangspunt 4 in hoofdstuk 6) zijn in zijn algemeenheid dergelijke ontwikkelingen in dit type winkelgebieden beleidsmatig gezien niet op zijn plaats.
- De Bedrijveninvesteringszone in Reuver is per 1 januari 2017 opgehouden te bestaan.
- De typering "Cluster van volumineuze detailhandel" van de perifere clusters is niet consistent met de typeringen van de andere retailclusters. Welk verzorgingsniveau hebben de drie benoemde clusters c.q. welke niveau zouden ze dienen te hebben? Wat dat laatste betreft dient Venlo Trefcenter naar onze mening een bovenregionaal verzorgende typering te krijgen en beide andere clusters hooguit regionaal. Wat het PDV-cluster De Brier in Venray betreft vragen we ons zelfs af of dit niet beperkt moet worden tot een bovenlokale status. Wat wordt hier bedoeld met het "verhogen van de kwaliteit van het aanbod"? Ten aanzien van Interchalet Horst vragen wij ons af wat bedoeld wordt met de "combinatie met andere functies"? Ontwikkelingen welke niets te maken hebben met perifere detailhandel horen ons inziens hier niet thuis.

Hoofdstuk 6 Uitgangspunten

Zoals in het bovenstaande aangegeven vinden wij dat de voorliggende visie te sterk gericht is op sec grootschalige retailontwikkelingen en dan ook nog alleen grootschalige winkels en geen grootschalige integrale ontwikkelingen.

Afgezien daarvan kunnen wij ons grotendeels vinden in de geformuleerde uitgangspunten. We hebben alleen een vraag bij punt 2 "kwaliteit in plaats van kwantiteit". Hier is aangegeven dat bij het ontwikkelen van nieuwe m2 ook gekeken zal moeten worden naar de sanering en het herontwikkelen van incourante oude meters. Wij begrijpen de achterliggende gedachte, alleen vragen wij ons af hoe de betrokken partijen daar in de praktijk mee moeten omgaan. Ligt de bal dan uitsluitend bij de ontwikkelende partij? Of dient de overheid hier ook een rol in te spelen? En hoe moeten partijen meters uit de markt halen, indien men geen eigendom heeft over die meters? En wat betekent dat dan voor het welslagen van gewenste ontwikkelingen? Hier moet wel verder over worden doorgedacht, voordat een dergelijk uitgangspunt wordt vastgesteld.

Overigens vinden wij dat de vijf afwegingspunten, zoals beschreven op pagina 26, meer thuis horen bij hoofdstuk 6 dan in paragraaf 7.1. Wij verzoeken u dan ook deze passage te integreren met de uitgangspunten in hoofdstuk 6.

Wat betreft de afweging en beoordeling van alternatieve locaties, zoals genoemd bij de vierde bullit op pagina 26, merken we het volgende op. Wij gaan ervan uit dat hiermee bedoeld wordt dat alternatieve locaties gericht dienen te zijn op hetzelfde verzorgingsniveau als het verzorgingsbereik van het betreffende initiatief. Zo zou het bijvoorbeeld niet zo moeten zijn dat voor de vestiging van het grootschalige concern Bauhaus met een bovenregionaal verzorgingsbereik ook nog eventuele beschikbare locaties in Panningen of Reuver zouden moeten worden afgewogen.

Hoofdstuk 7 Aan de slag met de regionale detailhandelsvisie

Par. 7.1 Het toetsen van grootschalige initiatieven

In paragraaf 7.1 wordt een onderscheid gemaakt tussen de grotere centra, welke functioneren op minimaal bovenlokaal niveau, en de overige centra op lokaal niveau en de solitaire locaties. Voor de eerste categorie geldt dan dat ontwikkelingen worden beoordeeld met een omvang van minimaal 2.500 m2 en voor de tweede categorie ontwikkelingen met een omvang van minimaal 1.000 m2. Onduidelijk is of het daarbij gaat om brutovloeroppervlak of winkelvloeroppervlak. Voorts wordt aangegeven dat bij sommige ontwikkelingen regionale afstemming geen toegevoegde waarde heeft, met als voorbeeld een supermarkt van 1.200 m2 in een lokaal verzorgend centrum. Met dit laatste zijn wij het niet eens, want een initiatief van een supermarkt van 1.200 m2 kan een toevoeging zijn bovenop een of twee gevestigde supermarkten, waardoor het functioneren van een dergelijk winkelgebied van lokaal verzorgend naar bovenlokaal verzorgend kan stijgen. Overigens nemen wij aan dat het in principe niet de bedoeling is om nog retailontwikkelingen op solitaire locaties toe te staan. De tabel en de tekst op pagina 25 suggereren dat dit wel mogelijk zou kunnen zijn.

Ook bij deze paragraaf herhalen we onze opmerking dat de te toetsen ontwikkelingen niet beperkt hoeven te worden tot enkelvoudige initiatieven, maar ook om integrale ontwikkelingen vanaf 1.000 m2 respectievelijk 2.500 m2 kunnen gaan.

Wat betreft de indeling in de tabel op pagina 25 merken we nog het volgende op. Wij zijn van mening dat de beide stadsdeelverzorgende centra in overwegende mate een lokale functie hebben en derhalve bij de toetsingscategorie >1.000 m2 thuis horen. In deze

stadsdeelcentra kunnen ontwikkelingen vanaf 1.000 m² een aanzienlijke impact hebben op het verzorgingsniveau van de centra.

Ten aanzien van het voorgestelde toetsingsinstrumentarium nog een tweetal opmerkingen:

- Als MKB-Limburg nemen wij graag onze verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomstige voorzieningenstructuur. Dat hebben wij reeds gedaan door middel van onze herijkte Detailhandelsvisie Limburg van december 2015 en dat willen we graag voortzetten door middel van participatie in de detailhandelsadviescommissie. Momenteel zijn we reeds op enkele plaatsen nauw betrokken bij dergelijke toetsings-annex adviescommissies, bijvoorbeeld Parkstad Limburg.
- Het advies van de commissie wordt samen met het initiatief voorgelegd aan het bestuurlijk overleg, waarna het bestuurlijk overleg een bindend besluit neemt. Wat gebeurt er als het bestuurlijk overleg een besluit wil nemen contrair aan het advies?

Par. 7.2 Plannen

Wat betreft de in de tabel op pagina 28 aangegeven harde plannen plaatsen wij de volgende opmerkingen/vragen:

- Ten aanzien van Interchalet vragen wij ons af of de 9.500 m² PDV/GDV juist zijn, naast de reeds gerealiseerde Viteliawinkel. Er is indertijd bij het opstellen van het bestemmingsplan wel sprake geweest van een bioscoop onder diverse randvoorwaarden, maar van verdere PDV/GDV met een omvang van 9.500 m² is ons niets bekend.
- De 5.000 m² van het plan Kazemeterrein Venlo herbergt op basis van het vigerende bestemmingsplan planologische mogelijkheden voor kleinere winkelunits, onder meer in branches welke onder de categorie "recreatief winkelen" kunnen worden geschaard.
- Het plan voor een tweede supermarkt in Belfeld is typisch zo'n plan dat nog eens goed tegen het licht zou moeten worden gehouden, enerzijds vanwege de vraag of hier überhaupt voldoende draagvlak voor is en anderzijds vanwege het feit dat marktpartijen dit niet oppakken. Voorts ligt er ook een nauwe relatie met de plannen voor het centrum van Tegelen.
- Wat betreft deze plannen voor het centrum van Tegelen is er weliswaar een positief principebesluit genomen door B&W, echter hieraan zijn, mede gelet op de leegstandsproblematiek, dusdanige randvoorwaarden verbonden dat wij ons stellig afvragen of er op dit moment reeds van een hard plan kan worden gesproken.
- Het plan voor de vestiging van Van Cranenbroek aan de Keulse Barrière heeft niets te maken met het uitgangspunt van de versterking van de bestaande hoofdstructuur van de Noord-Limburgse detailhandel. In feite druist het ook in tegen het eigen detailhandelsbeleid van de gemeente Venlo. De locatie is naar onze mening van generlei meerwaarde voor de regionale retailstructuur. Dat zou wel het geval zijn, indien een dergelijke ontwikkeling in of aansluitend aan de in de concept-visie benoemde perifere clusters zou plaatsvinden. Waarbij wij er van uitgaan dat ook aan de andere uitgangspunten tegemoet wordt gekomen. Wij zijn derhalve van mening dat dit plan vanuit de voorliggende visie heroverwogen zou moeten worden, ondanks het in 2013 genomen principebesluit tot medewerking.

Par. 7.4 Het schrappen van onbenutte plancapaciteit

Wij begrijpen de gedachte achter het creëren van voorzienbaarheid om daarmee de overmatige plancapaciteit buiten de centrumgebieden terug te dringen. Maar dat vergt wel een concrete uitwerking ten aanzien van het benoemen van de perspectiefrijke centrumgebieden en de nadere afbakening van deze gebieden, zoals we onder de algemene opmerkingen reeds hebben aangegeven. En die treffen we in de voorliggende concept-visie niet aan. Derhalve stellen wij de vraag hoe dit instrument daadwerkelijk gestalte gaat krijgen.

En hoe wordt dit beleidsvoornemen kenbaar gemaakt aan eigenaren?

En vanaf welk moment en hoeveel tijd krijgen eigenaren vervolgens om de bouw- en gebruiksmogelijkheden concreet in te vullen? Of wordt er met het bepalen van die termijn terug gekeken tot het moment waarop die bouw- en gebruiksmogelijkheden planologisch zijn vastgelegd?

Naast deze mogelijkheid van het schrappen van niet benutte plancapaciteit zou er naar onze mening op proactieve wijze gewerkt moeten worden aan verplaatsingen van bedrijven van buiten de benoemde retailclusters naar de perspectiefrijke winkelgebieden.

Tot zover onze reactie op de Concept-Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg. Uiteraard zijn wij altijd bereid om deze reactie nader toe te lichten.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet,


Monique Pringen
Voorzitter



Bijlage 2: Winkelmonitor Limburg 2015

Bijlage 3: Bestuursafspraken Detailhandel

5. Detailhandel

Doel

De regiogemeenten willen *Adequaatt inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat¹ in stand blijft.*

Uitgangspunten

- Behoud en versterking van bestaande detailhandelsstructuur.
- Kwaliteit in plaats van kwantiteit (het nieuwe groeien).
- Innovatie en dynamiek in de detailhandel op verantwoorde wijze faciliteren.
- Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren.
- Clusters van volumineuze en grootschalige detailhandel dienen complementair te zijn aan bestaande winkelgebieden.

Afspraken

- 5.1. De basisprincipes en spelregels uit het POL 2014 worden door de regiogemeenten onderschreven en zijn de basis voor het regionale en lokale detailhandelsbeleid.
- 5.2. Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect worden ter instemming voorgelagd aan de regiogemeenten. Als toetsingscriterium geldt daarbij onder andere of het initiatief meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelsstructuur en of voldoende rekening is gehouden met mogelijke ongewenste effecten. Het gaat daarbij om de volgende initiatieven:

| Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect | |
|---|---|
| Algemeen:
Het betreft detailhandelsactiviteit die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van: | |
| > 2.500 m ² bij een: | bovenregionaal verzorgend centrum;
regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum
stadsdeel verzorgend centrum
regionaal cluster met volumineuze detailhandel |
| > 1.000 m ² bij een: | lokaal verzorgend centrum
alle overige centra en solitaire locaties |

- 5.3. Concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden is van groot belang. Om dit versterken gaan de regiogemeenten in 2016:
 - a. de specifieke opgave per winkelgebied aanscherpen;
 - b. de onbenutte plancapaciteit en restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden in beeld brengen;
 - c. de winkelgebieden concreet afbakenen.Met als doel om op termijn restcapaciteit/leegstand buiten de afgebakende winkelgebieden te saneren. Middels de regionale detailhandelsvisie wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Tevens wordt onderzocht welke mogelijkheden (bv. instrumentarium) er zijn om te herstructureren o.q. saneren/transformereren.
- 5.4. De afstemming tussen de bovenregionaal verzorgende centra, zoals Roermond en Venlo, is ook van groot belang voor een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. De regionale afstemming voorziet niet in deze afstemming. In samenspraak met betrokken gemeenten zal de provincie de afstemming tussen regionale centra verzorgen.

¹ Met winkelklimaat wordt bedoeld het ondernemersklimaat, het voorzieningen-niveau en de ruimtelijke kwaliteit van de winkelgebieden

Winkelmonitor Limburg 2015



De Limburgse winkelmarkt in beeld

1. The first part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

$$f(x) = \int_0^x \frac{1}{1+t^2} dt$$

for $x \in \mathbb{R}$.



Fig. 1. Graph of the function $f(x) = \arctan(x)$.

Colofon

Provincie Limburg

Postbus 5700
6202 MA Maastricht
Tel.: +31 (0)43 389 99 99
Fax.: +31 (0)43 361 80 99

E-mail: postbus@prvlimburg.nl
Internet: www.limburg.nl

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

Ruud Schins
Provincie Limburg

Etil BV

Postbus 1016
6201 BA Maastricht
Tel.: +31 (0)43 350 62 80
Fax.: +31 (0)43 350 62 81

E-mail: info@etil.nl
Internet: www.etil.nl

Wilhelminasingel 68C
6221 BK Maastricht

Roger Vaessens
Etil, Ruimtelijke Economie & Vastgoed (RE&V)

Bronverantwoording:

- | | |
|-----------------------|---|
| - BAG | (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) |
| - WOZ-monitor Limburg | (monitor Waarde Onroerend Zaken) |
| - VRL | (Vestigingenregister Limburg) |
| - BOG-monitor Limburg | (monitor Bedrijfsonroerendgoed) |

Publicatiedatum:
18 augustus 2016

1. The first part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is a branch of linguistics which deals with the changes in the language over time and the influence of external factors on these changes.

2. The second part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is a branch of linguistics which deals with the changes in the language over time and the influence of external factors on these changes.

3. The third part of the paper discusses the importance of the study of the history of the English language. It is a branch of linguistics which deals with the changes in the language over time and the influence of external factors on these changes.

VOORWOORD

De bestaande leegstand van detailhandel bedraagt in Limburg eind 2015 ruim 11%. Deze leegstand zal zonder maatregelen naar verwachting verder oplopen. Dit onderstreept het belang om keuzes te maken om te voorkomen dat gemeenten en initiatieven elkaar kannibaliseren en de overlevingskansen van meer winkelcentra dan nodig in het gedrang komen. Dat omvat in elk geval het benoemen van kansrijke winkelgebieden op regionaal niveau en het maken van afspraken om ontwikkelingen daar zoveel mogelijk te concentreren. Het gaat ook om het maken van keuzes om winkelgebieden compacter te maken.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn in december 2014 de hoofdlijnen de ambities, opgaven, rolopvattingen en aanpak door Provinciale Staten vastgesteld. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's, zoals voor detailhandel, meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Deze bestuursafspraken voor de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg zijn het resultaat van een intensief proces van samenwerking door gemeenten en provincie; een proces dat doorloopt. In het POL2014 is beschreven dat de gemeenten en de provincie samen met marktpartijen en maatschappelijke organisaties ervoor moeten zorgen dat we de kansen daadwerkelijk benutten en de grote uitdagingen, zoals het wegnemen van de mismatch tussen vraag en aanbod van winkels, aangaan. Nieuwe ontwikkelingen worden altijd vanuit een brede context planologisch beoordeeld. Het referentiekader hierbij vormen de visies voor detailhandel op de regio's. Die visies worden momenteel door de gemeenten en de provincie per regio opgesteld. Dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg.

Daartoe is inzicht nodig in de Limburgse winkelmarkt en welke ontwikkelingen hierin optreden. Naast inzicht in de winkelvoorraad en de ontwikkeling daarvan is het voor een totaalbeeld van het functioneren van de winkelmarkt ook noodzakelijk dit met de marktdynamiek aan de aanbod- en vraagzijde te completeren. Dit is in deze monitor gedaan aan de hand van informatie uit de BOG-monitor Limburg, waarin gegevens over het aanbod en opname van winkelruimten is opgenomen en informatie uit het Vestigingenregister Limburg (VRL) betreffende de gevestigde bedrijven en werkgelegenheid in de detailhandelssector.

Om inzicht te verkrijgen in de detailhandelssector en het winkelvastgoed in Limburg gebruikt de Provincie Limburg sinds 2012 de door Etil ontwikkelde (integrale) aanpak. Resultaat van deze aanpak is de Winkelmonitor Limburg en het daarin opgenomen 'Winkelregister Limburg'. Hierin zijn de basisgegevens voor het monitoren van de Limburgse winkelmarkt opgenomen. De monitor is in 2012 door Etil ontwikkeld en in het voorjaar van 2016 voor de vierde keer uitgevoerd. Op basis van deze monitor is de komende jaren een jaarlijkse herijking en vergelijking van de Limburgse winkel- en detailhandelsbeleid in de provincie mogelijk.

De informatie uit de 'Winkelmonitor Limburg' is op een korte en bondige wijze weergegeven in de voorliggende monitorrapportage: *'Winkelmonitor Limburg 2015; de Limburgse winkelmarkt in Beeld'*. In deze rapportage wordt ingegaan op het provinciale winkelvastgoed en de detailhandelssector in Limburg, met bijzondere aandacht voor de zeven Limburgse centrumgemeenten en de verschillende vestigingsmilieus c.q. winkellocaties.

INHOUD

| | |
|---|-----------|
| VOORWOORD | 1 |
| INHOUDSOPGAVE | 3 |
| SAMENVATTING | 5 |
| INLEIDING | 9 |
| Rapportage 'Winkelmonitor Limburg' | 9 |
| Winkelregister Limburg | 9 |
| 1 WINKELVOORRAAD | 11 |
| Winkelvoorraad | 12 |
| Centrumgemeenten | 14 |
| Winkellocaties | 15 |
| Indicatieve leegstand | 16 |
| 2 NIEUWBOUW EN SLOOP | 19 |
| Nieuwbouw | 20 |
| Sloop | 21 |
| 3 AANBOD VAN WINKELRUIMTE | 23 |
| Aanbodontwikkeling | 24 |
| Samenstelling | 25 |
| Centrumgemeenten | 26 |
| Winkellocaties | 27 |
| Vraagprijzen | 28 |
| 4 VRAAG NAAR WINKELRUIMTE | 29 |
| Vraagontwikkeling | 30 |
| Samenstelling | 31 |
| Centrumgemeenten | 32 |
| Winkellocaties | 33 |
| 5 DETAILHANDELSSECTOR | 35 |
| Vestigingen | 36 |
| Werkgelegenheid | 38 |
| Werkgelegenheid - benchmark | 40 |
| Detailhandel via internet/postorder | 41 |
| 6 PLANNEN | 43 |
| Planomvang | 44 |
| Centrumgemeenten | 45 |
| Winkellocaties | 46 |
| BIJLAGEN | 47 |
| Bijlage 1 Winkelvoorraad regio's en gemeenten | 48 |
| Bijlage 2 Centrumgemeenten en winkellocaties | 49 |
| Bijlage 3 Regionale (stads)centra en retailparken | 50 |
| Bijlage 4 Planlijst | 51 |
| Bijlage 5 Bronregisters | 52 |
| Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording | 53 |

SAMENVATTING

De Limburgse winkelmarkt

De Limburgse winkelmarkt is voornamelijk regionaal van aard. Uitzondering hierop zijn de grotere winkelgebieden in Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Roermond en Venlo. Deze gemeenten overstijgen in hun aanbod het regionale niveau en trekken zelfs internationale bezoekers aan. In deze vijf gemeenten is 53% van de winkelveorraad te vinden. De regionale aard van de Limburgse winkelmarkt uit zich in het feit dat een groot deel van de winkelveorraad kleinschalig van aard is; bijna driekwart van het aantal winkels heeft een omvang van minder dan 250 m² vwo (winkelvloeroppervlakte). De Limburgse winkelmarkt wordt dan ook grotendeels bepaald door het midden- en kleinbedrijf.

Sinds 2008 is sprake van een vastgoedcrisis, welke zich ook op de winkelmarkt in Limburg uitte. Naast de economische crisis die de afgelopen jaren resulteerde in minder bestedingen, verandert internet het koopgedrag van mensen. Internet heeft het mogelijk gemaakt dat men niet meer naar de fysieke winkel hoeft voor de aankoop van producten. Een andere oorzaak van de dalende omzet is in Limburg de vergrijzing en krimp van de bevolking. 65-plussers geven minder (circa 30%) uit aan eten, kleding en persoonlijke verzorging. Deze trends hebben tot gevolg dat de aankopen in de winkels de afgelopen jaren is afgenomen. Dit heeft effect op het winkelveastgoed. Branches als videotheken en cd-zaken zijn nagenoeg uit het straatbeeld verdwenen. De verwachting is dat de internetaankopen de komende jaren nog verder zullen toenemen. Ondanks het succes van het internet zullen de winkelcentra niet geheel leeglopen, maar zal eerder sprake zijn van een concentratie en brancheverschuivingen in het aanbod. Veel mensen zijn toch op zoek naar beleving ('n dagje uit). De functie van stadscentra als recreatief centrum zal in de toekomst verder toenemen. Een trend die momenteel al zichtbaar is in de vorm van functievermenging (winkel met horeca) en winkels met bijzondere services (winkel en reparaties). Een aantrekkelijk en integraal aanbod (omgeving, horeca, cultuur en detailhandel) is daarbij van groot belang. Daarnaast zal een deel van de consumenten de producten willen blijven voelen en passen, voordat ze tot de aankoop overgaan.

In de hoogtijdagen, in de jaren negentig en in de eerste helft van het eerste decennium van de 21ste eeuw, was sprake van een snel groeiende winkelmarkt. Jaarlijks werden in deze jaren gemiddeld meer dan 60 nieuwe winkels toegevoegd aan de voorraad. Deze winkels werden vrijwel meteen opgenomen door de markt. Echter, de situatie is veranderd. Zo is sinds het begin van de crisis in 2008 de winkelleegstand in Limburg met 60% toegenomen.

In 2015 is echter sprake van een trendbreuk in de leegstand. Na jaren van toename is de leegstand in Limburg, voor het eerst sinds begin van de meting in 2005, afgenomen (-5,3%). Ook landelijk laat de winkelmarkt in 2015 een licht herstel zien. Ook landelijk is een trendbreuk zichtbaar. Zo is in 2015 het consumentenvertrouwen verbeterd, zijn de consumentenbestedingen toegenomen, steeg de opname van winkelruimte en nam het aantal aangeboden winkels landelijk af (-2,5%). Niettemin staat in Limburg eind 2015 nog ruim 286.000 m² vwo leeg, hetgeen gelijk is aan ruim 11% van de totale winkelveorraad. Het voorzichtige herstel uit zich nog niet in een toenemende vraag op de winkelmarkt in Limburg, terwijl dit landelijk wel het geval was. Zo nam ook het aantal detailhandelsvestigingen in Limburg verder af en de aangeboden winkelvloeroppervlakte nog iets toe. Daarmee volgt Limburg de landelijke trend. De afname van de leegstand was overigens het gevolg van een afname van nieuw aanbod, maar niet van een toenemende vraag (zoals landelijk wel het geval was). De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat het met de Limburgse winkelsector nog niet goed gaat en dat er nog geen sprake is van een algeheel herstel. De vraag is dan ook of de trendbreuk zich verder doorzet. De faillissementen begin 2016 van enkele grotere landelijke winkelketens (V&D, Macintosh, USG) wijzen niet in deze richting. Het is waarschijnlijk dat de leegstand in 2016 dan ook weer zal toenemen. Een grotere sturing van de winkelmarkt lijkt dan ook noodzakelijk en is een transformatieopgave nagenoeg onvermijdelijk. De belangrijkste conclusies over de Limburgse winkelmarkt zijn hierna per onderdeel beknopt weergegeven, waarbij wordt ingegaan op de stand van zaken per 31-12-2015 en de ontwikkelingen in 2015.

Winkelvoorraad

- Limburg telde eind 2015 ruim 7.900 winkels met een omvang van circa 2,3 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlakte (wvo). Het overgrote deel van de winkels (73%) heeft een omvang kleiner dan 250 m². Met name in Maastricht is een relatief groot deel van de voorraad kleinschalig. Zo is in deze gemeente 23% van de winkels kleiner dan 50 m², tegenover 16% gemiddeld in Limburg. In Heerlen daarentegen is de voorraad grootschaliger van aard, mede als gevolg van de daar gelegen woonboulevard.
- Het grootste deel van de winkelvloeroppervlakte is te vinden bij de grootschalige voorraad groter dan 250 m² (75%). Een groot deel van het Limburgse winkelvastgoed, 1,45 miljoen m² wvo, is te vinden in de zeven centrumgemeenten. Circa 61% van het winkelvastgoed in Limburg is hier geconcentreerd. Heerlen is met ruim 300.000 m² wvo de gemeente met de grootste winkel- voorraad, gevolgd door Venlo (260.000 m²) en Maastricht (250.000 m²).
- In Limburg worden verschillende soorten winkellocaties onderscheiden. Van de provinciale winkelvloeroppervlakte is 45%, ruim 1 mln m² wvo, te vinden in de Limburgse winkelgebieden (stadscentra, ondersteunende centra en kernverzorgende centra). Daarnaast is 17% van de winkelvloeroppervlakte te vinden op een van de Limburgse retailparken. Het overige deel is op bedrijventerreinen (11%) of is solitair gelegen (27%).
- Om de leegstand 'indicatief' in beeld te kunnen brengen, wordt uitgegaan van die vastgoed-objecten die als winkel zijn gedefinieerd en op de markt voor verhuur/verkoop worden aangeboden. Op te merken is dat er ook verborgen leegstand bestaat. Zo wordt een deel van de winkels niet via makelaars aangeboden of staat leeg ten behoeve van herstructurering of sloop. Daarnaast wordt een deel van het onlangs opgenomen aanbod nog niet economisch benut, veelal als gevolg van verbouwingen die plaatsvinden na verkoop/verhuur. Ook komt het voor dat woon-winkelpanden weliswaar bewoond worden, maar dat de bijbehorende winkelruimte door de bewoner niet meer benut wordt. Het betreft zodoende een indicatieve leegstand. Deze indicatieve leegstand in Limburg bedroeg eind 2015 ruim 11%. Dit is gelijk aan 880 winkels met een omvang van 286.000 m² wvo. De leegstand bij winkels is relatief groot bij de grootteklassen 50-250 m². Daarnaast betreft het voor een groot deel de relatief 'oudere' winkelvoorraad; 65% van de leegstaande winkels is voor 1970 gebouwd. Indien wordt gekeken naar centrumgemeenten, staan relatief veel winkels leeg in Venray (18%) en Weert (17%). Ook in de gemeenten Onderbanken, Beesel, Roerdalen en Landgraaf is de leegstand relatief hoog; de omvang in absolute zin is echter beperkt. Daarentegen ligt de leegstand in Maastricht (8%) onder het provinciaal gemiddelde.
- In 2015 is sprake van een trendbreuk in de leegstand. Na jaren van toename is de leegstand in Limburg, voor het eerst sinds begin van de meting in 2005, afgenomen van 11,6% eind 2014 naar 11,1% eind 2015 (-5,3%).
- De vraag is of de trendbreuk zich verder doorzet. De faillissementen begin 2016 van enkele grotere landelijke winkelketens (V&D, Macintosh, USG) wijzen niet in deze richting. Het is waarschijnlijk dat de leegstand in 2016 dan ook weer zal toenemen.

Nieuwbouw en sloop

- In 2015 is 27.500 m² wvo aan winkelvastgoed opgeleverd (+1,2%). Dit is vergelijkbaar met de nieuwbouwproductie in 2014 (27.000 m² wvo). De nieuwbouw vond overigens grotendeels plaats in de Westelijke Mijnstreek. In deze regio is in 2015 de nieuwbouw van Hornbach (9.700 m² wvo) in Geleen gerealiseerd. Op te merken is dat de nieuwbouw van Hornbach een herontwikkeling betrof, waarbij het oude complex in 2014 is gesloopt (4.500 m² wvo).
- De sloop in 2015 was daarentegen met 1.400 m² wvo zeer beperkt. Zo werd in 2014 nog 12.400 m² wvo gesloopt (als gevolg van de sloop van de 'oude' Hornbach-vestiging in Geleen).

- Per saldo is de winkelvoorraad in Limburg in 2015 als gevolg van nieuwbouw en sloop, toegenomen met 26.000 m² vvo, hetgeen een groei is van 1,1%. Dit is meer dan in 2013 en 2014 toen de voorraad met respectievelijk 3.500 m² en 14.600 m² toenam. De nieuwbouw zal in 2016 overigens beduidend hoger zijn als gevolg van de realisatie van een aantal grotere winkelplannen (Maankwartier Heerlen, Centrumplan Stein, uitbreiding Makado in Beek).

Aanbod winkelvastgoed

- Eind 2015 werden 886 winkels met 291.000 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) aangeboden op de Limburgse winkelmart. Hiermee is het aantal aangeboden winkelruimten ten opzichte van 2014 afgenomen met 5,3%, de verhuurbare vloeroppervlakte nam daarentegen nog iets toe met 1.900 m² vvo, oftewel 0,7%.
- Het grootste deel van de aangeboden winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo. Circa 43% van het aanbod valt in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%).
- Een groot deel van de aangeboden winkels staat al langer te huur/koop; zo wordt de helft al langer dan twee jaar aangeboden. Het is de vraag of deze winkels nog aansluiten bij de behoefte van de gebruiker. Een kwart van het aanbod is namelijk solitair gelegen.
- De gemiddelde vraagprijs in 2015 voor winkelruimten bedroeg € 112 per vierkante meter; een afname van 6,7% ten opzichte van het voorgaande jaar toen de gemiddelde vraagprijs nog € 120 bedroeg. De vraagprijs in Maastricht ligt met € 206 beduidend hoger dan in de overige centrumgemeenten waar de prijs tussen € 90 en € 139 ligt.

Vraag naar winkelvastgoed

- In 2015 werden bijna 345 winkels met 71.400 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) door de markt opgenomen. De opname in 2015 is daarmee 9,7% lager dan in 2014. Ook de opgenomen verhuurbare oppervlakte is afgenomen, en wel met 17,5%.
- Een groot deel van de opgenomen winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo; 45% van de opname viel in 2015 in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%), maar is vergelijkbaar met 2014.

Detailhandelssector

- Begin 2015 bevonden zich in Limburg ruim 6.500 detailhandelsvestigingen, hetgeen een afname is van 1,0% oftewel 69 vestigingen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal detailhandelsvestigingen neemt al jaren af. op te merken is wel dat de afname in 2015 relatief beperkt was in vergelijking met de voorgaande jaren. In de afgelopen jaren nam het aantal vestigingen namelijk jaarlijks met 200-300 af. Ruim 15% van de vestigingen in Limburg is in Maastricht te vinden. Deze gemeente is dan ook dé winkelstad in Limburg. Maastricht wordt gevolgd door Venlo, Sittard-Geleen, Roermond en Heerlen met ieder een aandeel van 9 tot 10%.
- De werkgelegenheid in de detailhandelssector bedraagt begin 2015 bijna 48.700 personen. Dit is gelijk aan bijna 10% van de totale werkgelegenheid in Limburg. Daarmee is de deze sector qua omvang, na de sectoren gezondheidszorg en industrie, de derde sector in Limburg. Vergeleken met het landelijke beeld, blijkt dat er in Limburg in verhouding veel personen werkzaam zijn in deze sector, met name in de branche kleding & mode. De werkgelegenheid in de detailhandelssector is in 2015, na een aantal jaren van afname weer (zij het met 0,2% beperkt), toegenomen. Deze toename lag wel onder het landelijke gemiddelde van 0,8%. De grootste toename vond plaats in Noord-Limburg (+2,3%). Deze toename was vooral het gevolg van de opening van de nieuwe Primark in Venlo. Dit betekent dat er nog geen echt herstel zichtbaar is. Zonder de Primark zou namelijk de werkgelegenheid in de detailhandel verder zijn afgenomen.

Plannen

- De Limburgse planomvang (geplande netto toevoeging; resultante van geplande nieuwbouw en sloop) aan winkelruimte bedraagt eind 2015 circa 82.000 m² bvo, verdeeld over 22 plannen. De planomvang bestaat overigens uit een toevoeging van 102.000 m² en een geplande sloop van bijna 20.000 m². Op te merken is dat het hier meer of minder concrete plannen betreft.
- Ruim de helft hiervan, 42.000 m² bvo, is te vinden in een van de zeven Limburgse centrumgemeenten. Een groot deel van de planomvang is in Heerlen te vinden (27.000 m²) en Maastricht (27.000 m²). In de overige centrumgemeenten is de planvoorraad beperkt.
- De helft van deze plannen is gelegen in de formele winkelcentra en retailparken. Zo is eind 2015 circa 78%, oftewel bijna 64.000 m² bvo, gelegen in een winkelgebied en 13% (11.000 m² bvo) op een retailpark in Limburg.
- De verwachting is dat de planomvang in 2016 lager zal zijn. Een aantal grotere winkelplannen, zoals het Heerlense Maankwartier, het Centrumplan Stein en de uitbreiding van Makado in Beek, zullen in 2016 worden opgeleverd. Daarnaast is de verwachting dat in 2016 geen nieuwe grootschalige plannen aan de planvoorraad zullen worden toegevoegd. De realisatie van het Heerlense plan Schinkelkwadrant-Zuid zal overigens een nieuwe invulling krijgen, waardoor een realisatie op korte termijn niet te verwachten is.

Inleiding

Rapportage 'Winkelmonitor Limburg'

'Winkelmonitor Limburg' is de jaarlijkse monitorrapportage over de ontwikkelingen op de Limburgse winkelmarkt. De voorliggende rapportage betreft de derde monitorrapportage, welke jaarlijks wordt geactualiseerd.

In de rapportage worden de ontwikkelingen met betrekking tot het Limburgse winkelvoorraad geanalyseerd. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de zeven Limburgse centrumgemeenten: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Venlo, Roermond, Weert en Venray. De voorliggende rapportage 'Winkelmonitor Limburg 2015' gaat in op de stand van zaken per 31-12-2015 en de ontwikkelingen in 2015.

Het Winkelregister Limburg

De basis van de monitor vormt het 'Winkelregister Limburg'. Dit register staat daarbij niet op zich zelf; het is integraal onderdeel van het 'Centraal Vastgoedregister' (CVR Limburg) van Etil. Het is dé informatiebron op het gebied van ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Limburg, waarbij branches en vastgoedmarkten vanuit verschillende perspectieven (bedrijfsleven, arbeidsmarkt, vastgoedmarkt) gemonitord worden. Het winkelregister betreft een compleet bestand van het winkelvastgoed op adresniveau in Limburg en is tot stand gekomen op basis van de landelijke BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en drie door Etil ontwikkelde inhoudelijke provinciale monitors: de WOZ-monitor (monitor Waarde Onroerend Zaken), het Vestigingenregister Limburg (bedrijvenregister) en de BOG-monitor (aanbod- en opnamemonitor bedrijfstvastgoed). Op basis hiervan is het winkelvastgoed in Limburg op adresniveau afgebakend, waarbij de inhoudelijke gegevens uit de vier separate bronregisters in het winkelregister zijn opgenomen. Zo zijn voor ieder winkelobject en ruimtelijk schaalniveau gegevens over het bouwjaar, de leegstand, winkelvloeroppervlakte (wvo in m²), de locatie, het gebruik (bedrijfsvestigingen), de werkgelegenheidsomvang en het aanbod bekend. Het winkelregister is daarmee dé bron voor informatie over het winkelvastgoed en de detailhandelssector in Limburg.

In het register is ook de ligging van de winkelobjecten nader afgebakend. Daarbij is gebruik gemaakt van geografische afbakeningen zoals deze worden gehanteerd in een tweetal andere monitors: REBIS en Centrumgebieden in Kaart (CiK). REBIS is de provinciale monitor betreffende de werklocaties in Limburg. In opdracht van de Provincie Limburg brengt Etil sinds 1978 in samenwerking met terreinbeheerders de ontwikkelingen op de Limburgse werklocaties in beeld. Daarbij gaat het om bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen (grootschalige retail- en kantoorparken). In deze monitor worden alle terreinen op kavelniveau op kaart geregistreerd en gemonitord. Naast de ligging op bedrijventerreinen en kantoorparken is ook de ligging in centrum- en stationsgebieden relevant. Hiervoor is gebruik gemaakt van het door Etil ontwikkelde geografisch informatiesysteem 'Centrumgebieden in Kaart' (CiK). Hierin zijn alle centrumlocaties in Limburg opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen stadscentra, ondersteunende centra, kernverzorgende centra en stationsgebieden.

Op te merken is wel dat door deze gedetailleerde integrale maatwerkaanpak de gegevens in de monitor enigszins af kunnen wijken van de door Locatus gehanteerde gegevens die landelijk gebruikt worden om de omvang van winkelvloeroppervlakte in beeld te brengen (zie ook bijlage 6). Daarentegen kan door de gekozen aanpak een integraal, compleet en gedetailleerd beeld gegevens worden van de sector en de ontwikkelingen die daarin plaatsvinden.

Winkelmonitor Limburg winkelvoorraad

Omvang winkelvoorraad in Limburg

Limburg telde eind 2015 ruim 7.900 winkels met een omvang van circa 2,3 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlakte (wvo). Het overgrote deel van de winkels (73%) heeft een omvang kleiner dan 250 m². Met name in Maastricht is een relatief groot deel van de voorraad kleinschalig. Zo is in deze gemeente 23% van de winkels kleiner dan 50 m², tegenover 16% gemiddeld in Limburg. In Heerlen daarentegen is de voorraad grootschaliger van aard, mede als gevolg van de daar gelegen woonboulevard. Het grootste deel van de winkelvloeroppervlakte is te vinden bij de grootschalige voorraad groter dan 250 m² (75%). Een groot deel van het Limburgse winkelvastgoed, 1,45 miljoen m² wvo, is te vinden in de zeven centrumgemeenten. Circa 61% van het winkelvastgoed in Limburg is hier geconcentreerd. Heerlen is met ruim 300.000 m² wvo de gemeente met de grootste winkelvoorraad, gevolgd door Venlo (260.000 m²) en Maastricht (250.000 m²).

In Limburg worden verschillende soorten winkellocaties onderscheiden. Van de provinciale winkelvloeroppervlakte is 45%, ruim 1 mln m² wvo, te vinden in de Limburgse winkelgebieden (stadscentra, ondersteunende centra en kernverzorgende centra). Daarnaast is 17% van de winkelvloeroppervlakte te vinden op een van de Limburgse retailparken. Het overige deel is op bedrijventerreinen (11%) of is solitair gelegen (27%).

Leegstand

Om de leegstand 'indicatief' in beeld te kunnen brengen, wordt uitgegaan van die vastgoed-objecten die als winkel zijn gedefinieerd en op de markt voor verhuur/verkoop worden aangeboden. Op te merken is dat er ook verborgen leegstand bestaat. Zo wordt een deel van de winkels niet via makelaars aangeboden of staat leeg ten behoeve van herstructurering of sloop. Daarnaast wordt een deel van het onlangs opgenomen aanbod nog niet economisch benut, veelal als gevolg van verbouwingen die plaatsvinden na verkoop/verhuur. Ook komt het voor dat woon-winkelpanden weliswaar bewoond worden, maar dat de bijbehorende winkelruimte door de bewoner niet meer benut wordt. Het betreft zodoende een indicatieve leegstand.

Deze indicatieve leegstand in Limburg bedroeg eind 2015 ruim 11%. Dit is gelijk aan 880 winkels met een omvang van 286.000 m² wvo. De leegstand bij winkels is relatief groot bij de grootteklassen 50-250 m². Daarnaast betreft het voor een groot deel de relatief 'oudere' winkelvoorraad; 65% van de leegstaande winkels is voor 1970 gebouwd. Indien wordt gekeken naar centrumgemeenten, staan relatief veel winkels leeg in Venray (18%) en Weert (17%). Ook in de gemeenten Onderbanken, Beesel, Roerdalen en Landgraaf is de leegstand relatief hoog; de omvang in absolute zin is echter beperkt. Daarentegen ligt de leegstand in Maastricht (8%) onder het provinciaal gemiddelde.

In 2015 is sprake van een trendbreuk in de leegstand. Na jaren van toename is de leegstand in Limburg, voor het eerst sinds begin van de meting in 2005, afgenomen van 11,6% eind 2014 naar 11,1% eind 2015 (-5,3%). De vraag is of de trendbreuk zich verder doorzet. De faillissementen begin 2016 van enkele grotere landelijke winkelketens (V&D, Macintosh, USG) wijzen niet in deze richting. Het is waarschijnlijk dat de leegstand in 2016 dan ook weer zal toenemen.

Winkelvoorraad winkelvoorraad

Winkelvoorraad naar regio, aantal objecten

| | Aantal | In % |
|--------------------------|--------------|-------------|
| Noord-Limburg | 1.712 | 22% |
| Midden-Limburg | 1.822 | 23% |
| Zuid-Limburg | 4.368 | 55% |
| waarvan: | | |
| Westelijke Mijnstreek | 1.094 | 14% |
| Parkstad Limburg | 1.596 | 20% |
| Maastricht en Mergelland | 1.678 | 21% |
| Totaal | 7.902 | 100% |

Winkelvoorraad naar regio, wvo in m²

| | WVO | In % |
|--------------------------|------------------|-------------|
| Noord-Limburg | 585.310 | 25% |
| Midden-Limburg | 524.400 | 23% |
| Zuid-Limburg | 1.216.710 | 52% |
| waarvan: | | |
| Westelijke Mijnstreek | 302.640 | 13% |
| Parkstad Limburg | 546.900 | 24% |
| Maastricht en Mergelland | 367.180 | 16% |
| Totaal | 2.326.430 | 100% |

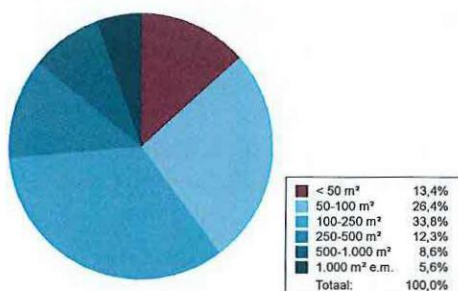
wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo, aantal objecten

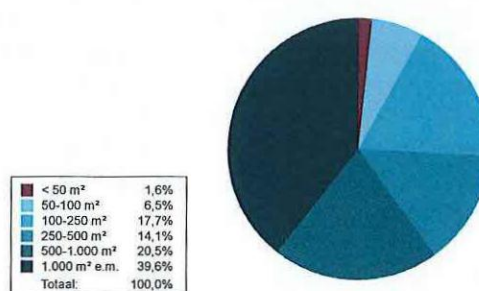
| | Aantal | In % | WVO | In % |
|------------------------------|--------------|-------------|------------------|-------------|
| < 50 m ² | 1.058 | 13% | 36.140 | 2% |
| 50 - 100 m ² | 2.088 | 26% | 152.080 | 7% |
| 100 - 250 m ² | 2.670 | 34% | 411.950 | 18% |
| 250 - 500 m ² | 970 | 12% | 328.950 | 14% |
| 500 - 1.000 m ² | 676 | 9% | 477.180 | 21% |
| 1.000 m ² en meer | 440 | 6% | 920.120 | 40% |
| Totaal | 7.902 | 100% | 2.326.430 | 100% |

winkelvloeroppervlakte (wvo) in m²

Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo,
aantal objecten



Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo,
wvo in m²



Winkelvoorraad winkelvoorraad

Winkelvoorraad naar bouwjaar, aantal objecten

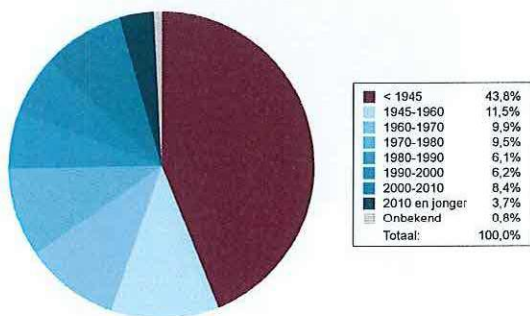
| | Aantal | In % |
|----------------|--------------|-------------|
| < 1945 | 3.487 | 44% |
| 1945-1960 | 1.110 | 14% |
| 1960-1970 | 761 | 10% |
| 1970-1980 | 642 | 8% |
| 1980-1990 | 453 | 6% |
| 1990-2000 | 505 | 6% |
| 2000-2010 | 673 | 9% |
| 2010 en jonger | 205 | 3% |
| Onbekend | 66 | 1% |
| Totaal | 7.902 | 100% |

Winkelvoorraad naar bouwjaar, wvo in m²

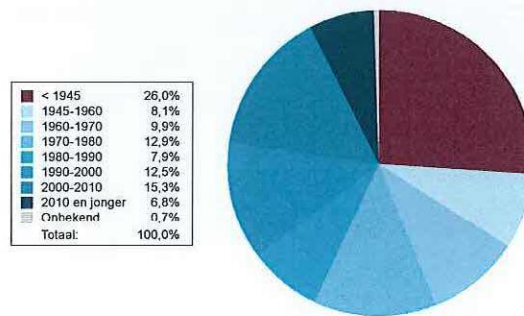
| | WVO | In % |
|----------------|------------------|-------------|
| < 1945 | 605.750 | 26% |
| 1945-1960 | 188.460 | 8% |
| 1960-1970 | 229.810 | 10% |
| 1970-1980 | 300.470 | 13% |
| 1980-1990 | 183.800 | 8% |
| 1990-2000 | 290.140 | 12% |
| 2000-2010 | 354.970 | 15% |
| 2010 en jonger | 157.160 | 7% |
| Onbekend | 15.870 | 1% |
| Totaal | 2.326.430 | 100% |

wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

Winkelvoorraad naar bouwjaar,
aantal objecten



Winkelvoorraad naar bouwjaar,
wvo in m²



Top 15 gemeenten winkelvoorraad

| Gemeente | Regio | Aantal | WVO | WVO per 1.000 inwoners |
|-------------------|-------------------------|--------|---------|------------------------|
| Heerlen | Parkstad Limburg | 733 | 299.980 | 3,8 |
| Venlo | Noord-Limburg | 801 | 259.600 | 2,9 |
| Maastricht | Maastricht & Mergelland | 1.158 | 249.500 | 1,4 |
| Sittard-Geleen | Westelijke Mijnstreek | 769 | 220.390 | 2,7 |
| Roermond | Midden-Limburg | 705 | 217.660 | 4,6 |
| Weert | Midden-Limburg | 392 | 116.860 | 5,3 |
| Kerkrade | Parkstad Limburg | 310 | 101.620 | 5,7 |
| Venray | Noord-Limburg | 247 | 87.280 | 7,4 |
| Horst aan de Maas | Noord-Limburg | 185 | 86.320 | 9,6 |
| Peel en Maas | Noord-Limburg | 235 | 76.280 | 6,5 |
| Echt-Susteren | Midden-Limburg | 221 | 54.280 | 6,4 |
| Landgraaf | Parkstad Limburg | 186 | 52.590 | 5,9 |
| Leudal | Midden-Limburg | 177 | 48.580 | 6,5 |
| Brunssum | Parkstad Limburg | 163 | 46.150 | 7,5 |
| Beek | Westelijke Mijnstreek | 148 | 45.310 | 17,9 |

Winkelvoorraad Centrumgemeenten

Centrumgemeenten en overige gemeenten

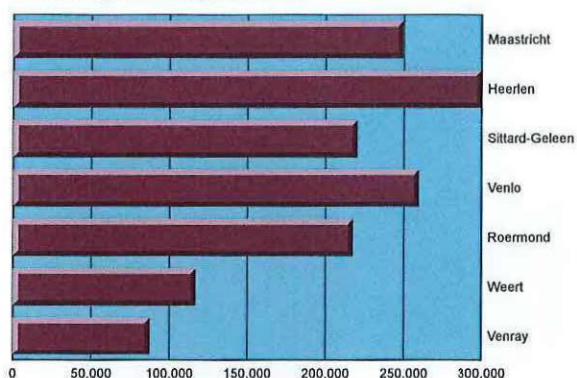
| | Aantal | In % |
|-------------------|--------------|-------------|
| Maastricht | 1.158 | 15% |
| Heerlen | 733 | 9% |
| Sittard-Geleen | 769 | 10% |
| Venlo | 801 | 10% |
| Roermond | 705 | 9% |
| Weert | 392 | 5% |
| Venray | 247 | 3% |
| Overige gemeenten | 3.097 | 39% |
| Totaal | 7.902 | 100% |

Centrumgemeenten en overige gemeenten

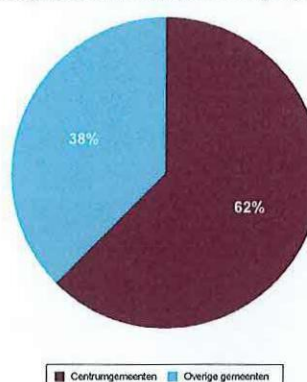
| | WVO in m² | In % |
|-------------------|------------------|-------------|
| Maastricht | 249.500 | 11% |
| Heerlen | 299.980 | 13% |
| Sittard-Geleen | 220.390 | 9% |
| Venlo | 259.600 | 11% |
| Roermond | 217.660 | 9% |
| Weert | 116.860 | 5% |
| Venray | 87.280 | 4% |
| Overige gemeenten | 875.170 | 38% |
| Totaal | 2.326.430 | 100% |

wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

Centrumgemeenten, wvo in m²



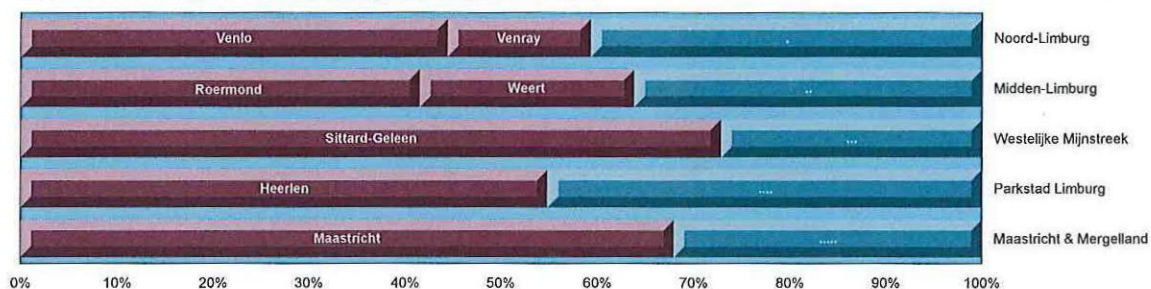
Centrumgemeenten versus overige gemeenten



Centrumgemeenten en overige gemeenten naar grootteklasse wvo, aandeel objecten in %

| | < 50 m² | 50-100 m² | 100-250 m² | 250-500 m² | 500-1.000 m² | 1.000 m² e.m. |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|---------------|
| Maastricht | 23% | 30% | 30% | 11% | 3% | 3% |
| Heerlen | 13% | 27% | 31% | 12% | 10% | 7% |
| Sittard-Geleen | 16% | 26% | 33% | 12% | 8% | 5% |
| Venlo | 14% | 25% | 33% | 11% | 10% | 7% |
| Roermond | 11% | 27% | 39% | 10% | 8% | 6% |
| Weert | 11% | 27% | 34% | 13% | 8% | 6% |
| Venray | 7% | 26% | 35% | 15% | 12% | 6% |
| Overige gemeenten | 16% | 26% | 32% | 12% | 9% | 4% |
| Totaal | 16% | 27% | 33% | 12% | 8% | 5% |

Aandeel centrumgemeenten in de regionale winkelvoorraad



Winkelvoorraad winkellocaties

Winkellocaties en overige locaties

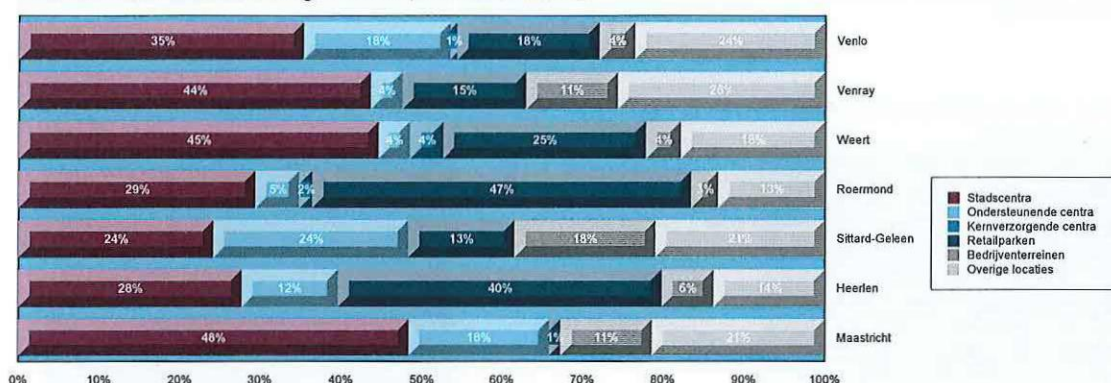
| | Aantal | In % |
|------------------------|--------------|-------------|
| Stadscentra | 2.372 | 30% |
| Ondersteunende centra | 1.714 | 22% |
| Kernverzorgende centra | 891 | 11% |
| Retailparken | 396 | 5% |
| Bedrijventerreinen | 236 | 3% |
| Overige locaties | 2.293 | 29% |
| Totaal | 7.902 | 100% |

Winkellocaties en overige locaties

| | WVO in m² | In % |
|------------------------|------------------|-------------|
| Stadscentra | 502.910 | 22% |
| Ondersteunende centra | 344.950 | 15% |
| Kernverzorgende centra | 184.260 | 8% |
| Retailparken | 407.050 | 17% |
| Bedrijventerreinen | 264.150 | 11% |
| Overige locaties | 623.110 | 27% |
| Totaal | 2.326.430 | 100% |

Stadscentra; het betreft de stadscentra (inclusief stationsgebieden) in de zeven Limburgse centrumgemeenten.
Ondersteunende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het stedelijke gebied.
Kernverzorgende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het landelijke gebied.
Bedrijventerreinen; betreft bedrijventerreinen en kantoorparken

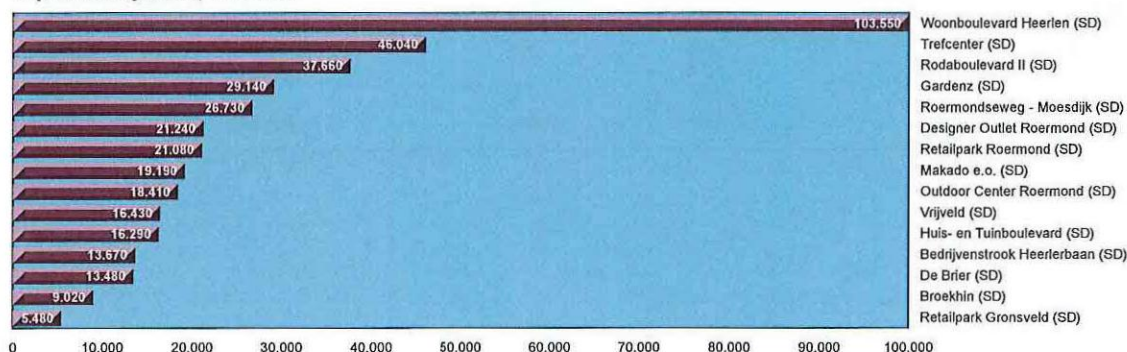
Winkellocaties in de centrumgemeenten, aandeel wvo in %



Winkellocaties in de centrumgemeenten, wvo in m²

| | Maastricht | Heerlen | Sittard-Geleen | Venlo | Roermond | Weert | Venray |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Stadscentra | 120.680 | 83.110 | 53.290 | 91.730 | 63.940 | 52.110 | 38.060 |
| Ondersteunende centra | 43.880 | 35.800 | 53.220 | 47.010 | 11.890 | 4.580 | 3.420 |
| Kernverzorgende centra | 0 | 0 | 0 | 2.410 | 3.430 | 4.810 | 0 |
| Retailparken | 3.500 | 120.690 | 29.140 | 46.010 | 102.420 | 29.540 | 13.490 |
| Bedrijventerreinen | 28.290 | 19.210 | 38.680 | 11.360 | 7.380 | 5.050 | 9.970 |
| Overige locaties | 53.140 | 41.170 | 46.060 | 61.080 | 28.600 | 20.790 | 22.340 |
| Totaal | 249.500 | 299.980 | 220.390 | 259.600 | 217.660 | 116.860 | 87.280 |

Top 10 retailparken, wvo in m²



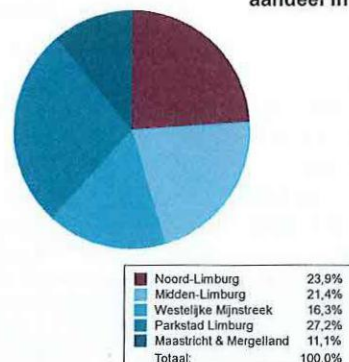
Winkelvoorraad Indicatieve leegstand

Indicatieve winkelleegstand naar regio

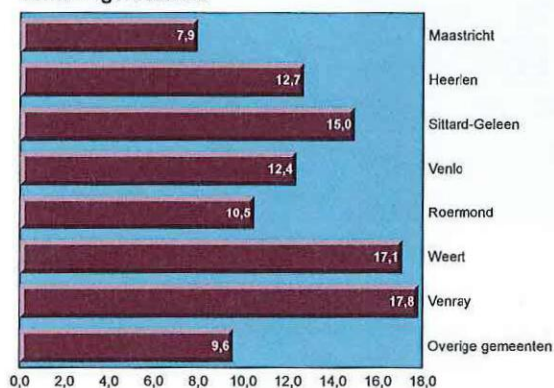
| | Aantal | VVO in m² | In % |
|-------------------------|------------|----------------|--------------|
| Noord-Limburg | 209 | 68.400 | 12,2% |
| Midden-Limburg | 215 | 61.320 | 11,8% |
| Zuid-Limburg | 456 | 156.290 | 10,4% |
| waarvan: | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 131 | 46.660 | 12,0% |
| Parkstad Limburg | 189 | 77.760 | 11,8% |
| Maastricht & Mergelland | 136 | 31.870 | 8,1% |
| Totaal | 880 | 286.010 | 11,1% |

Indicatieve leegstand: betreft het aanbod op de winkelmarkt van winkelvastgoed (per 31 december 2014), zijnde vastgoedobjecten die in het kader van de voorliggende winkelmonitor als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Leegstandspercentage: op basis van aantal winkelobjecten

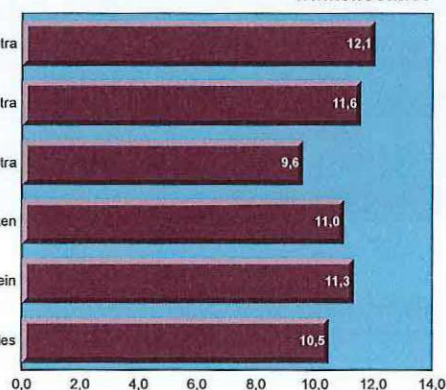
Indicatieve winkelleegstand naar regio, aandeel in %



Indicatief winkelleegstandspercentage centrumgemeenten



Indicatief winkelleegstandspercentage winkellocaties



Indicatieve winkelleegstand naar grootteklasse vvo, aantal objecten

| | Aantal | In % | VVO | In % |
|----------------|------------|-------------|----------------|-------------|
| < 50 m² | 129 | 15% | 16.470 | 6% |
| 50-100 m² | 260 | 30% | 27.990 | 10% |
| 100-250 m² | 297 | 34% | 64.590 | 23% |
| 250-500 m² | 113 | 13% | 52.870 | 18% |
| 500 - 1.000 m² | 55 | 6% | 47.660 | 17% |
| 1.000 m² e.m. | 26 | 3% | 76.430 | 27% |
| Totaal | 880 | 100% | 286.010 | 100% |

verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in m²

Winkelvoorraad Indicatieve leegstand

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, aantal objecten

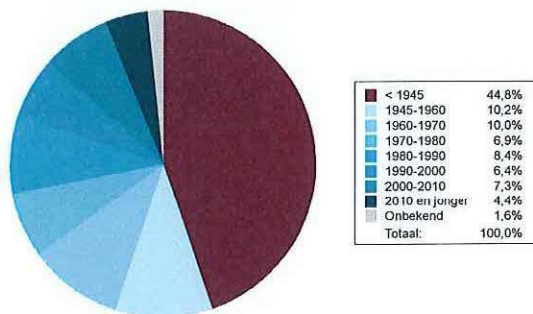
| | Aantal | In % |
|----------------|------------|--------------|
| < 1945 | 394 | 45% |
| 1945-1960 | 90 | 10% |
| 1960-1970 | 88 | 10% |
| 1970-1980 | 61 | 7% |
| 1980-1990 | 74 | 8% |
| 1990-2000 | 56 | 6% |
| 2000-2010 | 64 | 7% |
| 2010 en jonger | 39 | 4% |
| Onbekend | 14 | 2% |
| Totaal | 880 | 100 % |

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, vvo in m²

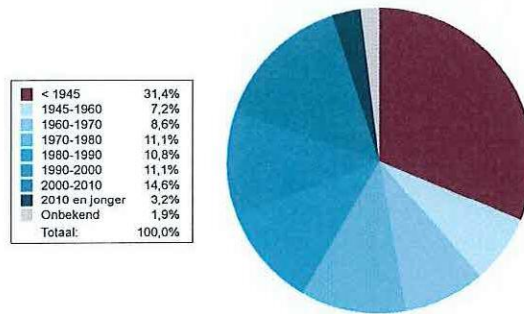
| | VVO
in m² | In % |
|----------------|----------------|--------------|
| < 1945 | 89.720 | 31 % |
| 1945-1960 | 20.720 | 7 % |
| 1960-1970 | 24.720 | 9 % |
| 1970-1980 | 31.840 | 11 % |
| 1980-1990 | 30.850 | 11 % |
| 1990-2000 | 31.650 | 11 % |
| 2000-2010 | 41.870 | 15 % |
| 2010 en jonger | 9.200 | 3 % |
| Onbekend | 5.420 | 2 % |
| Totaal | 286.010 | 100 % |

vvo = verhuurbare vloeroppervlakte in m²

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, aantal objecten



Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, vvo in m²



Top 15 gemeenten; indicatieve winkelleegstand

| Gemeente | Regio | VVO
in m² | Leegstands-
percentage |
|-------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Sittard-Geleen | Westelijke Mijnstreek | 43.266 | 15,0% |
| Heerlen | Parkstad Limburg | 29.322 | 12,7% |
| Venlo | Noord-Limburg | 27.053 | 12,4% |
| Kerkrade | Parkstad Limburg | 23.601 | 9,7% |
| Maastricht | Maastricht & Mergelland | 22.769 | 7,9% |
| Roermond | Midden-Limburg | 22.285 | 10,5% |
| Weert | Midden-Limburg | 20.220 | 17,1% |
| Brunssum | Parkstad Limburg | 14.135 | 11,7% |
| Venray | Noord-Limburg | 11.738 | 17,8% |
| Beesel | Noord-Limburg | 10.472 | 18,5% |
| Peel en Maas | Noord-Limburg | 7.748 | 10,2% |
| Echt-Susteren | Midden-Limburg | 7.321 | 13,1% |
| Landgraaf | Parkstad Limburg | 6.983 | 15,1% |
| Horst aan de Maas | Noord-Limburg | 5.454 | 8,1% |
| Gennep | Noord-Limburg | 4.504 | 9,5% |

Winkelmonitor Limburg nieuwbouw en sloop

In 2015 is 27.500 m² wvo aan winkelvastgoed opgeleverd (+1,2%). Dit is vergelijkbaar met de nieuwbouwproductie in 2014 (27.000 m² wvo). De nieuwbouw vond overigens grotendeels plaats in de Westelijke Mijnstreek. in deze regio is in 2015 de nieuwbouw van Hornbach (9.700 m² wvo) in Geleen gerealiseerd. Op te merken is dat de nieuwbouw van Hornbach een herontwikkeling betrof, waarbij het oude complex in 2014 is gesloopt (4.500 m² wvo).

De sloop in 2015 was daarentegen met 1.400 m² wvo zeer beperkt. Zo werd in 2014 nog 12.400 m² wvo gesloopt (met name als gevolg van de sloop dat jaar van de 'oude' Hornbach-vestiging in Geleen).

Per saldo is de winkelvoorraad in Limburg in 2015 als gevolg van nieuwbouw en sloop, toegenomen met 26.000 m² wvo, hetgeen een groei is van 1,1%. Dit is meer dan in 2013 en 2014 toen de voorraad met respectievelijk 3.500 m² en 14.600 m² toe nam. De nieuwbouw zal in 2016 overigens beduidend hoger zijn als gevolg van de realisatie van een aantal grotere winkelplannen (Maankwartier Heerlen, Centrumplan Stein, uitbreiding Makado in Beek).

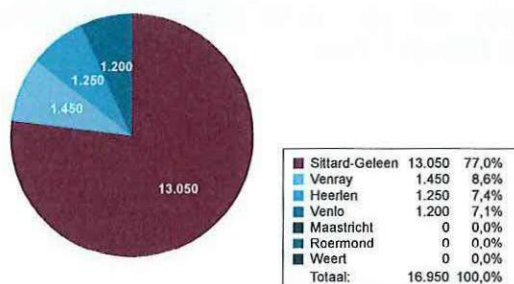
Nieuwbouw en sloop nieuwbouw

Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, naar regio

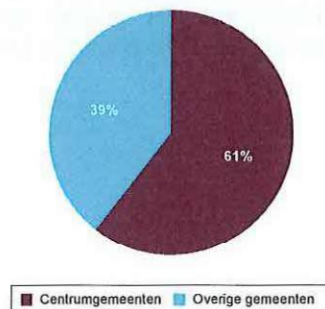
| | Aantal | WVO in m² | Aandeel in % | | in % voorraad | |
|-------------------------|-----------|---------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| | | | Aantal | WVO | Aantal | WVO |
| Noord-Limburg | 3 | 2.700 | 9% | 10% | 0,1% | 0,4% |
| Midden-Limburg | 2 | 1.600 | 6% | 6% | 0,1% | 0,3% |
| Zuid-Limburg | 27 | 23.300 | 84% | 85% | 0,6% | 1,9% |
| waarvan: | | | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 5 | 15.400 | 19% | 66% | 0,4% | 5,1% |
| Parkstad Limburg | 11 | 4.900 | 41% | 21% | 0,7% | 0,9% |
| Maastricht & Mergelland | 11 | 3.000 | 41% | 13% | 0,7% | 0,8% |
| Totaal | 32 | 27.500 | 100% | 100% | 0,4% | 1,2% |

wvo = winkelvloeroppervlakte

Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten (vvo in m²)



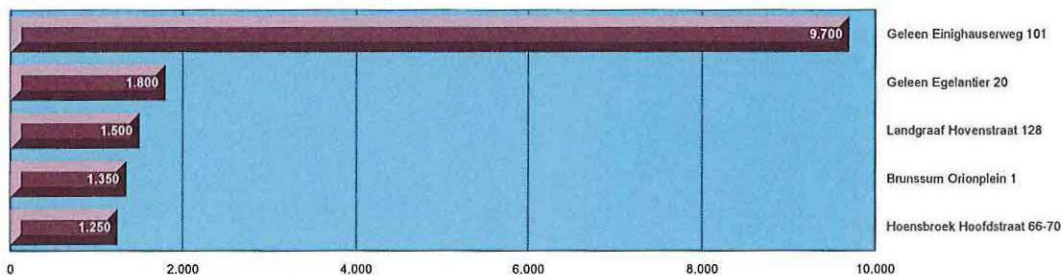
Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten versus overige



Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, naar winkellocatie

| | Aantal | WVO in m² | Aandeel in % | | in % voorraad | |
|------------------------|-----------|---------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| | | | Aantal | WVO | Aantal | WVO |
| Stadscentra | 2 | 1.500 | 6% | 5% | 0,0% | 0,2% |
| Ondersteunende centra | 2 | 2.800 | 6% | 10% | 0,1% | 0,8% |
| Kernverzorgende centra | 3 | 1.100 | 9% | 4% | 0,3% | 0,6% |
| Retailparken | 2 | 12.200 | 6% | 44% | 0,5% | 3,0% |
| Bedrijventerreinen | 2 | 1.600 | 6% | 6% | 0,9% | 0,6% |
| Overige locaties | 21 | 8.500 | 66% | 31% | 0,9% | 1,3% |
| Totaal | 32 | 27.500 | 100% | 100% | 0,4% | 1,2% |

Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, top 5



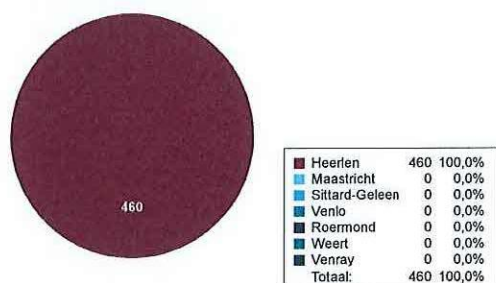
Nieuwbouw en sloop sloop

Sloop winkelvastgoed in 2015, naar regio

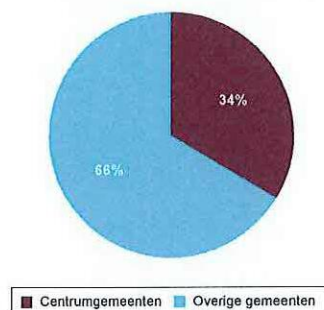
| | Aantal | WVO in m² | Aandeel in % | | in % voorraad | |
|-------------------------|----------|--------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| | | | Aantal | WVO | Aantal | WVO |
| Noord-Limburg | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Midden-Limburg | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Zuid-Limburg | 4 | 1.400 | 100% | 100% | 0,1% | 0,1% |
| waarvan: | | | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 1 | 900 | 25% | 66% | 0,1% | 0,2% |
| Parkstad Limburg | 3 | 500 | 75% | 34% | 0,2% | 0,1% |
| Maastricht & Mergelland | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Totaal | 4 | 1.400 | 100% | 100% | 0,1% | 0,0% |

wvo = winkelvloeroppervlakte

Sloop winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten (vvo in m²)



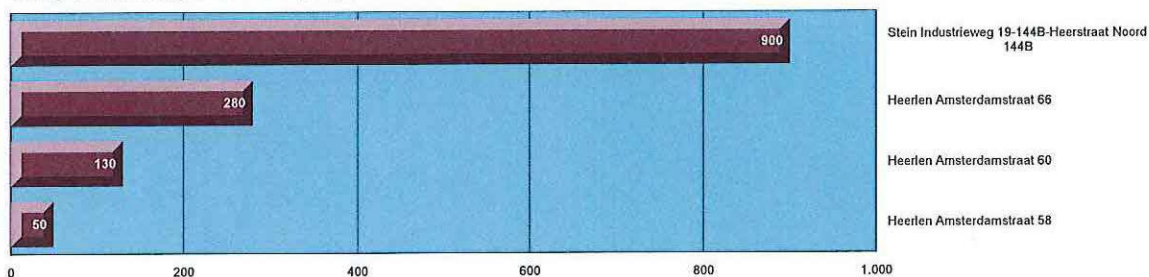
Sloop winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten versus overige



Sloop winkelvastgoed in 2015, naar winkellocatie

| | Aantal | WVO in m² | Aandeel in % | | in % voorraad | |
|------------------------|----------|--------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| | | | Aantal | WVO | Aantal | WVO |
| Stadscentra | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Ondersteunende centra | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Kernverzorgende centra | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Retailparken | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Bedrijventerreinen | 0 | 0 | 0% | 0% | 0,0% | 0,0% |
| Overige locaties | 4 | 1.400 | 100% | 100% | 0,2% | 0,2% |
| Totaal | 4 | 1.400 | 100% | 100% | 0,1% | 0,0% |

Sloop winkelvastgoed in 2015, top 5



Winkelmonitor Limburg aanbod van winkelruimte

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan het aanbod van winkelruimte in Limburg; dat wil zeggen het te koop c.q. te huur staand deel van de winkelvoorraad. De gegevens zijn afkomstig uit de BOG-monitor Limburg van Etil. In deze monitor wordt het aanbod en de opname van bedrijfsvastgoed ieder kwartaal gevolgd. Op te merken is dat het aanbod het totaal aan aangeboden winkelruimte betreft, inclusief het aanbod van winkelruimten in niet-winkelvastgoed (bijvoorbeeld winkelruimte die ondergeschikt is aan productie-, groothandels- of kantoorvastgoed).

Eind 2015 werden 886 winkels met 291.000 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) aangeboden op de Limburgse winkelmarkt. Hiermee is het aantal aangeboden winkelruimten ten opzichte van 2014 afgenomen met 5,3%, de verhuurbare vloeroppervlakte nam daarentegen nog iets toe met 1.900 m² vvo, oftewel 0,7%. Het grootste deel van de aangeboden winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo. Circa 43% van het aanbod valt in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%). Een groot deel van de aangeboden winkels staat al langer te huur/koop; zo wordt de helft van het huidige aanbod al langer dan twee jaar aangeboden. Het is de vraag of deze winkels nog aansluiten bij de behoefte van de gebruiker. Een kwart van het aanbod is namelijk solitair gelegen.

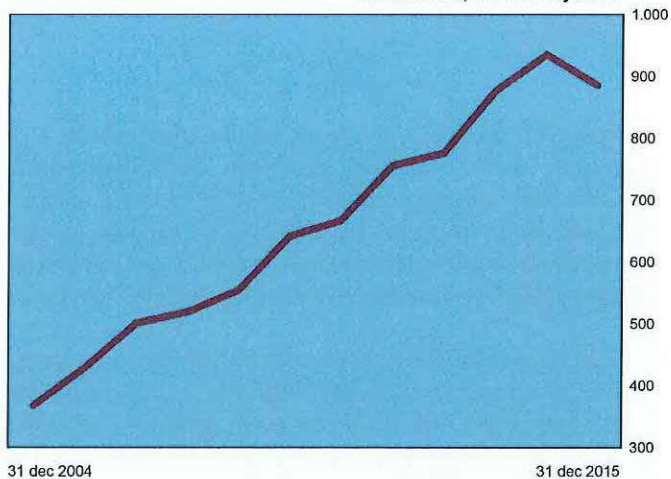
De gemiddelde vraagprijs in 2015 voor winkelruimten bedroeg € 112 per vierkante meter; een afname van 6,7% ten opzichte van het voorgaande jaar toen de gemiddelde vraagprijs nog € 120 bedroeg. De vraagprijs in Maastricht ligt met € 206 beduidend hoger dan in de overige centrumgemeenten waar de prijs tussen € 90 en € 139 ligt.

Aanbod van winkelruimte aanbodontwikkeling

Aanbodontwikkeling winkelruimte,
aantal objecten

| | Aantal
per 31 dec | Verandering | |
|------|----------------------|-------------|-------|
| | | Abs | In % |
| 2006 | 502 | | |
| 2007 | 520 | 18 | 3,6% |
| 2008 | 555 | 35 | 6,7% |
| 2009 | 642 | 87 | 15,7% |
| 2010 | 667 | 25 | 3,9% |
| 2011 | 756 | 89 | 13,3% |
| 2012 | 777 | 21 | 2,8% |
| 2013 | 877 | 100 | 12,9% |
| 2014 | 936 | 59 | 6,7% |
| 2015 | 886 | -50 | -5,3% |

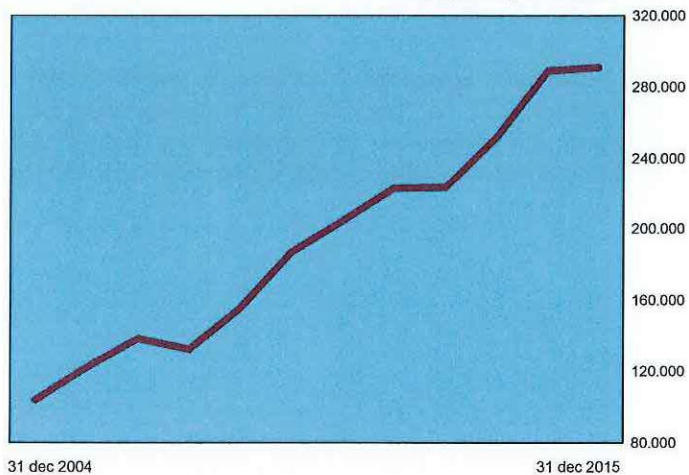
Aanbodontwikkeling winkelruimte
vanaf 2005, aantal objecten



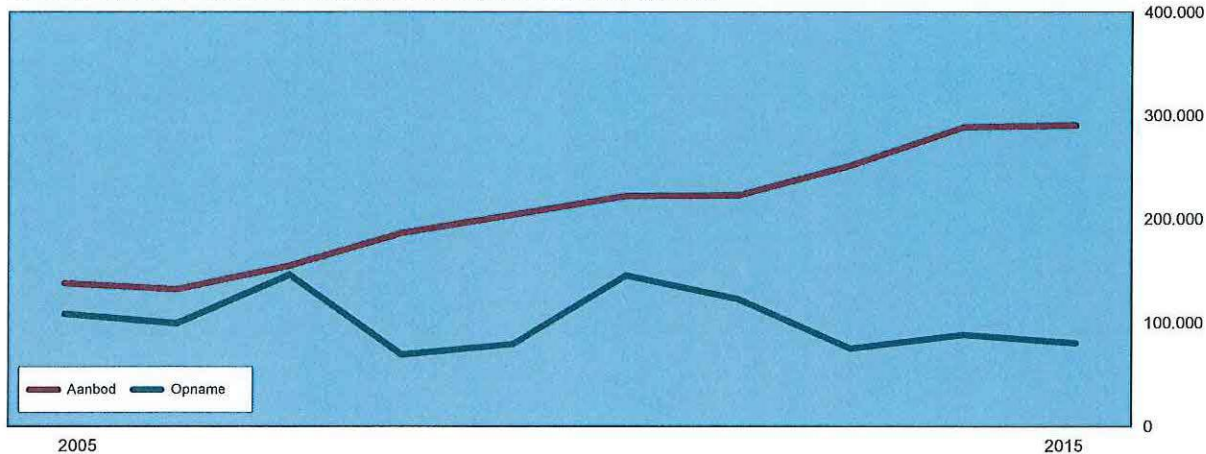
Aanbodontwikkeling winkelruimte,
verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in m²

| | Aantal
per 31 dec | Verandering | |
|------|----------------------|-------------|-------|
| | | Abs | In % |
| 2006 | 138.500 | | |
| 2007 | 132.400 | -6.200 | -4,5% |
| 2008 | 155.400 | 23.000 | 17,4% |
| 2009 | 186.800 | 31.400 | 20,2% |
| 2010 | 204.400 | 17.600 | 9,4% |
| 2011 | 222.700 | 18.300 | 9,0% |
| 2012 | 223.300 | 600 | 0,3% |
| 2013 | 251.800 | 28.500 | 12,8% |
| 2014 | 289.100 | 37.300 | 14,8% |
| 2015 | 290.900 | 1.900 | 0,7% |

Aanbodontwikkeling winkelruimte
vanaf 2005, VVO in m²



Aanbod- versus opname-ontwikkeling winkelruimte vanaf 2005, vvo in m²



Aanbod van winkelruimte samenstelling

Aanbod winkelruimte naar grootteklasse per 31 dec 2015

| Klasse
in m ² | Aantal objecten | | VVO-totaal in m ² | |
|-----------------------------|-----------------|-------------|------------------------------|-------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| < 50 m ² | 29 | 3% | 1.080 | 0% |
| 50 - 100 m ² | 173 | 20% | 13.040 | 4% |
| 100 - 250 m ² | 378 | 43% | 58.400 | 20% |
| 250 - 500 m ² | 175 | 20% | 60.940 | 21% |
| 500 - 1.000 m ² | 81 | 9% | 57.210 | 20% |
| > 1.000 | 46 | 5% | 100.290 | 34% |
| Onbekend | 4 | 0% | 0 | 0% |
| Totaal | 886 | 100% | 290.950 | 100% |

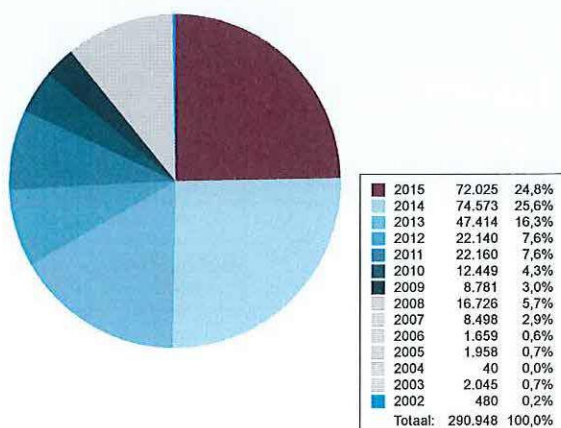
Aanbod winkelruimte naar regio per 31 dec 2015

| | Aantal
objecten | | VVO
in m ² | |
|-------------------------|--------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| Noord-Limburg | 211 | 24% | 69.100 | 24% |
| Midden-Limburg | 215 | 24% | 61.310 | 21% |
| Zuid-Limburg | 460 | 52% | 160.540 | 55% |
| waarvan: | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 130 | 15% | 45.850 | 16% |
| Parkstad Limburg | 193 | 22% | 82.750 | 28% |
| Maastricht & Mergelland | 137 | 15% | 31.940 | 11% |
| Totaal | 886 | 100% | 290.950 | 100% |

Top 15 aanbod winkelruimte gemeenten per 31 dec 2015

| | VVO
in m ² |
|-------------------|--------------------------|
| Sittard-Geleen | 42.460 |
| Heerlen | 30.670 |
| Venlo | 27.600 |
| Kerkrade | 26.570 |
| Maastricht | 22.830 |
| Roermond | 21.690 |
| Weert | 20.220 |
| Brunssum | 14.140 |
| Venray | 12.430 |
| Beesel | 7.930 |
| Peel en Maas | 7.750 |
| Landgraaf | 7.670 |
| Horst aan de Maas | 7.450 |
| Echt-Susteren | 7.320 |
| Leudal | 4.630 |

Aanbod winkelruimte: VVO in m² naar startjaar aanbod per 31 dec 2015

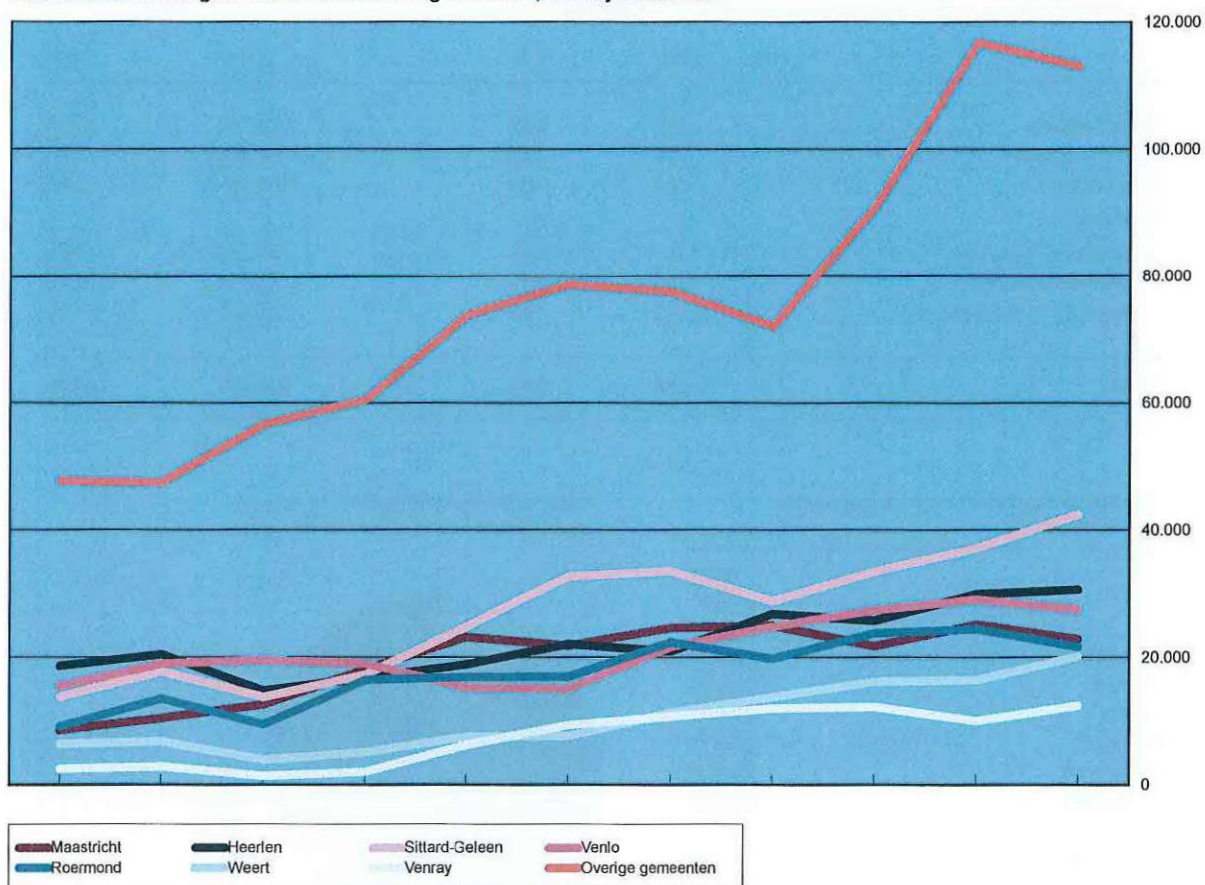


Aanbod van winkelruimte centrumgemeenten

Aanbod winkelruimte centrumgemeenten, per 31 dec 2015

| | Aantal objecten | | VVO in m ² | |
|-------------------|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| Maastricht | 93 | 10% | 22.830 | 8% |
| Heerlen | 93 | 10% | 30.670 | 11% |
| Sittard-Geleen | 114 | 13% | 42.460 | 15% |
| Venlo | 100 | 11% | 27.600 | 9% |
| Roermond | 73 | 8% | 21.690 | 7% |
| Weert | 67 | 8% | 20.220 | 7% |
| Venray | 45 | 5% | 12.430 | 4% |
| Overige gemeenten | 301 | 34% | 113.050 | 39% |
| Totaal | 886 | 100% | 290.950 | 100% |

Aanbodontwikkeling winkelruimte centrumgemeenten, vanaf januari 2005



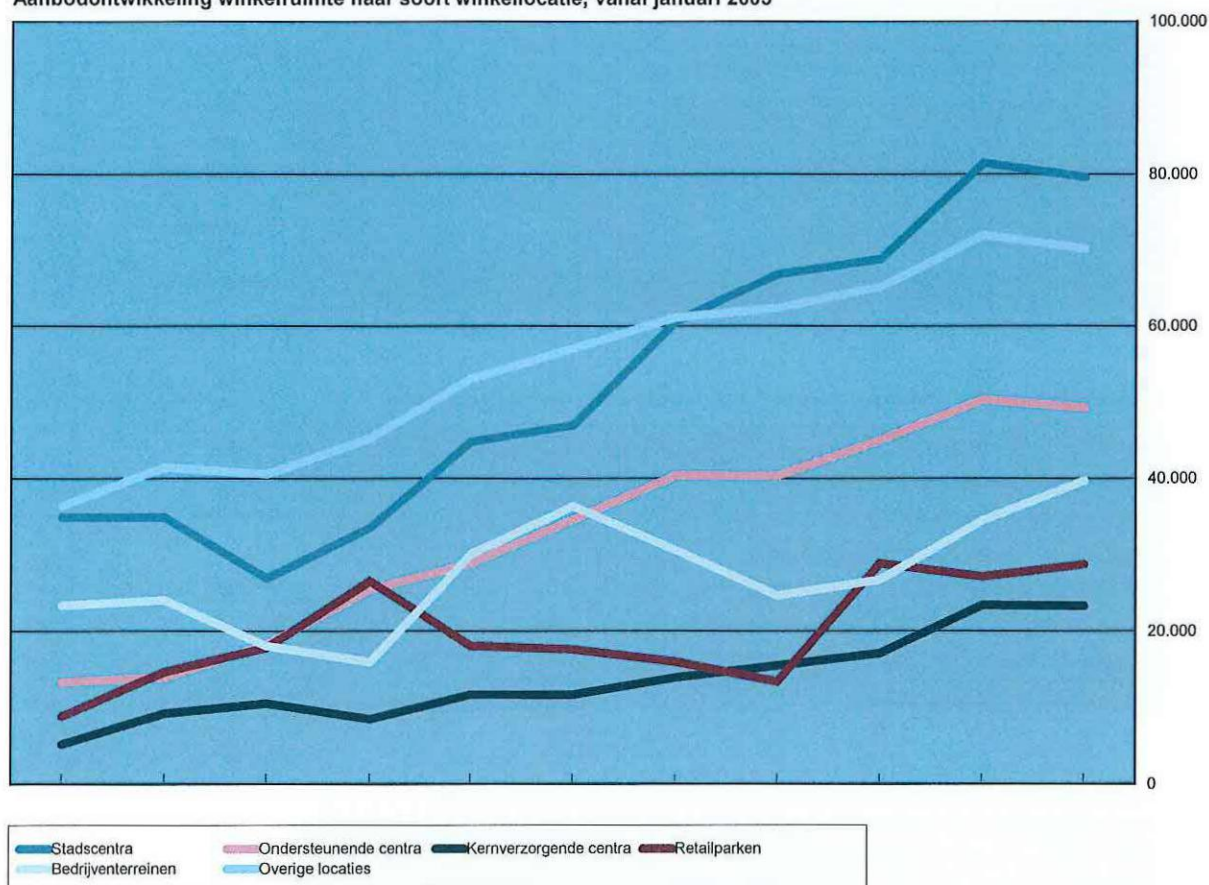
Aanbod van winkelruimte winkellocaties

Aanbod winkelruimte naar soort winkellocatie, per 31 dec 2015

| | Aantal objecten | | VVO in m ² | |
|------------------------|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| Stadscentra | 334 | 38% | 79.630 | 27% |
| Ondersteunende centra | 205 | 23% | 49.260 | 17% |
| Kernverzorgende centra | 89 | 10% | 23.320 | 8% |
| Retailparken | 14 | 2% | 28.730 | 10% |
| Bedrijventerreinen | 25 | 3% | 39.750 | 14% |
| Overige locaties | 219 | 25% | 70.260 | 24% |
| Totaal | 886 | 100% | 290.950 | 100% |

Stadscentra; het betreft de stadscentra in de zeven Limburgse centrumgemeenten.
Ondersteunende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het stedelijke gebied.
Kernverzorgende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het landelijke gebied.
Bedrijventerreinen; betreft bedrijventerreinen en kantoorparken

Aanbodontwikkeling winkelruimte naar soort winkellocatie, vanaf januari 2005



Aanbod van winkelruimte vraagprijzen

De gemiddelde prijs (=vraagprijs) per m² verhuurbaar vloeroppervlak is exclusief BTW, servicekosten, goodwill en overnamekosten. Uitgegaan wordt van het totale verhuurbare oppervlak. Bij de berekening van de gemiddelde prijs worden objecten waarvan de oppervlakte en/of prijs niet bekend is, niet meegenomen. Het gemiddelde wordt vastgesteld op basis van het huidige aanbod en de transacties die gedurende één jaar voorafgaand aan de peildatum hebben plaatsgevonden. Op te merken is dat het prijsniveau niet alleen afhankelijk is van marktomstandigheden, maar ook van de kwaliteit en locatie van het aanbod. Indien de prijs wordt berekend op basis van een beperkt aantal objecten, kunnen daardoor grote schommelingen ontstaan en is de representativiteit beperkt.

Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €

| | 31 dec 2014 |
|---------|-------------|
| Limburg | 120 |

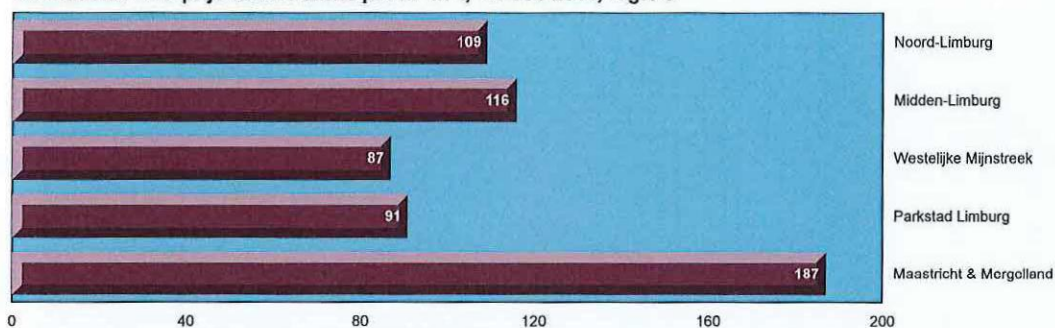
De gemiddelde huurprijs in Limburg is berekend op basis van 793 objecten.

Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €

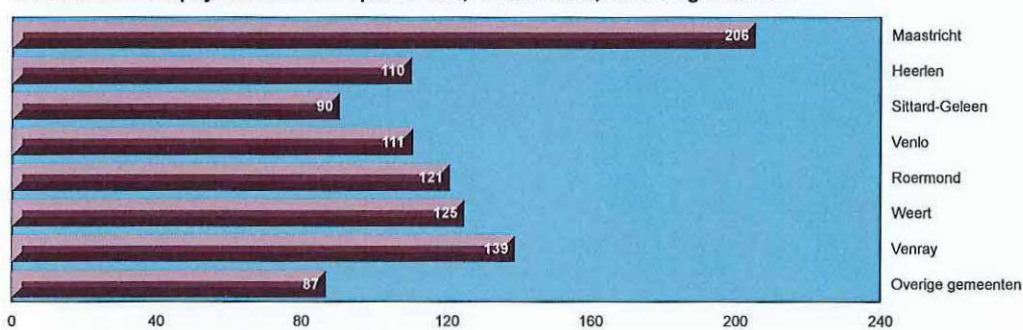
| | 31 dec 2015 |
|---------|-------------|
| Limburg | 112 |

De gemiddelde huurprijs in Limburg is berekend op basis van 814 objecten.

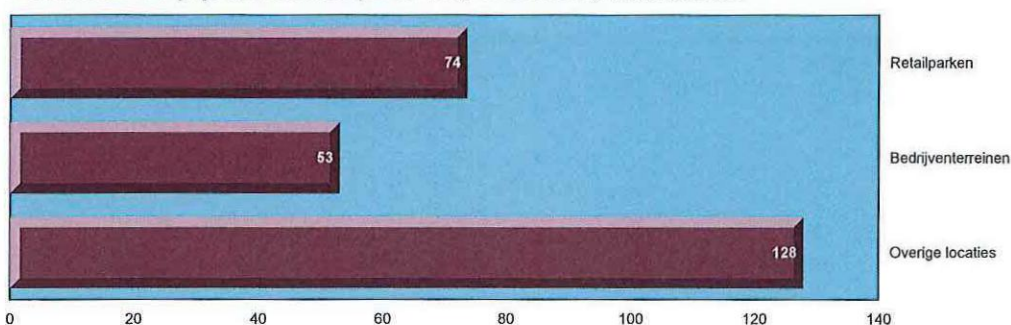
Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, 31 dec 2015, regio's



Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, 31 dec 2015, centrumgemeenten



Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, 31 dec 2015, winkellocaties



Winkelmonitor Limburg vraag naar winkelruimte

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraagzijde van de winkelmarkt ofwel de opname van winkelruimten in Limburg door bedrijven en instellingen. Evenals de aanbodgegevens zijn de opnamegegevens afkomstig uit de BOG-monitor Limburg.

In 2015 werden bijna 345 winkels met 71.400 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) door de markt opgenomen. De opname in 2015 is daarmee 9,7% lager dan in 2014. Ook de opgenomen verhuurbare oppervlakte is afgenomen, en wel met 17,5%.

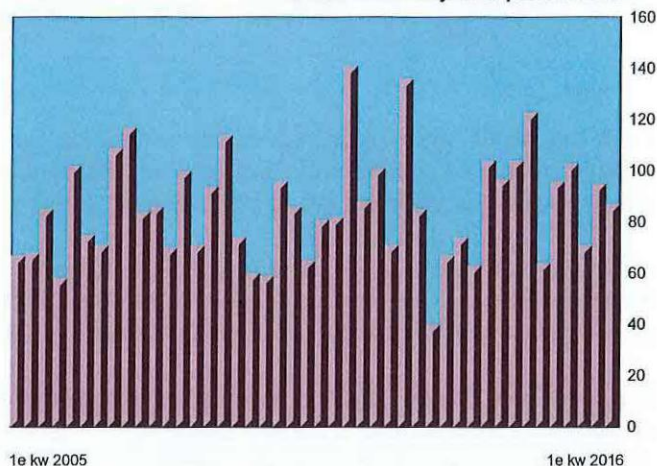
Een groot deel van de opgenomen winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo; 45% van de opname viel in 2015 in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%), maar is vergelijkbaar met 2014.

Vraag naar winkelruimte vraagontwikkeling

Opname winkelruimte,
aantal winkelobjecten per jaar

| | Aantal
objecten | Verandering | |
|------|--------------------|-------------|--------|
| | | Abs. | In % |
| 2006 | 357 | | |
| 2007 | 357 | 0 | 0,0% |
| 2008 | 377 | 20 | 5,6% |
| 2009 | 282 | -95 | -25,2% |
| 2010 | 314 | 32 | 11,3% |
| 2011 | 401 | 87 | 27,7% |
| 2012 | 326 | -75 | -18,7% |
| 2013 | 331 | 5 | 1,5% |
| 2014 | 382 | 51 | 15,4% |
| 2015 | 345 | -37 | -9,7% |

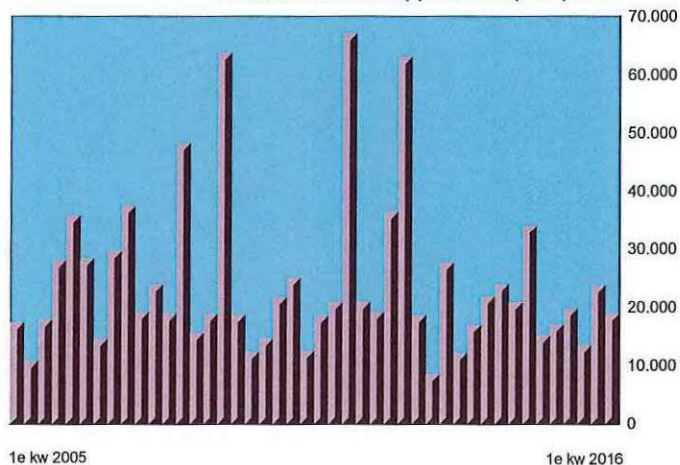
Opname winkelruimte,
aantal winkelobjecten per kwartaal



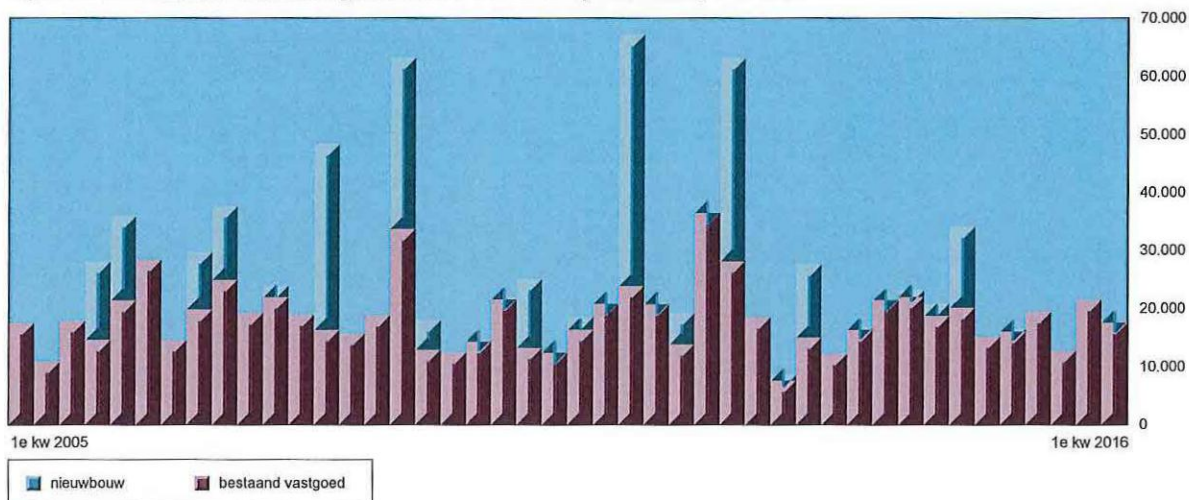
Opname winkelruimte per jaar,
verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) in m²

| | VVO
in m² | Verandering | |
|------|--------------|-------------|--------|
| | | Abs. | In % |
| 2006 | 108.400 | | |
| 2007 | 99.600 | -8.900 | -8,2% |
| 2008 | 145.900 | 46.300 | 46,5% |
| 2009 | 66.700 | -79.100 | -54,2% |
| 2010 | 77.000 | 10.300 | 15,4% |
| 2011 | 143.900 | 66.800 | 86,7% |
| 2012 | 117.700 | -26.100 | -18,2% |
| 2013 | 73.600 | -44.200 | -37,5% |
| 2014 | 86.600 | 13.000 | 17,7% |
| 2015 | 71.400 | -15.200 | -17,5% |

Opname winkelruimte per kwartaal,
verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) in m²



Opname van bestaand winkelvastgoed versus nieuwbouw per kwartaal, VVO in m²



Vraag naar winkelruimte samenstelling

Opname winkelruimte naar grootteklasse in 2015

| Klasse
in m² | Aantal objecten | | VVO-totaal in m² | |
|-----------------|-----------------|-------------|------------------|-------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| < 50 m² | 22 | 6% | 900 | 1% |
| 50 - 100 m² | 90 | 26% | 6.470 | 9% |
| 100 - 250 m² | 156 | 45% | 23.550 | 33% |
| 250 - 500 m² | 58 | 17% | 20.440 | 29% |
| 500 - 1.000 m² | 13 | 4% | 8.900 | 12% |
| 1.000 m² e.m. | 5 | 1% | 11.160 | 16% |
| Onbekend | 1 | 0% | 0 | 0% |
| Totaal | 345 | 100% | 71.420 | 100% |

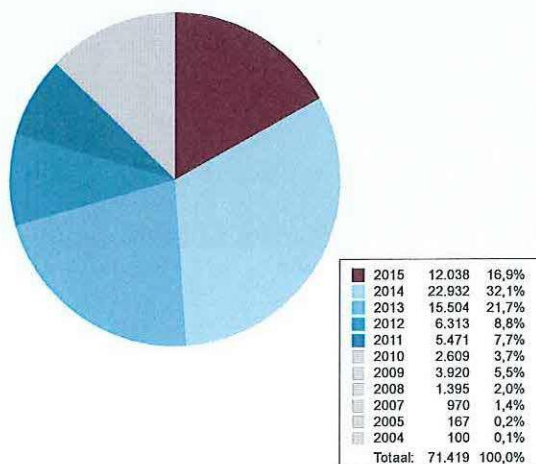
Opname winkelruimte in 2015 naar regio

| | Aantal objecten | | VVO in m² | |
|-------------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| Noord-Limburg | 79 | 23% | 15.010 | 21% |
| Midden-Limburg | 61 | 18% | 14.970 | 21% |
| Zuid-Limburg | 205 | 59% | 41.450 | 58% |
| waarvan: | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 49 | 14% | 14.370 | 20% |
| Parkstad Limburg | 67 | 19% | 14.480 | 20% |
| Maastricht & Mergelland | 89 | 26% | 12.600 | 18% |
| Totaal | 345 | 100% | 71.420 | 100% |

Top 15 gemeenten, opname winkelruimte in 2015

| | VVO
in m² |
|----------------|--------------|
| Sittard-Geleen | 10.370 |
| Maastricht | 10.100 |
| Venlo | 9.320 |
| Heerlen | 7.470 |
| Roermond | 6.460 |
| Weert | 2.810 |
| Stein | 2.810 |
| Kerkrade | 2.670 |
| Echt-Susteren | 2.620 |
| Venray | 2.440 |
| Landgraaf | 1.860 |
| Gennep | 1.220 |
| Peel en Maas | 1.120 |
| Roerdalen | 1.120 |
| Maasgouw | 1.080 |

Opname winkelruimte in 2015 VVO in m² naar startjaar aanbod

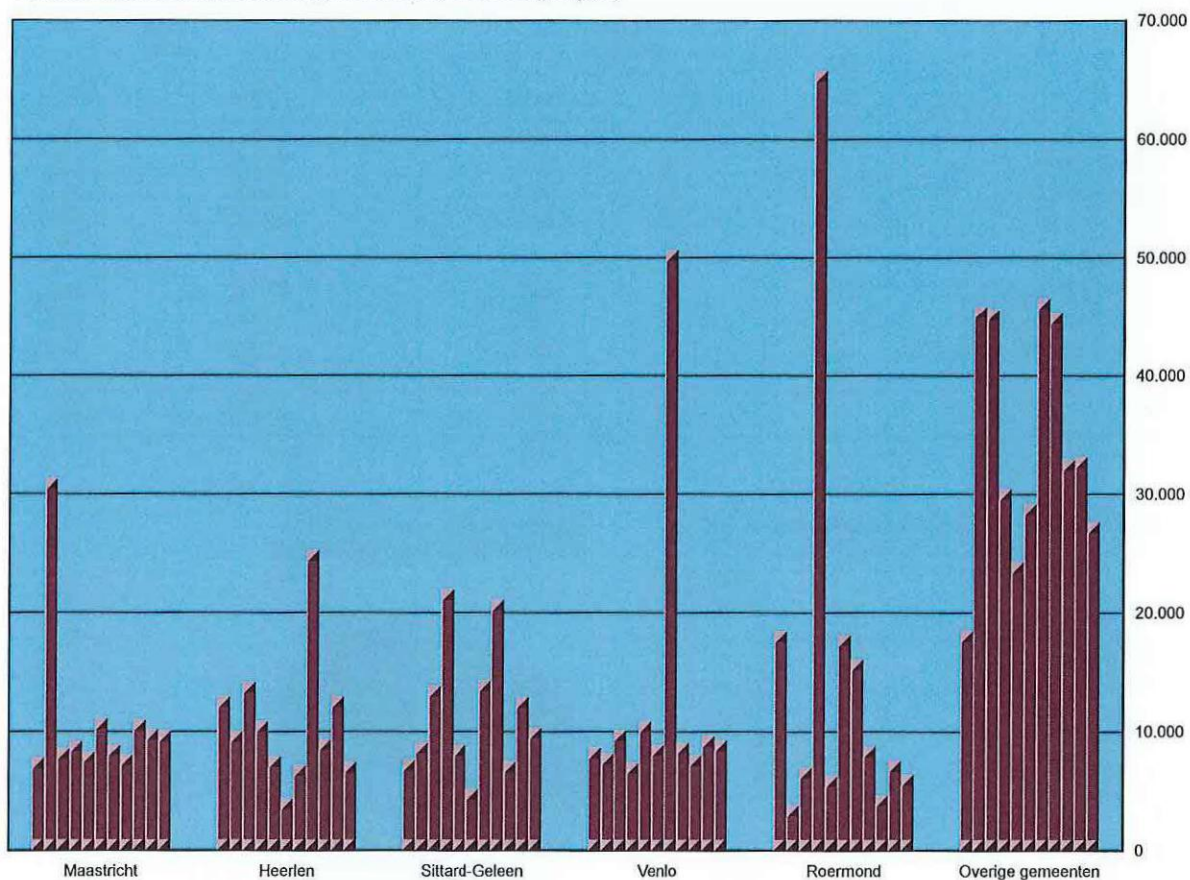


Vraag naar winkelruimte centrumgemeenten

Opname winkelruimte centrumgemeenten in 2015

| | Aantal
objecten | | VVO
in m ² | |
|-------------------|--------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| Maastricht | 69 | 20% | 10.100 | 14% |
| Heerlen | 31 | 9% | 7.470 | 10% |
| Sittard-Geleen | 39 | 11% | 10.370 | 15% |
| Venlo | 47 | 14% | 9.320 | 13% |
| Roermond | 23 | 7% | 6.460 | 9% |
| Overige gemeenten | 136 | 39% | 27.700 | 39% |
| Totaal | 345 | 100% | 71.420 | 100% |

Opname winkelruimte centrumgemeenten vanaf 2005 (per jaar)



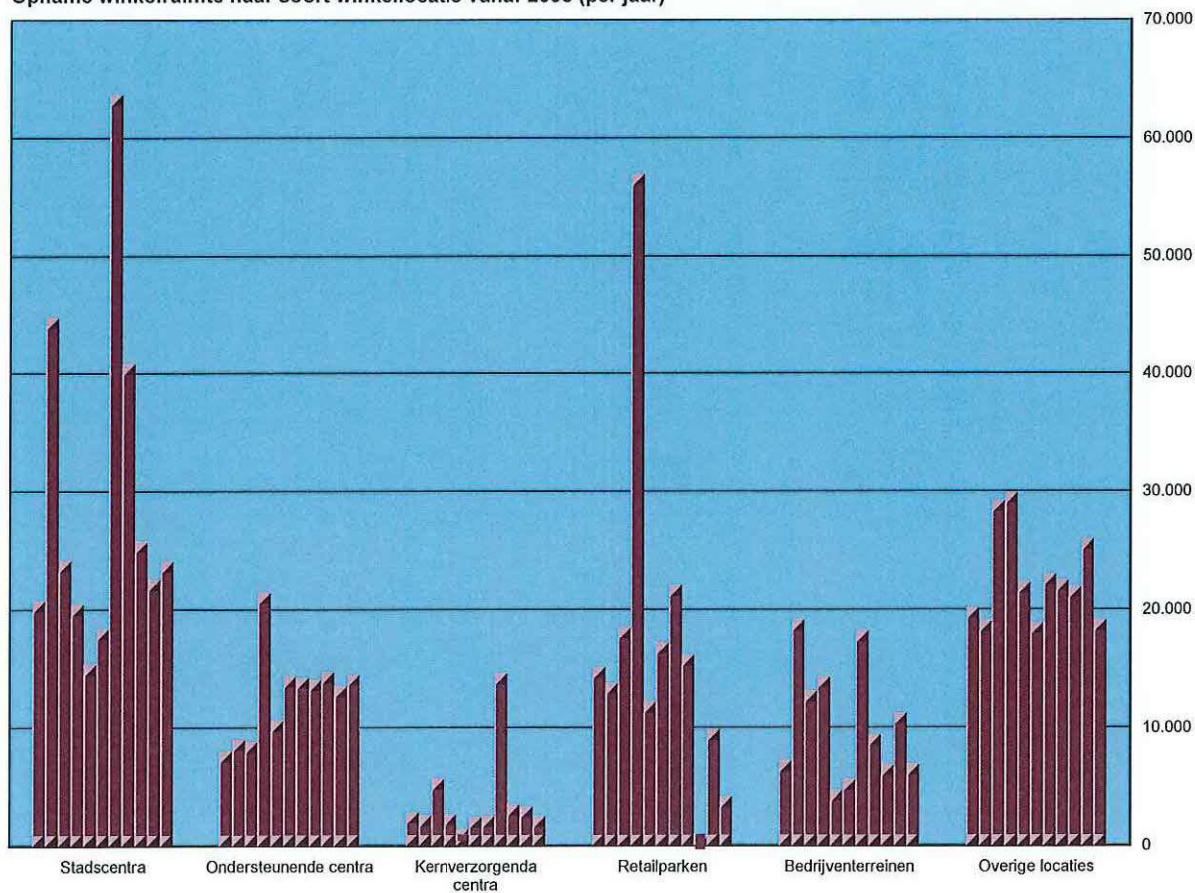
Vraag naar winkelruimte winkellocaties

Opname winkelruimte naar soort winkellocatie in 2015

| | Aantal objecten | | VVO in m ² | |
|------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Abs. | In % | Abs. | In % |
| Stadscentra | 143 | 41 % | 24.090 | 34 % |
| Ondersteunende centra | 77 | 22 % | 14.520 | 20 % |
| Kernverzorgende centra | 22 | 6 % | 2.520 | 4 % |
| Retailparken | 3 | 1 % | 4.190 | 6 % |
| Bedrijventerreinen | 4 | 1 % | 6.950 | 10 % |
| Overige locaties | 96 | 28 % | 19.140 | 27 % |
| Totaal | 345 | 100 % | 71.420 | 100 % |

Stadscentra; het betreft de stadscentra in de zeven Limburgse centrumgemeenten.
Ondersteunende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het stedelijke gebied.
Kernverzorgende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het landelijke gebied.
Bedrijventerreinen; betreft bedrijventerreinen en kantoorparken

Opname winkelruimte naar soort winkellocatie vanaf 2005 (per jaar)





Winkelmonitor Limburg detailhandelssector

Om uitspraken te kunnen doen over de Limburgse detailhandelssector wordt gebruik gemaakt van gegevens uit het Vestigingenregister Limburg (VRL) dat Etil sinds begin jaren negentig beheert. Dit register volgt de ontwikkelingen van het Limburgse bedrijfsleven. In dit register wordt voor de momenteel ruim 88.000 geregistreerde vestigingen van bedrijven en instellingen in Limburg onder andere vastgoed- en werkgelegenheidsontwikkelingen en -structuren in beeld gebracht.

In dit hoofdstuk wordt de detailhandelssector geanalyseerd betreffende de stand van zaken begin 2015 en de ontwikkelingen in 2014 (de gegevens over 2015 komen in het najaar van 2016 beschikbaar). Dit betekent dat ook detailhandelsvestigingen die in niet-winkelvastgoed zijn gevestigd in de analyses zijn opgenomen. Zodoende kan in het kader van de voorliggende nul-meting ook de ontwikkeling van de sector in beeld gebracht worden. Op te merken is dat markthandel buiten beschouwing is gelaten en dat detailhandel via internet in dit hoofdstuk indicatief in beeld wordt gebracht op basis van vestigingen die als hoofdactiviteit 'verkoop via internet hebben'. Dit betreft slechts een deel van de internet-detailhandel. Een groot deel van de winkelbedrijven is namelijk ook actief op dit gebied. Gegevens over dit deel ontbreken echter. In bijlage vijf is de afbakening 'detailhandel in winkels' weergegeven.

Vestigingen

Begin 2015 bevonden zich in Limburg ruim 6.500 detailhandelsvestigingen, hetgeen een afname is van 1.0% oftewel 69 vestigingen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal detailhandelsvestigingen neemt al jaren af. op te merken is wel dat de afname in 2015 relatief beperkt was in vergelijking met de voorgaande jaren. In de afgelopen jaren nam het aantal vestigingen namelijk jaarlijks met 200-300 af. Ruim 15% van de vestigingen in Limburg is in Maastricht te vinden. Deze gemeente is dan ook dé winkelstad in Limburg. Maastricht wordt gevolgd door Venlo, Sittard-Geleen, Roermond en Heerlen met ieder een aandeel van 9 tot 10%.

Werkgelegenheid

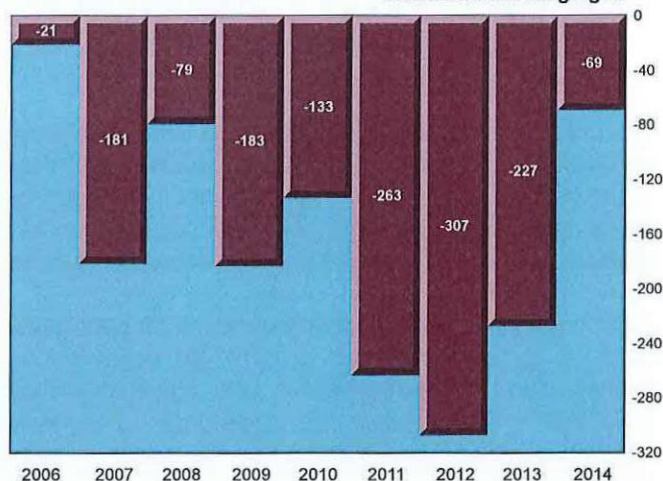
De werkgelegenheid in de detailhandelssector bedraagt begin 2015 bijna 48.700 personen. Dit is gelijk aan bijna 10% van de totale werkgelegenheid in Limburg. Daarmee is de deze sector qua omvang, na de sectoren gezondheidszorg en industrie, de derde sector in Limburg. Vergeleken met het landelijke beeld, blijkt dat er in Limburg in verhouding veel personen werkzaam zijn in deze sector, met name in de branche kleding & mode. De werkgelegenheid in de detailhandels- sector is in 2015, na een aantal jaren van afname weer (zij het met 0,2% beperkt), toegenomen. Deze toename lag wel onder het landelijke gemiddelde van 0,8%. De grootste toename vond plaats in de regio Noord-Limburg (+2,3%). Deze toename was vooral het gevolg van de opening van de nieuwe Primark in 2014 op de Maasboulevard in Venlo. Dit betekent dat er nog geen echt herstel zichtbaar is. Zonder de vestiging van Primark zou namelijk de werkgelegenheid in de detailhandel verder zijn afgenomen.

Detailhandelssector vestigingen

Ontwikkeling
aantal detailhandelsvestigingen

| | Aantal
per 1 jan | Verandering | |
|------|---------------------|-------------|-------|
| | | Abs | In % |
| 2006 | 7.975 | -21 | -0,3% |
| 2007 | 7.954 | -181 | -2,3% |
| 2008 | 7.773 | -79 | -1,0% |
| 2009 | 7.694 | -183 | -2,4% |
| 2010 | 7.511 | -133 | -1,8% |
| 2011 | 7.378 | -263 | -3,6% |
| 2012 | 7.115 | -307 | -4,3% |
| 2013 | 6.808 | -227 | -3,3% |
| 2014 | 6.581 | -69 | -1,0% |
| 2015 | 6.512 | | |

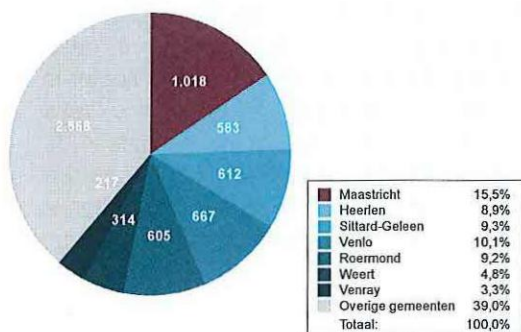
Ontwikkeling
detailhandelsvestigingen



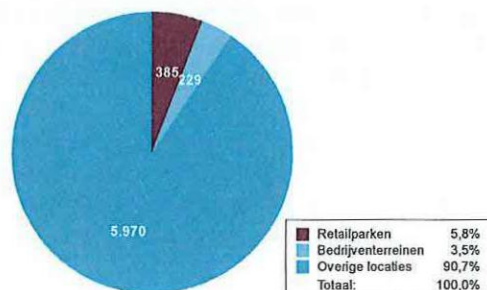
Vestigingen naar regio

| | 2014 | 2015 | Aandeel
In % | Ontwikkeling 2014-2015 | |
|-------------------------|--------------|--------------|-----------------|------------------------|--------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Noord-Limburg | 1.463 | 1.459 | 22% | -4 | -0,3% |
| Midden-Limburg | 1.529 | 1.507 | 23% | -22 | -1,4% |
| Zuid-Limburg | 3.648 | 3.618 | 55% | -30 | -0,8% |
| waarvan: | | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 911 | 901 | 25% | -10 | -1,1% |
| Parkstad Limburg | 1.284 | 1.262 | 35% | -22 | -1,7% |
| Maastricht & Mergelland | 1.453 | 1.455 | 40% | 2 | 0,1% |
| Totaal | 6.640 | 6.584 | 100% | -56 | -0,8% |

Vestigingen 2015 naar centrumgemeente



Vestigingen 2015 naar winkellocatie



Detailhandelssector vestigingen

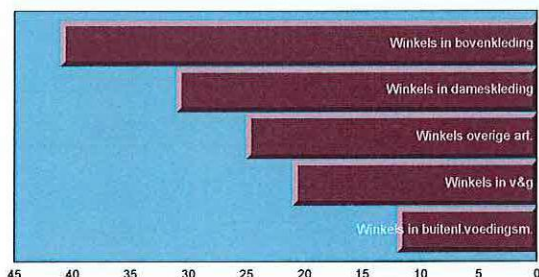
Vestigingen naar branche

| | 2014 | 2015 | Aandeel
In % | Ontwikkeling 2014-2015
Abs. | In % |
|--------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------------------------|--------------|
| Voedings- en genotmiddelen | 1.489 | 1.497 | 23% | 8 | 0,5% |
| Kleding, mode art. en textiel | 1.414 | 1.422 | 22% | 8 | 0,6% |
| Schoenen, lederwaren en reisart. | 332 | 320 | 5% | -12 | -3,6% |
| Persoonlijke verzorging | 549 | 536 | 8% | -13 | -2,4% |
| Wonen en wooninrichting | 584 | 572 | 9% | -12 | -2,1% |
| Huishoudelijke artikelen | 180 | 177 | 3% | -3 | -1,7% |
| Consumentenelektronica | 313 | 302 | 5% | -11 | -3,5% |
| Doe-het-zelf | 215 | 205 | 3% | -10 | -4,7% |
| Vrije tijd en educatie | 1.331 | 1.311 | 20% | -20 | -1,5% |
| Warenhuizen | 40 | 41 | 1% | 1 | 2,5% |
| Overige detailhandel non food n.e.g. | 193 | 201 | 3% | 8 | 4,1% |
| Totaal | 6.640 | 6.584 | 100% | -56 | -0,8% |

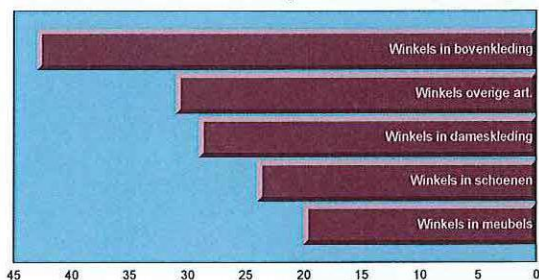
Bedrijvendynamiek 2014-2015

| | Aantal | In % |
|---------------------|--------------|--------------|
| 1-1-2014 | 6.640 | |
| Oprichtingen | 317 | 4,8% |
| Opheffingen | -392 | -5,9% |
| Saldo | -75 | -1,1% |
| Vestiging | 46 | 0,7% |
| Vertrek | -32 | -0,5% |
| Saldo | 14 | 0,2% |
| Vestigingen met wp+ | 778 | 11,7% |
| Vestigingen met wp- | 853 | 12,8% |
| Saldo | -75 | -1,1% |
| Correcties | 5 | 0,1% |
| Groei | -56 | -0,8% |
| 1-1-2015 | 6.584 | |

Top 5 branches oprichtingen



Top 5 branches opheffingen



In het bovenstaande overzicht is het werkgelegenheidseffect van de dynamiek weergegeven.

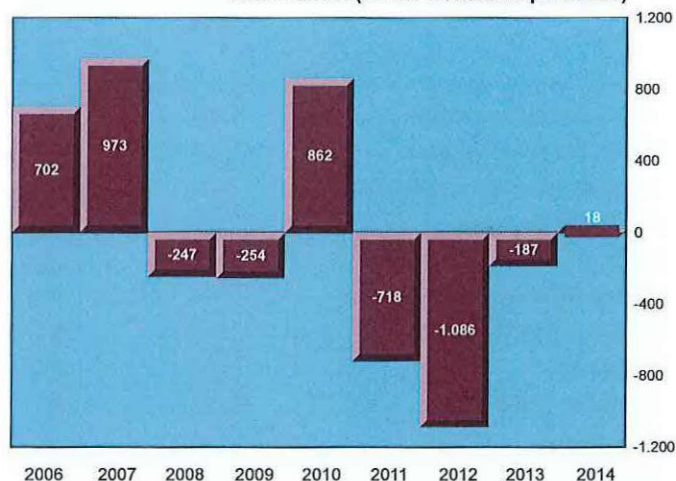
- Oprichtingen/Opheffingen: Aantal vestigingen die in de periode zijn opgericht of zijn opgeheven. Vestigingen die binnen de periode zijn opgericht én tevens zijn opgeheven, zijn in het overzicht buiten beschouwing gelaten.
- Vestigingen met WP+: Aantal vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is toegenomen.
- Vestigingen met WP-: Aantal vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is afgenomen.
- Vestiging/Vertrek: Aantal vestigingen die zijn verhuisd (gevestigd en vertrokken) van en naar Limburg (indien bekend) of zijn verhuisd binnen Limburg.

Detailhandelssector werkgelegenheid

Werkgelegenheidsontwikkeling
detailhandel (aantal werkzame personen)

| | Aantal
per 1 jan | Verandering | |
|------|---------------------|-------------|-------|
| | | Abs | In % |
| 2006 | 48.588 | | |
| 2007 | 49.290 | 702 | 1,4% |
| 2008 | 50.263 | 973 | 2,0% |
| 2009 | 50.016 | -247 | -0,5% |
| 2010 | 49.762 | -254 | -0,5% |
| 2011 | 50.624 | 862 | 1,7% |
| 2012 | 49.906 | -718 | -1,4% |
| 2013 | 48.820 | -1.086 | -2,2% |
| 2014 | 48.633 | -187 | -0,4% |
| 2015 | 48.651 | 18 | 0,0% |

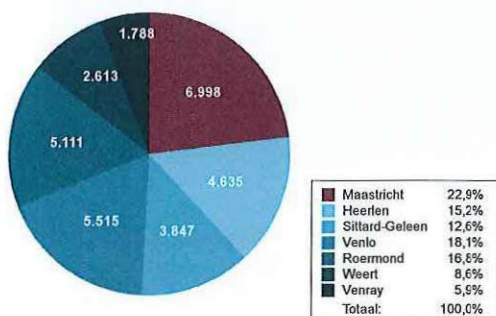
Werkgelegenheidsontwikkeling
detailhandel (aantal werkzame personen)



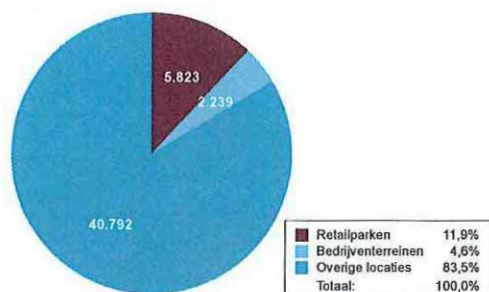
Werkgelegenheid naar regio

| | 2014 | 2015 | Aandeel
In % | Ontwikkeling 2014-2015 | |
|-------------------------|---------------|---------------|-----------------|------------------------|-------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Noord-Limburg | 11.770 | 12.043 | 25% | 273 | 2,3% |
| Midden-Limburg | 11.730 | 11.582 | 24% | -148 | -1,3% |
| Zuid-Limburg | 25.258 | 25.229 | 52% | -29 | -0,1% |
| waarvan: | | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 5.974 | 6.018 | 24% | 44 | 0,7% |
| Parkstad Limburg | 9.644 | 9.518 | 38% | -126 | -1,3% |
| Maastricht & Mergelland | 9.640 | 9.693 | 38% | 53 | 0,5% |
| Totaal | 48.758 | 48.854 | 100% | 96 | 0,2% |

Werkgelegenheid 2015 naar centrumgemeente



Werkgelegenheid 2015 naar winkellocatie



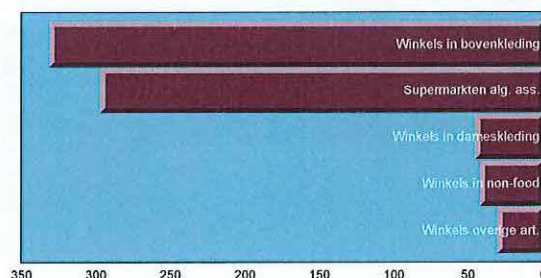
Detailhandelssector werkgelegenheid

Werkgelegenheid naar branche

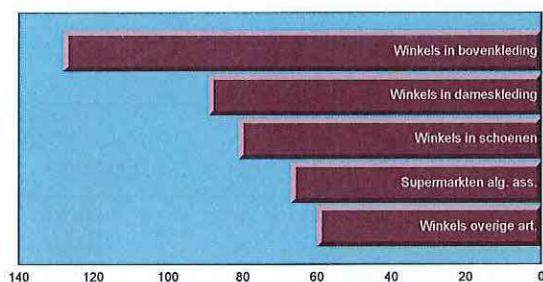
| | 2014 | 2015 | Aandeel
In % | Ontwikkeling 2014-2015
Abs. | In % |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|--------------------------------|-------------|
| Voedings- en genotmiddelen | 22.247 | 22.540 | 46% | 293 | 1,3% |
| Kleding, mode art. en textiel | 6.877 | 7.137 | 15% | 260 | 3,8% |
| Schoenen, lederwaren en reisart. | 1.746 | 1.701 | 3% | -45 | -2,6% |
| Persoonlijke verzorging | 2.772 | 2.732 | 6% | -40 | -1,4% |
| Wonen en wooninrichting | 2.881 | 2.815 | 6% | -66 | -2,3% |
| Huishoudelijke artikelen | 1.188 | 1.200 | 2% | 12 | 1,0% |
| Consumentenelektronica | 1.486 | 1.413 | 3% | -73 | -4,9% |
| Doe-het-zelf | 1.941 | 1.845 | 4% | -96 | -4,9% |
| Vrije tijd en educatie | 5.575 | 5.473 | 11% | -102 | -1,8% |
| Warenhuizen | 1.522 | 1.467 | 3% | -55 | -3,6% |
| Overige detailhandel non food n.e.g. | 523 | 531 | 1% | 8 | 1,5% |
| Totaal | 48.758 | 48.854 | 100 % | 96 | 0,2% |

Werkgelegenheidseffect bedrijvendynamiek 2014-2015

Top 5 branches oprichtingen



Top 5 branches opheffingen



In het bovenstaande overzicht is het werkgelegenheidseffect van de vestigingendynamiek weergegeven.

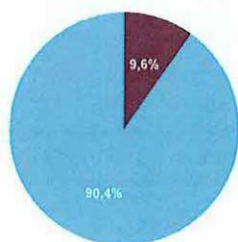
- Oprichtingen/Opheffingen: Werkgelegenheidsomvang (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) van vestigingen die in de periode zijn opgericht of zijn opgeheven. Vestigingen die binnen de periode zijn opgericht én tevens zijn opgeheven, zijn in het overzicht buiten beschouwing gelaten.
- Vestigingen met WP+: Werkgelegenheidstoename (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) van vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is toegenomen.
- Vestigingen met WP-: Werkgelegenheidsafname (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) bij vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is afgenomen.
- Vestiging/Vertrek: Werkgelegenheidsomvang (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) bij vestigingen die zijn verhuisd (gevestigd en vertrokken) van, naar of binnen Limburg.

Detailhandelssector werkgelegenheid - benchmark

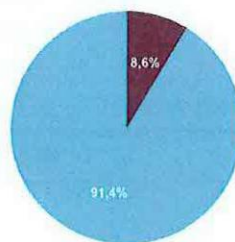
Werkgelegenheid detailhandelssector,
Limburg versus Nederland

| | Limburg | Nederland |
|--------------------|---------|-----------|
| 2014 | 48.758 | 682.033 |
| 2015 | 48.854 | 687.151 |
| 2014 - 2015 , abs. | 96 | 5.118 |
| 2014 - 2015 , in % | 0,2% | 0,8% |

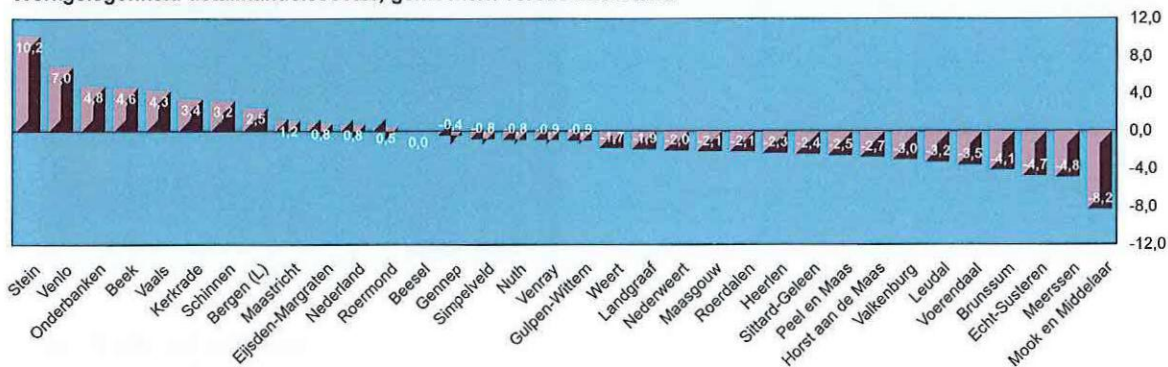
Aandeel detailhandel in totale werkgelegenheid
Limburg



Aandeel detailhandel in totale werkgelegenheid
Nederland



Werkgelegenheid detailhandelssector, gemeenten versus Nederland



Werkgelegenheid naar branche

| | Aandeel 2015 in % | | Ontwikkeling 2014-2015 in % | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| | Limburg | Nederland | Limburg | Nederland |
| Voedings- en genotmiddelen | 46% | 48% | 1,3% | 2,0% |
| Kleding, mode art. en textiel | 15% | 12% | 3,8% | 0,2% |
| Schoenen, lederwaren en reisart. | 3% | 3% | -2,6% | -2,4% |
| Persoonlijke verzorging | 6% | 6% | -1,4% | 0,1% |
| Wonen en wooninrichting | 6% | 6% | -2,3% | -0,4% |
| Huishoudelijke artikelen | 2% | 2% | 1,0% | -3,6% |
| Consumentenelektronica | 3% | 3% | -4,9% | -0,9% |
| Doe-het-zelf | 4% | 4% | -4,9% | -0,3% |
| Vrije tijd en educatie | 11% | 11% | -1,8% | 1,6% |
| Warenhuizen | 3% | 4% | -3,6% | -3,4% |
| Overige detailhandel non food n.e.g. | 1% | 1% | 1,5% | -4,3% |
| Totaal | 100% | 100% | 0,2% | 0,8% |

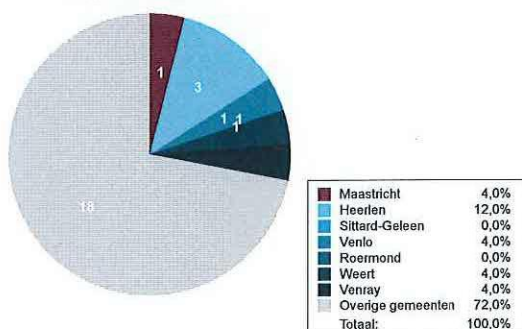
Detailhandelssector detailhandel via internet/postorder

De onderstaande cijfers komen uit het Vestigingenregister Limburg. Deze cijfers over de detailhandel via internet/postorder geven een beeld over de vestigingen- en werkgelegenheidsontwikkelingen van bedrijven die voornamelijk via postorder en internet verkopen. De cijfers geven zodoende geen beeld over de totale verkoop via internet. Detailhandel via internet bij reguliere winkelbedrijven wordt niet bij de detailhandel via postorder en internet geregistreerd, maar bij de desbetreffende branches die aansluiten op de hoofdactiviteiten van deze winkelbedrijven.

Vestigingen detailhandelsbedrijven via internet/postorder naar regio

| | 2014 | 2015 | Aandeel in % | Ontwikkeling 2014-2015 | |
|-------------------------|-----------|-----------|--------------|------------------------|--------------|
| | | | | Abs. | In % |
| Noord-Limburg | 11 | 8 | 32% | -3 | -27,3% |
| Midden-Limburg | 8 | 9 | 36% | 1 | 12,5% |
| Zuid-Limburg | 7 | 8 | 32% | 1 | -14,3% |
| waarvan: | | | | | |
| Westelijke Mijnstreek | 1 | 1 | 13% | 0 | -99,9% |
| Parkstad Limburg | 4 | 5 | 63% | 1 | 25,0% |
| Maastricht & Mergelland | 2 | 2 | 25% | 0 | -50,0% |
| Totaal | 26 | 25 | 100% | -1 | -3,8% |

Vestigingendetailhandelsbedrijven via internet/postorder



Benchmark werkgelegenheid detailhandel via postorder/internet, Limburg versus Nederland

| | Limburg | Nederland |
|--------------------------|---------|-----------|
| 2014 | 5.231 | 65.852 |
| 2015 | 5.714 | 74.046 |
| 2014 - 2015, abs. | 483 | 8.194 |
| 2014 - 2015, in % | 9,2% | 12,4% |

Detailhandelsbedrijven via internet/postorder naar branche, vestigingen en werkgelegenheid

| | Vestigingen | | | Werkgelegenheid | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------|--------------|------------------------|
| | 2015 | Aandeel in % | Ontwikkeling 2014-2015 | 2015 | Aandeel in % | Ontwikkeling 2014-2015 |
| Dh. po/int. voeding/drogisterij | 134 | 6% | 40 | 230 | 7% | 47 |
| Dh. po/int. consumentenelektronica | 83 | 4% | 13 | 123 | 3% | 18 |
| Dh. po/int. boek/tijdschriften/cd/dvd | 24 | 1% | 0 | 31 | 1% | 0 |
| Dh. po/int. kleding/mode-artikelen | 973 | 44% | -53 | 1.212 | 34% | -54 |
| Dh. po/int. huis- en tuinartikelen | 212 | 10% | 48 | 233 | 7% | 45 |
| Dh. po/int. vrijetijdsartikelen | 205 | 9% | 41 | 253 | 7% | 32 |
| Dh. po/int. overige non-food | 413 | 19% | 74 | 1.279 | 36% | 168 |
| Dh. po/int. alg. ass. non-food | 150 | 7% | 31 | 159 | 5% | 33 |
| Totaal | 2.194 | 100% | 194 | 3.520 | 100% | 289 |

Winkelmonitor Limburg plannen

Om uitspraken te kunnen doen over de aanwezige planomvang in Limburg is in het voorjaar van 2015 voor wederom een planenquête onder de Limburgse gemeenten uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten uit deze enquête blijkt dat de Limburgse planomvang aan winkelruimte momenteel circa 82.000 m² bvo bedraagt, verdeeld over 22 plannen. Op te merken is dat het hier om meer of minder concrete plannen betreft en zodoende niet om in bestemmingsplannen vastgelegde plan-capaciteiten. In de planomvang zijn zowel plannen opgenomen betreffende toevoegingen (nieuwbouwplannen) alsook onttrekkingen (sloopplannen). Indien niet anders aangegeven heeft de planomvang betrekking op de netto toevoeging (toevoegingen minus onttrekkingen). In de plannen zijn overigens niet alleen nieuwbouw- en sloopplannen opgenomen, maar ook grootschalige herontwikkelingsplannen.

Ruim de helft hiervan, 42.000 m² bvo, is te vinden in een van de zeven Limburgse centrumgemeenten. Een groot deel van de planomvang is in Heerlen te vinden (27.000 m²) en Maastricht (27.000 m²). In de overige centrumgemeenten is de planvoorraad beperkt.

De helft van deze plannen is gelegen in de formele winkelcentra en retailparken. Zo is eind 2015 circa 78%, oftewel bijna 64.000 m² bvo, gelegen in een winkelgebied en 13% (11.000 m² bvo) op een retailpark in Limburg.

De verwachting is dat de planomvang in 2016 lager zal zijn. Een aantal grotere winkelplannen, zoals het Heerlense Maankwartier, het Centrumplan Stein en de uitbreiding van Makado in Beek, zullen in 2016 worden opgeleverd. Daarnaast is de verwachting dat in 2016 geen nieuwe grootschalige plannen aan de planvoorraad zullen worden toegevoegd. De realisatie van het Heerlense plan Schinkelkwadrant-Zuid zal overigens een nieuwe invulling krijgen, waardoor een realisatie op korte termijn niet te verwachten is.

Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) planomvang

Plannen naar regio, aantal objecten

| | Aantal | In % |
|--------------------------|-----------|-------------|
| Noord-Limburg | 3 | 14% |
| Midden-Limburg | 3 | 14% |
| Zuid-Limburg | 16 | 73% |
| waarvan: | | |
| Westelijke Mijnstreek | 5 | 31% |
| Parkstad Limburg | 9 | 56% |
| Maastricht en Mergelland | 2 | 13% |
| Totaal | 22 | 100% |

Plannen naar regio, bvo in m²

| | BVO
in m² | In % |
|--------------------------|---------------|-------------|
| Noord-Limburg | 1.300 | 2% |
| Midden-Limburg | 6.300 | 8% |
| Zuid-Limburg | 74.500 | 91% |
| waarvan: | | |
| Westelijke Mijnstreek | 16.200 | 22% |
| Parkstad Limburg | 43.000 | 58% |
| Maastricht en Mergelland | 15.300 | 21% |
| Totaal | 82.000 | 100% |

bvo = bruto vloeroppervlakte

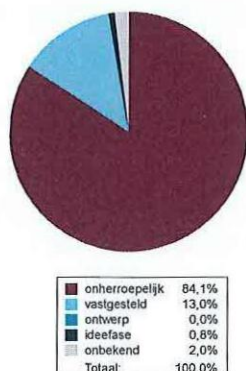
Geplande toevoegingen

| | Aantal | BVO
in m² |
|---------------|-----------|----------------|
| Nieuwbouw | 18 | 101.500 |
| Totaal | 18 | 101.500 |

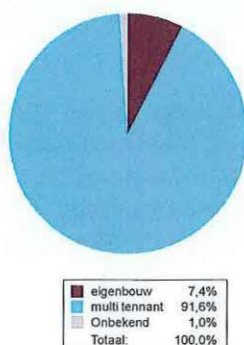
Geplande onttrekkingen

| | Aantal | BVO
in m² |
|---------------|----------|----------------|
| Sloop | 4 | -19.500 |
| Totaal | 4 | -19.500 |

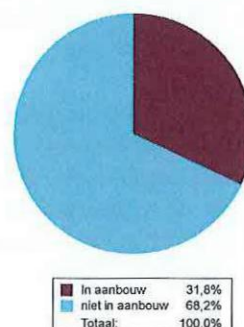
Nieuwbouw
naar bestemmingsplanfase
BVO in m²



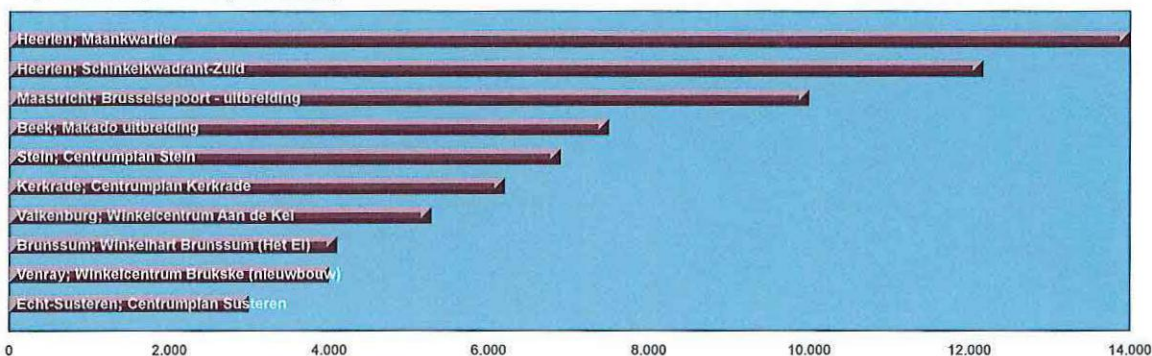
Nieuwbouw
eigenbouw / multi tenant
BVO in m²



Nieuwbouw
in aanbouw / niet in aanbouw
BVO in m²



Top 10 winkelplannen (BVO in m²)



Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) centrumgemeenten

Winkelplannen;
centrumgemeenten en overige gemeenten

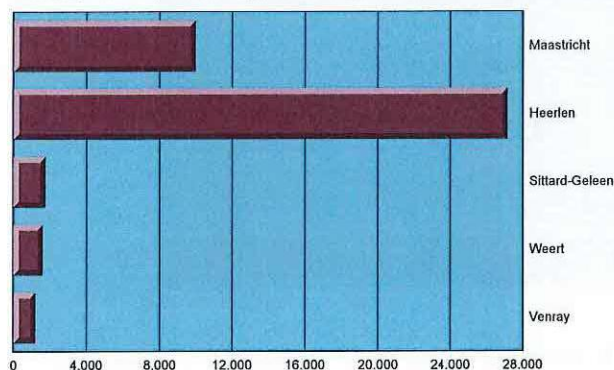
| | Aantal | In % |
|-------------------|-----------|-------------|
| Maastricht | 1 | 5% |
| Sittard-Geleen | 1 | 5% |
| Heerlen | 4 | 18% |
| Weert | 1 | 5% |
| Venray | 3 | 14% |
| Overige gemeenten | 12 | 55% |
| Totaal | 22 | 100% |

Winkelplannen;
centrumgemeenten en overige gemeenten

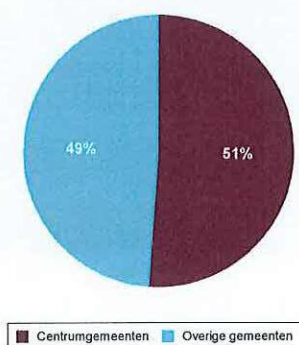
| | BVO in m² | In % |
|-------------------|---------------|-------------|
| Maastricht | 10.000 | 12% |
| Heerlen | 27.200 | 33% |
| Sittard-Geleen | 1.800 | 2% |
| Weert | 1.700 | 2% |
| Venray | 1.300 | 2% |
| Overige gemeenten | 40.100 | 49% |
| Totaal | 82.000 | 100% |

bvo = bruto vloeroppervlakte

Winkelplannen; centrumgemeenten, BVO in m²



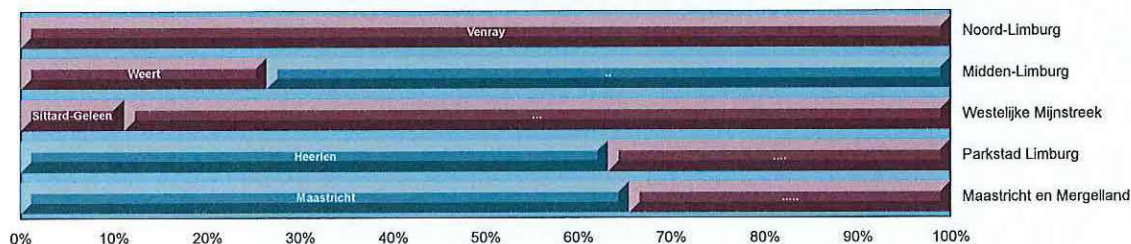
Winkelplannen; centrumgemeenten
versus overige gemeenten



Winkelplannen; centrumgemeenten en overige gemeenten naar grootteklasse bvo, aandeel objecten in %

| | < 1.000 m² | 1.000 - 5.000 m² | 5.000 - 10.000 m² | 10.000 m² en meer |
|-------------------|------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Maastricht | 0% | 0% | 0% | 100% |
| Heerlen | 25% | 25% | 0% | 50% |
| Sittard-Geleen | 0% | 100% | 0% | 0% |
| Weert | 0% | 100% | 0% | 0% |
| Venray | 67% | 33% | 0% | 0% |
| Overige gemeenten | 17% | 42% | 33% | 8% |
| Totaal | 23% | 41% | 18% | 18% |

Winkelplannen; aandeel centrumgemeenten in de regionale planvoorraad



Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) winkellocaties

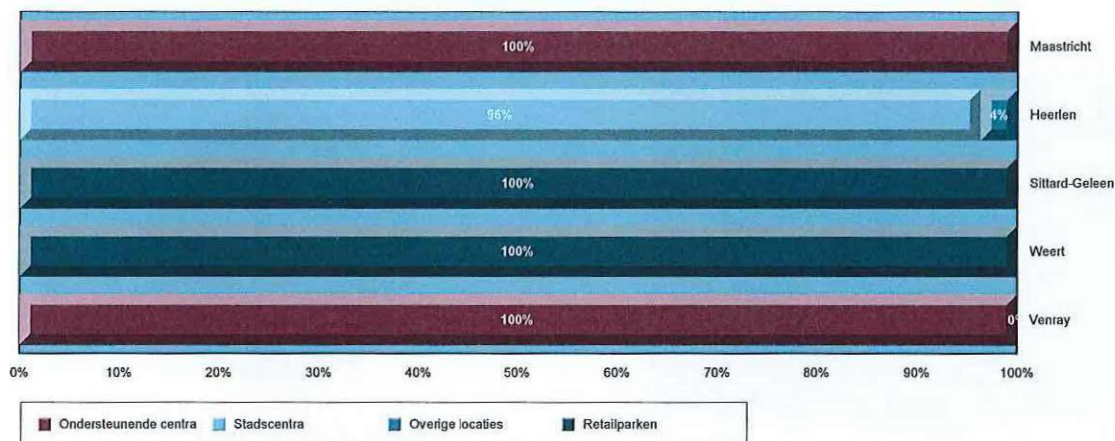
Winkelplannen; winkellocaties en overige locaties

| | Aantal | In % |
|------------------------|-----------|-------------|
| Stadscentra | 3 | 14% |
| Ondersteunende centra | 8 | 36% |
| Kernverzorgende centra | 3 | 14% |
| Retailparken | 3 | 14% |
| Overige locaties | 5 | 23% |
| Totaal | 22 | 100% |

Winkelplannen; winkellocaties en overige locaties

| | BVO in m² | In % |
|------------------------|---------------|-------------|
| Stadscentra | 26.200 | 32% |
| Ondersteunende centra | 26.000 | 32% |
| Kernverzorgende centra | 11.300 | 14% |
| Retailparken | 11.000 | 13% |
| Overige locaties | 7.600 | 9% |
| Totaal | 82.000 | 100% |

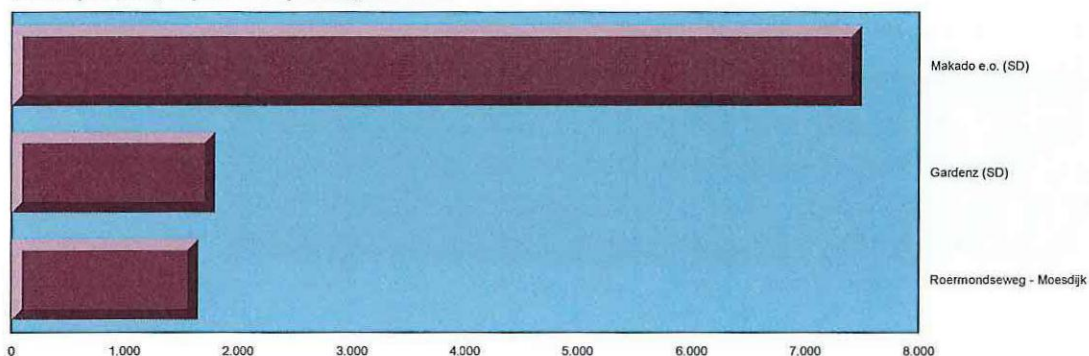
Winkelplannen; winkellocaties in de centrumgemeenten, aandeel bvo in %



Winkelplannen; winkellocaties in centrumgemeenten, bvo in m²

| | Maastricht | Heerlen | Sittard-Geleen | Weert | Venray |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|--------------|
| Stadscentra | 0 | 26.200 | 0 | 0 | 0 |
| Ondersteunende centra | 10.000 | 0 | 0 | 0 | 1.300 |
| Retailparken | 0 | 0 | 1.800 | 1.700 | 0 |
| Overige locaties | 0 | 1.000 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 10.000 | 27.200 | 1.800 | 1.700 | 1.300 |

Winkelplannen; Top 10 retailparken, bvo in m²



Winkelmonitor Limburg

bijlagen

Bijlage 1 Winkelvoorraad regio's en gemeenten

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; regio's en gemeente, per 31-12-2015

| Regio | Gemeente | Winkelvoorraad | | Leegstand | | | Leegstand in % voorraad |
|--------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | Aantal | wvo in m ² | Aantal | wvo in m ² | wvo in m ² | |
| Noord-Limburg | Beesel | 65 | 21.840 | 12 | 10.470 | 7.690 | 18,5% |
| | Venray | 247 | 87.280 | 44 | 11.740 | 10.340 | 17,8% |
| | Venlo | 801 | 259.600 | 99 | 27.050 | 22.090 | 12,4% |
| | Peel en Maas | 235 | 76.280 | 24 | 7.750 | 5.340 | 10,2% |
| | Gennep | 105 | 30.380 | 10 | 4.500 | 3.690 | 9,5% |
| | Bergen Lb | 57 | 20.240 | 5 | 1.430 | 1.060 | 8,8% |
| | Horst aan de Maas | 185 | 86.320 | 15 | 5.450 | 3.960 | 8,1% |
| | Mook en Middelaar | 17 | 3.380 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| | Totaal | 1.712 | 585.310 | 209 | 68.400 | 54.170 | 12,2% |
| Midden-Limburg | Nederweert | 101 | 23.290 | 18 | 3.900 | 2.970 | 17,8% |
| | Weert | 392 | 116.860 | 67 | 20.220 | 17.050 | 17,1% |
| | Echt-Susteren | 221 | 54.280 | 29 | 7.320 | 5.990 | 13,1% |
| | Roermond | 705 | 217.660 | 74 | 22.290 | 16.320 | 10,5% |
| | Leudal | 177 | 48.580 | 13 | 4.050 | 3.150 | 7,3% |
| | Roerdalen | 96 | 30.590 | 6 | 2.400 | 1.970 | 6,3% |
| | Maasgouw | 130 | 33.140 | 8 | 1.150 | 800 | 6,2% |
| | Totaal | 1.822 | 524.400 | 215 | 61.320 | 48.260 | 11,8% |
| Westelijke Mijnstreek | Sittard-Geleen | 769 | 220.390 | 115 | 43.270 | 35.010 | 15,0% |
| | Schinnen | 47 | 8.200 | 4 | 340 | 320 | 8,5% |
| | Beek | 148 | 45.310 | 9 | 2.440 | 2.300 | 6,1% |
| | Stein | 130 | 28.740 | 3 | 620 | 470 | 2,3% |
| | Totaal | 1.094 | 302.640 | 131 | 46.660 | 38.090 | 12,0% |
| Parkstad Limburg | Onderbanken | 19 | 5.960 | 3 | 440 | 320 | 15,8% |
| | Landgraaf | 186 | 52.590 | 28 | 6.980 | 6.130 | 15,1% |
| | Heerlen | 733 | 299.980 | 93 | 29.320 | 24.770 | 12,7% |
| | Brunssum | 163 | 46.150 | 19 | 14.140 | 11.890 | 11,7% |
| | Simpelveld | 65 | 13.880 | 7 | 980 | 630 | 10,8% |
| | Voerendaal | 59 | 9.750 | 6 | 1.210 | 810 | 10,2% |
| | Kerkrade | 310 | 101.620 | 30 | 23.600 | 20.870 | 9,7% |
| | Nuth | 61 | 16.970 | 3 | 1.090 | 540 | 4,9% |
| | Totaal | 1.596 | 546.900 | 189 | 77.760 | 65.960 | 11,8% |
| Maastricht en Mergelland | Vaals | 89 | 19.650 | 10 | 3.300 | 2.170 | 11,2% |
| | Meerssen | 101 | 20.770 | 11 | 2.160 | 1.490 | 10,9% |
| | Valkenburg aan de Geul | 143 | 25.240 | 14 | 1.540 | 970 | 9,8% |
| | Maastricht | 1.158 | 249.500 | 92 | 22.770 | 18.990 | 7,9% |
| | Gulpen-Wittem | 90 | 16.330 | 5 | 1.590 | 1.120 | 5,6% |
| | Eijsden-Margraten | 97 | 35.690 | 4 | 520 | 320 | 4,1% |
| | Totaal | 1.678 | 367.180 | 136 | 31.870 | 25.050 | 8,1% |
| Totaal Limburg | | 7.902 | 2.326.430 | 880 | 286.010 | 231.510 | 11,1% |

Leegstand = indicatieve leegstand c.q. aanbod winkelruimte in vastgoedobjecten die in het kader van de 'Winkelmonitor Limburg' als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Op te merken is dat het een deel betreft van de aangeboden winkelruimten. Een deel, zij het een klein deel, van de aangeboden winkelruimten wordt namelijk aangeboden in andersoortig vastgoed, bijvoorbeeld winkelruimte in logistiek vastgoed en/of fabriekspanden.

Bijlage 2 Centrumgemeenten en winkellocaties

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; centrumgemeenten en winkellocaties, per 31-12-2015

| Regio | Gemeente | Winkelvoorraad
vvo in m ² | Leegstand
vvo in m ² | Leegstand
% |
|-----------------------|--------------------|---|------------------------------------|----------------|
| Maastricht | Stadscentrum | 162.560 | 8.770 | 8,1% |
| | Stationsgebied | 4.760 | 840 | 22,7% |
| | Kantoorparken | 5.630 | 1.400 | 25,0% |
| | Bedrijventerreinen | 33.110 | 770 | 10,0% |
| | Overige locaties | 133.640 | 10.980 | 6,3% |
| | Totaal | 339.700 | 22.770 | 7,9% |
| Heerlen | Stadscentrum | 113.340 | 13.830 | 16,4% |
| | Bedrijventerreinen | 29.280 | 0 | 0,0% |
| | Overige locaties | 252.790 | 15.490 | 10,4% |
| | Totaal | 395.410 | 29.320 | 12,7% |
| Sittard-Geleen | Stadscentrum | 68.510 | 8.400 | 17,1% |
| | Stationsgebied | 2.990 | 950 | 23,1% |
| | Kantoorparken | 130 | 0 | 0,0% |
| | Bedrijventerreinen | 53.160 | 13.650 | 13,5% |
| | Overige locaties | 172.640 | 20.270 | 13,7% |
| | Totaal | 297.430 | 43.270 | 15,0% |
| Venlo | Stadscentrum | 127.670 | 8.690 | 11,1% |
| | Stationsgebied | 3.280 | 2.070 | 45,5% |
| | Bedrijventerreinen | 18.770 | 840 | 7,7% |
| | Overige locaties | 213.690 | 15.450 | 12,6% |
| | Totaal | 363.400 | 27.050 | 12,4% |
| Roermond | Stadscentrum | 88.960 | 12.460 | 14,5% |
| | Stationsgebied | 990 | 70 | 25,0% |
| | Bedrijventerreinen | 11.380 | 1.090 | 20,0% |
| | Overige locaties | 200.820 | 8.670 | 6,1% |
| | Totaal | 302.150 | 22.290 | 10,5% |
| Overige gemeenten | Stadscentrum | 112.010 | 18.600 | 19,1% |
| | Stationsgebied | 10.620 | 2.980 | 32,3% |
| | Bedrijventerreinen | 219.240 | 23.760 | 9,4% |
| | Overige locaties | 1.137.330 | 95.970 | 9,7% |
| | Totaal | 1.479.200 | 141.320 | 10,9% |
| Totaal Limburg | | 3.177.300 | 286.010 | 11,1% |

Leegstand = de (indicatieve) leegstand is berekend op basis van het aanbod winkelruimte van die vastgoedobjecten die in het kader van de 'Winkelmonitor Limburg' als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Het leegstandspercentage is berekend op basis van aantal winkels (aantal aangeboden winkels ten opzichte van het totaal aantal winkels). WVO = winkelvloeroppervlakte, VVO = verhuurbare vloeroppervlakte.

Bron: Etil; CVR Limburg 2015.

Bijlage 3 Regionale (stads)centra en retailparken

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; retailparken, per 31-12-2015

| Regio | Gemeente | Retailpark | Winkelvoorraad
wvo in m² | Leegstand
vvo in m² | Leegstand
% |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|
| Midden-Limburg | Roermond | Broekhin (SD) | 13.080 | 0 | 0,0% |
| | | Designer Outlet Roermond (SD) | 29.270 | 0 | 0,0% |
| | | Huis- en Tuinboulevard (SD) | 20.280 | 0 | 0,0% |
| | | Outdoor Center Roermond (SD) | 21.140 | 0 | 0,0% |
| | | Retailpark Roermond (SD) | 28.940 | 0 | 0,0% |
| | | Vrijveld (SD) | 24.670 | 1.630 | 11,1% |
| | Weert | Roermondseweg - Moesdijk (SD) | 36.490 | 2.740 | 10,0% |
| | | Vrakker (SD) | 3.870 | 0 | 0,0% |
| Zuid-Limburg: | | | | | |
| Westelijke
Mijnstreek | Beek | Makado e.o. (SD) | 23.190 | 0 | 0,0% |
| | Sittard-Geleen | Gardenz (SD) | 36.300 | 550 | 5,6% |
| Parkstad
Limburg | Heerlen | Bedrijvenstrook Heerlerbaan (SD) | 18.740 | 1.550 | 9,1% |
| | | Schelsberg (SD) | 4.920 | 0 | 0,0% |
| | | Woonboulevard Heerlen (SD) | 119.490 | 0 | 0,0% |
| | Kerkrade | Rodaboulevard II (SD) | 51.240 | 17.900 | 28,6% |

Leegstand = de (indicatieve) leegstand is berekend op basis van het aanbod winkelruimte van die vastgoedobjecten die in het kader van de 'Winkelmonitor Limburg' als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Het leegstandspercentage is berekend op basis van aantal winkels (aantal aangeboden winkels ten opzichte van het totaal aantal winkels). WVO = winkelvloeroppervlakte, VVO = verhuurbare vloeroppervlakte.

Bron: Etil; CVR Limburg 2015.

Bijlage 4 Planlijst

Plannen, per 31-12-2015 (planlijst)

| Regio | Gemeente | Plannaam | Deelplan | BVO
in m ² |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|---|---------------------------|
| Noord-Limburg | Venray | Winkelcentrum Brukske (nieuwbouw) | | 4.000 |
| | | Winkelcentrum Brukske (sloop) | | -2.800 |
| Midden-Limburg | Echt-Susteren | Centrumplan Susteren | | 3.000 |
| | Nederweert | Centrumplan Nederweert | | 1.600 |
| | Weert | PDV-locatie Roermondseweg - locatie 1 | Nieuwbouw | 1.700 |
| Westelijke
Mijnstreek | Beek | Makado uitbreiding | | 7.500 |
| | Sittard-Geleen | Gardenz - Locatie III fase2 | fase2 | 1.800 |
| | Stein | Centrumplan Stein | Fase 1
Fase 2
Sloop tijdelijk winkelcentrum | 12.500
2.000
-7.600 |
| Parkstad
Limburg | Brunssum | Winkelhart Brunssum (Het Ei) | Nieuwbouw
Sloop | 7.100
-3.000 |
| | Heerlen | Maankwartier
Plus uitbreiding | | 14.000
1.000 |
| | | Schinkelkwadrant-Zuid | Nieuwbouw
Sloop | 18.400
-6.200 |
| | Kerkrade | Centrumplan Kerkrade | | 6.200 |
| | Landgraaf | Centrumplan Waubach | Fase 2 | 2.500 |
| | Voerendaal | Centrumplan Voerendaal | Kerkplein | 3.000 |
| Maastricht &
Mergelland | Maastricht | Brusselsepoort - uitbreiding | | 10.000 |
| | Valkenburg | Winkelcentrum Aan de Kei | Nieuwbouw | 5.300 |

Bijlage 5 Bronregisters

Om de Limburgse winkelmarkt (vanaf adresniveau) in beeld te brengen, heeft Etil gebruik gemaakt van een viertal bronregisters die tot haar beschikking staan. Afzonderlijk geven de registers namelijk kwalitatief onvoldoende informatie om de winkelvoorraad en de dynamiek daarin in beeld te brengen. Door een combinatie van deze registers (het Centraal Vastgoed Register Limburg; CVR) is een kwalitatief verantwoord basisbestand van winkelobjecten samen te stellen; het zogenaamde "Winkelregister Limburg".

Het betreft de volgende vier registers:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)
- WOZ (Waarde Onroerend Zaken)
- BOG (BOG-monitor Limburg)
- VRL (Vestigingenregister Limburg)

BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

De BAG is een landelijk openbare registratie waarin basisgegevens van alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG is een belangrijk onderdeel van het landelijke stelsel van basisregistraties. De BAG biedt inzicht in alle vastgoedobjecten in Nederland en bevat een adressenbestand van heel Nederland. De BAG is vastgelegd in een wettelijke regeling, waarin onder andere kwaliteitsborging en privacybescherming zijn vastgelegd. Ook zijn de taken en bevoegdheden van de betrokken partijen in de wet omschreven. Gemeenten realiseren de opbouw en het beheer van de BAG; het Ministerie van I&M is verantwoordelijk voor de wet en de realisatie van de landelijke voorziening. Alle organisaties met een publieke taak zijn vanaf 1 juli 2011 verplicht tot afname van de gegevens uit de BAG en hebben een terugmeldplicht als zij op eventuele fouten in de gegevens stuiten. Hoewel weliswaar enkele vastgoedkenmerken (functie, bouwjaar, oppervlakte) in de BAG zijn opgenomen, is het doel van de BAG niet de registratie van vastgoedkenmerken, maar dient het als basisbestand voor adressen en gebouwen.

WOZ (WOZ-monitor Limburg)

De WOZ-monitor is in 2008 door Etil ontwikkeld op basis van gemeentelijke WOZ-gegevens. In deze monitor worden op adresniveau een groot aantal kenmerken van het Limburgse vastgoed op basis van de gemeentelijke WOZ-registraties (Waardering Onroerende Zaken) gemonitord. Sinds een aantal jaren is de WOZ-monitor geïntegreerd in de Woonmonitor Limburg die Etil in opdracht van de Provincie Limburg jaarlijks uitvoert c.q. actualiseert. Op basis van de monitor wordt in het kader van dit onderzoek de woningvoorraad in beeld gebracht. In de monitor zijn echter naast woningen ook bedrijfsobjecten opgenomen, waaronder winkelobjecten. De gegevens worden via de intergemeentelijke organisatie DataLand of direct door gemeenten ter beschikking gesteld. 'DataLand' verzorgt in opdracht van een groot aantal Nederlandse gemeenten de distributie van WOZ-gegevens. Op te merken is dat geen exacte peildatum aan te geven is. De gegevens van DataLand worden twee maal per jaar door de gemeenten geactualiseerd. In het kader van de WOZ-monitor worden voor de Woonmonitor Limburg één maal per jaar (einde van het jaar) de WOZ-gegevens voor de Limburgse gemeenten aangeleverd. Deze gegevens worden door Etil bewerkt en aangevuld. Zo worden de adreskenmerken met de gemiddelde WOZ-waarde (gemiddelde per postcode en type object) gekoppeld, zodat een vastgoedbestand ontstaat. Daarnaast wordt op basis van het "Geografische Basisregister" van Etil het bestand 'gelinkt' aan verschillende ruimtelijk-administratieve schaalniveaus (buurten/wijken, bedrijventerreinen, winkelgebieden, gemeenten, WGR/COROP-regio's, woonregio's). Ten slotte worden de leegstandsgegevens van woningen die direct afkomstig zijn van de afzonderlijke Limburgse gemeenten jaarlijks door Etil in het bestand geïntegreerd (onderdeel van de Woonmonitor Limburg).

BOG (BOG-monitor Limburg)

In de BOG-monitor Limburg van Etil (BedrijfsOnroerendGoed monitor) wordt het aanbod (te huur of te koop staand bedrijfstvastgoed) en de opname daarvan door de markt op de Limburgse vastgoedmarkt geregistreerd. Deze monitor is in 2003/2004 door Etil ontwikkeld en wordt door Etil sindsdien ieder kwartaal geactualiseerd. De monitor volgt de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in Limburg, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen winkel-, kantoor en bedrijfsobjecten. Bij circa 200 bronnen, met name (bedrijfs)makelaars, wordt per kwartaal het aanbod gecontroleerd en geactualiseerd. De BOG-monitor is onderdeel van het Vestigingenregister Limburg (VRL), waar de ontwikkelingen bij Limburgse bedrijven en instellingen op het gebied van werkgelegenheid en ruimtegebruik worden gevolgd. In de BOG-monitor worden diverse gegevens geregistreerd, zoals; aanbod, transacties, verhuurbaar oppervlak, soort oppervlak, aanbieder, adres, vastgoedtype, (vraag) prijzen en aanboduur. Daarbij worden verschillende ruimtelijke niveaus onderscheiden. Zo is de monitor gekoppeld met het "Geografisch Basisregister" van Etil, waardoor ook informatie beschikbaar is voor bijvoorbeeld de verschillende vestigingsmilieus en winkellocaties (bedrijventerreinen, stedelijke dienstenterreinen (kantoor- en retailparken), centrum- c.q. winkelgebieden) en stationsgebieden. Ook worden in het kader van de monitor plannen geregistreerd. De monitor wordt vier keer per jaar, aan het begin van ieder kwartaal, geactualiseerd.

VRL (Vestigingenregister Limburg)

In het Vestigingenregister Limburg (VRL) van Etil zijn alle vestigingen van bedrijven en instellingen in Limburg op adresniveau geregistreerd en worden deze doorlopend op maandelijkse basis geactualiseerd. Daarnaast wordt jaarlijks de werkgelegenheid geactualiseerd en het vestigingenbestand gecontroleerd door middel van een werkgelegenheidsenquête, met als peildatum 1 januari. Op te merken is dat de BAG en de BOG-monitor in het VRL-systeem zijn geïntegreerd, zodat het VRL niet alleen als werkgelegenheidsregister dient, maar veel meer als ruimtelijk-economisch bedrijfsregister voor Limburg.

Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording

Zowel de aanbod- alsook de vraagzijde zijn door de combinatie van de vier eerder genoemde bronregisters (zie bijlage 4) in beeld gebracht. Daarbij heeft Etil de volgende onderzoeksopbouw ontwikkeld, waarbij zeven stappen zijn doorlopen:

- Stap 1: Afbakeningen en definities
- Stap 2: Samenstellen basisbestand
- Stap 3: Basiscontrole vastgoedfunctie
- Stap 4: Handmatige functiecontrole
- Stap 5: Oppervlaktegegevens
- Stap 6: Winkelregister Limburg
- Stap 7: Analyse en rapportage

Basis voor de monitor vormt het voorraadbestand c.q. winkelregister ten aanzien van winkelobjecten in Limburg (resultaat van stap 1-6). Op basis van dit register is vervolgens de Limburgse winkelmarkt in beeld gebracht (resultaat van stap 7).

Stap 1: Afbakeningen en definities

Voordat de winkelregister en de daaraan verbonden rapportage samengesteld kan worden, zijn eerst de relevante definities en afbakeningen vastgesteld. Daarbij is enerzijds de detailhandelssector op basis van SBI-codes (Standaard Bedrijfsindeling CBS) afgebakend en anderzijds de verschillende vestigingsmilieus c.q. winkellocaties afgebakend. Bij deze laatste afbakening is gebruik gemaakt van de afbakeningen zoals deze in REBIS (www.rebislimburg.nl) alsook in CiK (Centrumgebieden in Kaart) zijn vastgesteld.

Sectorale afbakening

Etil gebruikt van oudsher in het kader van het VRL voor de omschrijving van de economische activiteit de zogenaamde SBI-codering van het CBS. Voor het indelen van de economie in categorieën wordt gebruik gemaakt van de standaardbedrijfsindeling (5-cijferige coderingssysteem) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gehanteerde SBI2008 is gebaseerd op een Europees systeem, Nomenclature générale des Activités économiques dans les Communautés Européennes (NACE) die een door de Verenigde Naties gehanteerde codering (ISIC) als basis kent. Dit betekent dat statistieken op basis van SBI2008 vergelijkbaar zijn met internationale statistieken op basis van NACE of ISIC (International Standard Industrial Classification). In de detailhandelsmonitor wordt de term 'economische activiteit' toegespitst op detailhandels- activiteiten. Daarbij is de hoofdactiviteit van een vestiging bepalend of een vestiging in de detailhandelssector valt of niet. Ook is de hoofdactiviteit bepalend voor de toedeling van de vestiging naar een bepaalde detailhandelsbranche. Voor de voorliggende winkelmonitor is uitgegaan van de volgende SBI-branches: 471-477 Detailhandel. Daarbij wordt uitgegaan van branches die vanuit winkels actief zijn. Niet alle branches vallen zodoende in de detailhandelssector zoals deze in de winkelmonitor wordt gehanteerd. De branches markthandel, straathandel/colportage, autoshowrooms en apotheken vallen in het kader van de voorliggende winkelmonitor buiten de monitor. Daarnaast worden ook videotheken, detailhandel van auto-onderdelen en motoren en benzinestations buiten beschouwing gelaten. De handel van deze artikelen vindt namelijk plaats niet zo zeer in 'winkels' maar in meer industriële 'werkplaatsen/garages'. Daarnaast zijn een groot deel van de benzinestations onbemand; overigens een toenemende trend.

Interne branchering

Ook voor de interne branchering van de detailhandelssector sluit Etil aan bij de SBI-indeling. Het hanteren van zowel de SBI-indeling heeft als voordeel dat de monitor op flexibele wijze is opgebouwd, zodat te allen tijde vergelijkingen mogelijk zijn met landelijke gegevens. De volgende detailhandelbranches worden onderscheiden:

- Voedings- en genotmiddelen
- Kleding, mode artikelen en textiel
- Schoenen, lederwaren en reisartikelen
- Persoonlijke verzorging
- Wonen en wooninrichting
- Huishoudelijke artikelen
- Consumentenelektronica
- Doe-het-zelf
- Vrije tijd en educatie
- Warenhuizen
- Overige detailhandel non food

Vestiging

Onder een vestiging wordt in het kader van het Vestigingenregister Limburg (VRL) c.q. detailhandelsmonitor verstaan: "Een locatie van een onderneming, instelling of zelfstandige beroepsbeoefenaar; dat wil zeggen elke fabriek, werkplaats, winkel of andere bedrijfsruimte, dan wel elk complex daarvan, waarin of van waaruit een economische activiteit, andere (niet-economische) activiteit of zelfstandig (vrij) beroep ter verkrijging van inkomsten wordt uitgeoefend".

Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording (vervolg)

Werkgelegenheid

Onder werkzame personen (WP) worden verstaan: "meewerkende eigenaren (directie, bedrijfshoofden) en meewerkende gezinsleden, zelfstandige beroepsbeoefenaren, werknemers in loondienst, personen op bedrijfsscholen en thuiswerk(st)ers voor zover zij voorkomen op de loonlijst van de vestiging, op-/afroepkrachten voor zover feitelijk werkzaam op de vestiging". Het VRL maakt onderscheid in fulltime, parttime werkgelegenheid en uitzendkrachten. Onder fulltime werkgelegenheid worden geteld alle werkzame personen die 12 uur of meer per week bij de vestiging werkzaam zijn. Parttimers zijn dus minder dan 12 uur per week werkzaam. Uitzendkrachten worden geregistreerd bij de inlenende bedrijven/instellingen als 'uitzendkracht' als fulltime of parttime werkzame persoon. In de voorliggende rapportage wordt onder werkgelegenheid het totaal aantal arbeidsplaatsen verstaan (het totaal van fulltime, parttime en uitzendkrachten).

Verhuurbare vloeroppervlakte (vvo)

Onder verhuurbare vloeroppervlakte wordt verstaan: Het totaal van de verhuurbare bedrijfsvloeroppervlakte van een vastgoedobject in vierkante meters. Het is zodoende de winkelvloeroppervlakte van een object inclusief kantoor-, productie- en magazijnruimten en overige ruimten die bedrijfsmatig worden gebruikt.

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

Onder winkelvloeroppervlakte wordt verstaan: Dat deel van de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van een vastgoedobject in vierkante meters dat dient voor de verkoop van producten aan particuliere consumenten en zodoende ook voor deze consument toegankelijk is". Het is zodoende de verhuurbare vloeroppervlakte van een object exclusief kantoor-, productie- en magazijnruimten en overige ruimten die niet bedrijfsmatig worden gebruikt (zoals woonruimten).

Vraagprijs

De vraagprijs betreft de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. De gemiddelde vraagprijs wordt berekend op basis van het actuele aanbod en de transacties in de afgelopen vier kwartalen. Op te merken is dat de vraagprijs niet hetzelfde hoeft te zijn als de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs.

Winkellocaties

Bij de indeling in winkellocaties wordt op basis van de provinciale monitor werklocaties (REBIS) ten aanzien van bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen en het Etil informatieproduct 'Centrumgebieden in Kaart' (CiK) onderscheid gemaakt tussen centrumgebieden, stationsgebieden, retailparken en bedrijventerreinen. Voor centrum- en stationsgebieden wordt gebruik gemaakt van de CiK-afbakening van Etil. Voor bedrijventerreinen en retailparken wordt aangesloten bij het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen.

Centrumgebieden:

- Stadscentra: Centra van de stedelijke POL-regio's in Limburg. In Limburg worden zeven stadscentra onderscheiden.
- Ondersteunende centra: Het betreft stadsdeelcentra, wijk- en buurtwinkelcentra in de stedelijke gebieden.
- Kernverzorgende centra: Het betreft winkelgebieden in de verschillende dorpscentra in het landelijk gebied.

Stationsgebieden:

- Het betreft afzonderlijk afgebakende delen van centrumgebieden in de nabijheid van intercity-stations (alleen in Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Roermond, Venlo en Weert zijn stationsgebieden afgebakend). In de voorliggende rapportage worden de stationsgebieden tot de stadscentra geteld.

Retailparken: Het betreft planmatig aangelegde terreinen met een nadruk op retail c.q. grootschalige detailhandel.

Bedrijventerreinen: Bij bedrijventerreinen wordt de afbakening gehanteerd zoals deze in het kader van de provinciale monitor werklocaties REBIS is vastgelegd (zie ook: www.rebislimburg.nl).

Solitaire locaties: Het betreft verspreid liggende locaties; dat wil zeggen locaties die buiten de bovengenoemde winkellocaties liggen.

Stap 2: Basisbestand

Startpunt is het CVR (Centraal Vastgoed Register Limburg). Het resultaat is een basisbestand van het totale vastgoed in Limburg, op basis waarvan in de vervolgstappen de winkelvoorraad bepaald wordt. Het CVR wordt samengesteld op basis van gegevens uit een viertal bronregisters; de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de gemeentelijke WOZ-registraties (WOZ), het Vestigingenregister Limburg (VRL) en de Limburgse BOG-monitor (kwartaalmonitor aanbod en opname van bedrijfstvastgoed).

Stap 3: Basiscontrole vastgoedfunctie

Belangrijk gegeven is dat de BAG en de WOZ omtrent vastgoedfunctie en vloeroppervlakte niet bruikbaar is zonder extra controle en bewerking. Dit, terwijl juist een juiste afbakening en de omvang van het vastgoed (vierkante meters vloeroppervlakte) cruciaal zijn voor een kwalitatief verantwoord winkelregister c.q. -monitor. Zo is in de BAG sprake van zogenaamde gebruiksdoelen die zijn afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2003 zoals deze in de bouwvergunning als zodanig is aangemerkt. Het gebruiksdoel in de BAG is zodoende niet gelijk aan de planologische bestemming of het feitelijk gebruik en in de WOZ is de term 'winkel' niet gelijk aan een vastgoedobject ten behoeve van detailhandel. De basiscontrole van de vastgoedfunctie (afbakening winkelobjecten) heeft plaatsgevonden op basis van een vergelijking van vier bronregisters; BAG, WOZ, BOG, VRL (zie bijlage vier voor een nadere beschrijving). Door deze vier bestanden aan elkaar te koppelen (het CVR Limburg), is inzicht verkregen welke van de vier bronnen een winkelobject bevestigen. Voor winkelobjecten die alleen door de BAG en/of WOZ als winkelobject werden gecategoriseerd is vervolgens een nadere (handmatige) controle uitgevoerd.

Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording (vervolg)

Stap 4: Handmatige controle vastgoedfunctie

De handmatige controle is uitgevoerd op basis van beschikbare additionele bronnen (Vestigingenregister Limburg, luchtfoto's, streetview, internetresearch). In het winkelregister is overigens per adres een opmerkingenveld opgenomen met de resultaten van deze controle. In dit veld is informatie opgenomen indien een adres onderdeel is van een ander adres; bijvoorbeeld: Akerstraat 39 en Akerstraat 41 = Onderdeel Akerstraat 39-41). Deze informatie is namelijk relevant voor de bepaling van het aantal winkelobjecten.

Stap 5: Oppervlaktegegevens

Ten aanzien van de oppervlaktegegevens is in eerste instantie gebruik gemaakt van de geregistreerde oppervlaktegegevens in de WOZ-monitor. Hiervoor is gekozen, omdat de in de BAG opgenomen oppervlaktegegevens veelal niet correct is. Uitgaande van de bruto vloeroppervlakte (bvo) van een vastgoedobject is vervolgens de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) berekend. Deze gegevens zijn vervolgens gecontroleerd en aangevuld met gegevens omtrent de winkelvloeroppervlakte (wvo) zoals deze in het Vestigingenregister Limburg en de BOG-monitor Limburg zijn geregistreerd.

Stap 6: Winkelregister Limburg

Resultaat van de bovengenoemde onderzoeksfasen (1-5) is het 'Winkelregister Limburg'. In dit register zijn een groot aantal inhoudelijke gegevens en kenmerken van de winkelobjecten (op adresniveau) opgenomen, zoals:

- Adres (straatnaam - huisnummer - huisletter - huisnummertoevoeging - postcode - plaatsnaam)
- Objectstatus (niet gerealiseerd verblijfsobject, plaats aangewezen, verblijfsobject buiten gebruik, verblijfsobject gevormd, verblijfsobject in gebruik, verblijfsobject in gebruik, verblijfsobject ingetrokken)
- Pandstatus (bouw gestart, bouwvergunning verleend, niet gerealiseerd pand, pand buiten gebruik, pand gesloopt, pand in gebruik, sloopvergunning verleend)
- Gebiedseenheden (regio, gemeente, wijk/ buurt, winkellocatie, REBIS/CiK-terreinnaam)
- Oppervlakte (bruto vloeroppervlakte, verhuurbare vloeroppervlakte, winkelvloeroppervlakte in vierkante meters)
- Leegstandsindicator (object wordt op de markt aangeboden)
- Benuttingsindicator (object is in gebruik door een detailhandelsbedrijf)
- Economische activiteit van het gebruik op basis van SBI2008
- Werkgelegenheidsindicator (aantal werkzame personen die op of vanuit het object werkzaam is)
- XY-coördinaten
- Bouwjaar

Op basis van gegevens uit dit register in combinatie met gegevens uit de BOG-monitor-Limburg, het Vestigingenregister Limburg (VRL) en de door Etil samengestelde mutatiebestanden ten aanzien van nieuwbouw en sloop is de voorliggende rapportage samengesteld.

Etil versus Locatus

Als gevolg van de gehanteerde methodiek bestaan er verschillen tussen het Winkelregister van Etil en Locatusbestanden. Voor een groot deel ligt de oorzaak in verschillen in de gehanteerde afbakeningen en definities enerzijds en anderzijds in verschillen ten aanzien van de gehanteerde methodieken. Het Locatusbestand gaat in op landelijke gegevens ten aanzien van de retailsector en wordt middels veldwerk geactualiseerd. Het Winkelregister betreft een integrale databank op basis van verschillende bronregisters (BAG, WOZ, VRL en BOG). Het winkelregister is integraal onderdeel van het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR Limburg); dit betekent dat het vastgoedtype in het CVR is afgebakend op basis van het hoofddoel van het vastgoedobject. Naast winkelobjecten zijn in het CVR namelijk ook vastgoedtypen opgenomen zoals industrie (industrie, bouw, groothandel, logistiek), consumentendiensten, onderwijs, gezondheidszorg, kantoren, horeca, etc.. Op te merken is dat in de voorliggende rapportage alleen die vastgoedtypen zijn opgenomen die als winkel zijn afgebakend ten behoeve van verkoop van artikelen aan consumenten (detailhandel). Andere op de consument gerichte branches zoals kappers, uitzendbureaus, bankfilialen, reisbureaus of pedicuresalons (consumentendiensten) zijn buiten beschouwing gelaten. De voorliggende rapportage geeft zodoende dus alleen inzicht in de winkelvoorraad ten aanzien van detailhandel en gaat niet in op de totale retail (deze informatie is bij Etil c.q. het CVR wel aanwezig). Op basis van de vier bronregisters is de winkelvoorraad afgebakend, waarbij deze afbakening vanuit verschillende perspectieven is onderzocht (het gevestigde bedrijf, vastgoedbemiddelaars, gemeentelijke belastingdiensten). Daarbij zijn ook controles uitgevoerd middels luchtfoto's (CVR 'on the map') en internetresearch (websites bedrijven, streetview, etc.). Ook de lokale en regionale kennis van Etil en de integrale koppeling tussen het Vestigingenregister Limburg (VRL) en het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (maandelijkse actualisatie) spelen hierbij een grote rol. Door de koppeling tussen de vier registers is inhoudelijk een groot aantal gegevens beschikbaar, hetgeen een integrale benadering mogelijk maakt; te noemen is informatie over voorraad, voorraadontwikkeling, leegstand, oppervlaktegegevens (bvo, vvo en wvo), vastgoedkenmerken zoals bouwjaar en WOZ-waarde, bedrijfsinformatie, aanbod en opname, werkgelegenheid, vestigingendynamiek. Door de koppeling met de BOG-monitor Limburg is de leegstand (aanbod en opname) in kaart gebracht. Deze monitor is integraal op adresniveau gekoppeld met het CVR en wordt ieder kwartaal bij circa 250 tot 300 zogenaamde bronhouders (met name bedrijfsmakelaars) geactualiseerd. In combinatie met gegevens uit het VRL is tevens bekend welk bedrijf is/was gevestigd op het aangeboden adres en welk bedrijf, indien het vastgoedobject is opgenomen door de markt, er is gevestigd.

Publicatiereeks Winkelmonitor Limburg

De voorliggende monitorrapportage is in opdracht van de Provincie Limburg samengesteld. Doordat de informatie in de monitor door Etil op adresniveau is samengesteld, zijn op aanvraag ook aanvullende rapportages beschikbaar; zoals rapportages op gemeenteniveau of profielschetsen per winkelgebied of buurt/kern. Indien hierin interesse bestaat, kan contact opgenomen worden met Etil. De provincie Limburg faciliteert hiermee de informatievoorziening op het gebied van winkelmarkt en detailhandel. Eventuele kosten zijn dan ook beperkt en hebben alleen betrekking op het samenstellen van aanvullende rapportages of profielschetsen door Etil.

4. The fourth part of the document discusses the consequences of failing to comply with the record-keeping requirements. It states that individuals who fail to comply may be subject to fines and penalties, and that the records may be subject to seizure.

Agendapuntnummer :
Documentnummer : *mm17002143*
Raadsvergadering d.d. : 6 juni 2017
Raadscommissie : Commissie Grondgebied
Commissie d.d. : 31 mei 2017
Programma : Economische zaken
Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties - 'Regionale visie bedrijventerreinen Noord Limburg'
Portefeuillehouder : Wethouder P.D. Baneke
Bijlagen : 1

Samenvatting

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen getekend.

De POL-uitwerking werklocaties bestaat uit twee thematische onderdelen die parallel zijn opgepakt en tegelijkertijd zijn afgerond. Het betreft de thema's bedrijventerreinen en kantoren. De knip tussen beide thema's is gemaakt vanwege de verschillen in context, economische positie en toekomstperspectief. Voor u ligt de definitieve regionale visie bedrijventerreinen ter vaststelling.

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' door uw raad en de raden van de zeven andere regiogemeenten, heeft een intensief interactief proces plaatsgevonden. De visie is niet alleen afgestemd met de belangrijkste stakeholders, maar ook met de regionaads werkgroep Economie, waarin ook uw raad is vertegenwoordigd.

De 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' bevat de gezamenlijke ambities, opgaven, principes, spelregels en werkwijzen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe terreinen. Deze zijn vertaald in een uitvoeringsparagraaf en een afstemmingsprotocol.

Voorstel om te besluiten

De POL-uitwerking werklocaties 'Regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' vast te stellen.



Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

Tot voor enkele jaren werden in de regio Noord Limburg bedrijventerreinen door individuele gemeenten gepland en ontwikkeld op basis van lokale motieven. Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. Er is een versnelling opgetreden in de regionale samenwerking, toen tijdens het traject van het POL2014 door de provincie nieuwe richtingen zijn aangegeven, die wij als regio graag willen overnemen. De provincie heeft de drie Limburgse regio's gevraagd een bedrijventerreinvisie vast te stellen waarbij rekening wordt gehouden met dynamisch voorraadbeheer. Wij hebben deze handschoen als regio opgepakt. Wij hebben twee bestaande Regionale Programmeringsoverleggen (RPO's) samengevoegd tot een werkgroep POL-uitwerking bedrijventerreinen en de overlegfrequentie opgeschroefd. Deze werkgroep heeft vervolgens op interactieve wijze een bedrijventerreinen- en kantorenvisie opgesteld, waarbij de uitkomst van de vervlechtingdiscussie is meegenomen.

In deze voorliggende bedrijventerreinvisie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes wij als regio nastreven, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraadbeheer. Ook worden de werkwijze en spelregels beschreven die wij hanteren. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige bedrijventerreinvoorraad (vertrekpunt) en hoe wij als regio willen omgaan met de bestaande bedrijventerreinen (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken)

De 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' vormt de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. In deze visie zijn onze regionale opgaven geformuleerd waar de komende jaren gezamenlijk aan gewerkt wordt. Met de vaststelling van de 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' wordt invulling gegeven aan de opgave vanuit het POL 2014 om regionale visies te ontwikkelen op de verschillende POL-thema's, waaronder het thema werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren).

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen getekend. U bent hierover in mei 2016 (RIB 2016-93) geïnformeerd. Wij hebben u in december 2016 (RIB 2016-179) geïnformeerd over de voortgang van de verschillende trajecten en een doorkijk gegeven qua planning voor 2017. Het betrof onder andere de voortgang en planning van de POL-uitwerking werklocaties.

Samenwerking tussen gemeenten in de regio is de sleutel tot een effectievere bedrijventerreinen aanpak. Belangrijk in de samenwerking is dat er nog steeds een lokale rol en verantwoordelijkheid aanwezig is en opgepakt wordt maar er ook regionaal wordt gehandeld en gedacht. Alle gemeenten willen ondernemers een goede omgeving bieden om te ondernemen en zo werkgelegenheid verschaffen aan hun inwoners. Daarvoor is het echter niet nodig om buurgemeenten te beconcurreren voor nieuwe bedrijvigheid. Het lukt juist eerder om nieuwe bedrijvigheid aan te trekken als de regio zich als een geheel presenteert.



Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de eigen bestaande bedrijventerreinen en gevestigde bedrijven maar op regionaal vlak kunnen we kennis ontwikkelen en informatie uitwisselen, planning en programmering van bedrijventerreinen afstemmen, marktbenadering gezamenlijk vormgeven en lobby en subsidieaanvragen coördineren.

Oplossingsrichtingen

-

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen)

Dynamisch voorraadbeheer

Dynamiek in de voorraad werklocaties blijft van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Daarom is het van belang een relatie te laten ontstaan tussen bestaande voorraad (leegstaand en in gebruik) en nieuwe te ontwikkelen voorraad. Essentie is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies ('herstructurering', 'sturing op kwaliteit en kwantiteit' en 'nieuwe ontwikkeling').

Los van dynamisch voorraadbeheer geldt dat ieder nieuw initiatief (waartoe ook zachte plannen behoren) de reguliere juridisch-planologische route dienen te volgen. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen wordt en aangetoond wordt dat er behoefte is aan het (programma)initiatief.

Analyse bedrijventerreinen voorraad in relatie tot dynamisch voorraadbeheer

De huidige bestaande terreinen en planvoorraad vormen het vertrekpunt voor het in te voeren dynamisch voorraadbeheer. Gezien marktvraag en ontwikkeling is het afschrijven van bestaande terreinen of plannen niet aan de orde. Wel wordt een 'plafond' ingesteld waarmee de huidige voorraad (bestaand en plannen) voldoende zou moeten zijn voor de komende 15 jaar. Nieuwe toevoegingen kunnen alleen via saldering plaatsvinden en er zal een fasering gemaakt moeten worden voor de planvoorraad. Hierdoor blijft investeren in de bestaande bedrijventerreinen interessant en wordt herstructurering bevorderd.

Op basis van de analyse is verder afgesproken dat terreinen voor watergebonden en milieucategorie 5 bedrijvigheid niet worden meegenomen in het dynamisch voorraadbeheer. Is er bewezen behoefte aan dit type areaal dan zal dit worden toegevoegd aan de harde planvoorraad zonder een directe saldering te laten plaatsvinden met de harde planvoorraad. Voor het Klavertje 4 gebied is daarnaast door de provincie vastgelegd dat de totale geplande omvang niet zal toenemen, maar dat er binnen het Klavertje 4 gebied zelf wel uitruil kan plaatsvinden. Voor wat betreft de, uit de vervlechtingdiscussie voortvloeiende, nieuwe ontwikkelruimte in Venray geldt dat de totale 30 hectare niet in één keer gesaldeerd hoeft te worden maar dat dat in twee stappen gebeurt. In de eerste fase wordt voor 20 hectare ruimte geboden. Voor de ontwikkelruimte in Venray gelden verder dezelfde spelregels als voor elke andere nieuwe ontwikkeling.

Regionaal versus lokaal op basis van bedrijfsdynamiek

De meeste bedrijfsdynamiek vindt plaats binnen de eigen gemeente of regio. Het gaat vooral om beperkte uitbreidingen van bestaande kavels en qua omvang kleine verplaatsingen. Een beperkt aantal bedrijven vestigt zich van buiten de regio in de regio Noord-Limburg. Het gaat daarbij veelal om grote bedrijven die voor de regio veel nieuwe werkgelegenheid opleveren.



Van belang voor de regio is om de bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen zodat het percentage bedrijven dat de regio verlaat zo klein mogelijk wordt. En voor bedrijven die van buiten de regio komen interessante locaties beschikbaar te hebben zodat dit aantal zo groot mogelijk wordt. In de visie bedrijventerreinen is in een stroomschema vastgelegd wanneer de individuele gemeente aan zet is en wanneer de regio.

Ambities, opgaven en principes

Wij willen als regio de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en nieuw ondernemerschap (starters) kunnen faciliteren en ruimte bieden aan nieuwe bedrijvigheid van buiten de regio. We zetten daarbij nadrukkelijk in op behoud en daar waar nodig verbetering van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen, zodat we de ruimtevraag zoveel mogelijk kunnen faciliteren op bestaande terreinen en de leegstand op frictieniveau houden. Voor nieuwe acquisities zetten we onze restcapaciteit (harde planvoorraad) in en bieden we specifieke bedrijventerreinen aan. Indien nodig ruilen we oude bedrijventerreinen (via transformatie¹) in voor nieuwe bedrijventerreinen. Binnen de regio worden ervaringen, die worden opgedaan met herstructurering, actief met elkaar gedeeld. Bij herstructurering wordt nadrukkelijk een verbinding gemaakt met het thema energie.

Spelregels en werkwijze

De lead voor het achterhalen van de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid en starters ligt bij de individuele gemeenten. De individuele gemeenten proberen deze ruimtevraag zoveel mogelijk te faciliteren door intensivering van de huidige bedrijventerreinen. Intensivering op kavelniveau heeft geen gevolgen voor het dynamisch voorraadbeheer, ook niet als de intensivering een kleine uitbreiding van de kavel vergt (max 10%). Als intensivering niet mogelijk is en er sprake is van bedrijfsverplaatsing naar een nieuw te ontwikkelen kavel of bedrijventerrein buiten de bestaande (harde plan)voorraad zal er saldering moeten plaatsvinden. Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om te komen met een oplossing voor het salderen binnen de eigen bedrijventerreinenvoorraad, mits regionaal afgestemd. Mochten voorgaande oplossingen niet mogelijk zijn, dan wordt regionaal opgeschaald. Verplaatsing naar een nieuwe locatie mag niet leiden tot een herstructureringsopgave zonder uitzicht op verbetering. Indien nodig zal door koppeling tussen oud en nieuw herstructurering van de vrijkomende locatie moeten plaatsvinden. Indien vrijkomende locatie transformeert naar een andere functie resulteert dit in een salderingsvoorraad waaruit geput kan worden². Afstemming en jaarlijkse monitoring vindt plaats in het ambtelijke RPO. Indien nodig wordt op de regionale overlegtafel een bestuurlijk besluit genomen.

Uitvoeringsparagraaf en afstemmingsprotocol

De uitvoeringsparagraaf bevat de onderstaande acties. De spelregels en werkwijze krijgen pas echt waarde als is vastgelegd op welke wijze in de uitvoering met elkaar wordt afgestemd. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. Het afstemmingsprotocol gaat in op de spelregels, procedures, besluitvormingsmandaat en sancties met betrekking tot het regionaal *informeren, afstemmen en instemmen*.

¹ Hierbij zal afstemming plaatsvinden met andere POL-thema's.

² Idem voetnoot 1



Na vaststelling van de regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg volgt een nadere uitwerking op lokaal niveau. Uw raad zal via een raadsmemo hierover worden geïnformeerd en indien de lokale uitwerking daartoe aanleiding geeft, zal deze aan u worden voorgelegd via een raadsvoorstel.

Mook, 16 mei 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen



| Actie | Actor(en) | Termijn |
|---|-----------|--------------|
| 1. Inzicht beschikbare ruimte | Lokaal | 2017-2018 |
| 2. Toekomstvisie per bedrijventerreinen | Lokaal | 2017-2018 |
| 3. Aanscherpen herstructureringsopgave | Lokaal | 2017-2018 |
| 4. Fasering planvoorraad | Regionaal | 2017 |
| 5. Inzicht specifieke ruimte | Regionaal | 2017 |
| 6. Monitoring | Regionaal | 2017-continu |

Juridische aspecten

Geen

Financiële aspecten

Geen

Uitvoering / Planning / Communicatie

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' zijn de volgende (regionale) overlegmomenten geweest:

- 02-12-2015 is de analyse voorraad bedrijventerreinen Noord-Limburg door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) met meerderheid vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van de regioraadswerkgroep
- 07-01-2016 is de analyse besproken in de regioraadswerkgroep Economie.
- 06-07-2016 is de concept 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) met meerderheid vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van stakeholders en de regioraadswerkgroep
- 14-07-2016 is de conceptvisie besproken met DCGV als belangrijke stakeholder.
- 22-09-2016 is de conceptvisie besproken in de regioraadswerkgroep Economie.
- 28-09-2016 is de conceptvisie besproken met LWV en MKB Limburg als belangrijke stakeholders.
- 01-02-2017 is het definitieve concept 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' door PHO Ruimte en PHO Economie (gezamenlijk agendapunt) unaniem vastgesteld en vrijgegeven voor consultatie van de regioraadswerkgroep.
- 16-02-2017 is de definitieve conceptvisie besproken in de regioraadswerkgroep Economie.

Daarnaast maakt de provincie Limburg ambtelijk deel uit van de regionale werkgroep POL-uitwerking werklocaties die de regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg heeft opgesteld. De provincie Limburg is daarnaast bestuurlijk betrokken bij het PHO Ruimte waar de POL-uitwerkingen zijn geagendeerd. Tevens heeft er in 2016 periodiek afstemming plaatsgevonden met de ambtelijke accounthouders van de provincie en regiegemeenten die waren betrokken bij het vervlechttingsproces.



Agendapuntnummer :
Documentnummer :

Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties - 'Regionale visie bedrijventerreinen Noord Limburg'

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 31 mei 2017

Overwegende dat :

- De regio Noord-Limburg vanuit POL 2014 de opgave heeft om regionale visies te ontwikkelen op de verschillende POL-thema's, waaronder het thema werklocaties, met als deelthema bedrijventerreinen;
- In april 2016 de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen hebben getekend;
- De voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' een uitwerking van voorgaande is, die via een intensief en interactief proces tot stand is gekomen, waarbij zowel stakeholders als de regiораadswerkgroep Economie zijn betrokken;
- De voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen vormt;

Besluit:

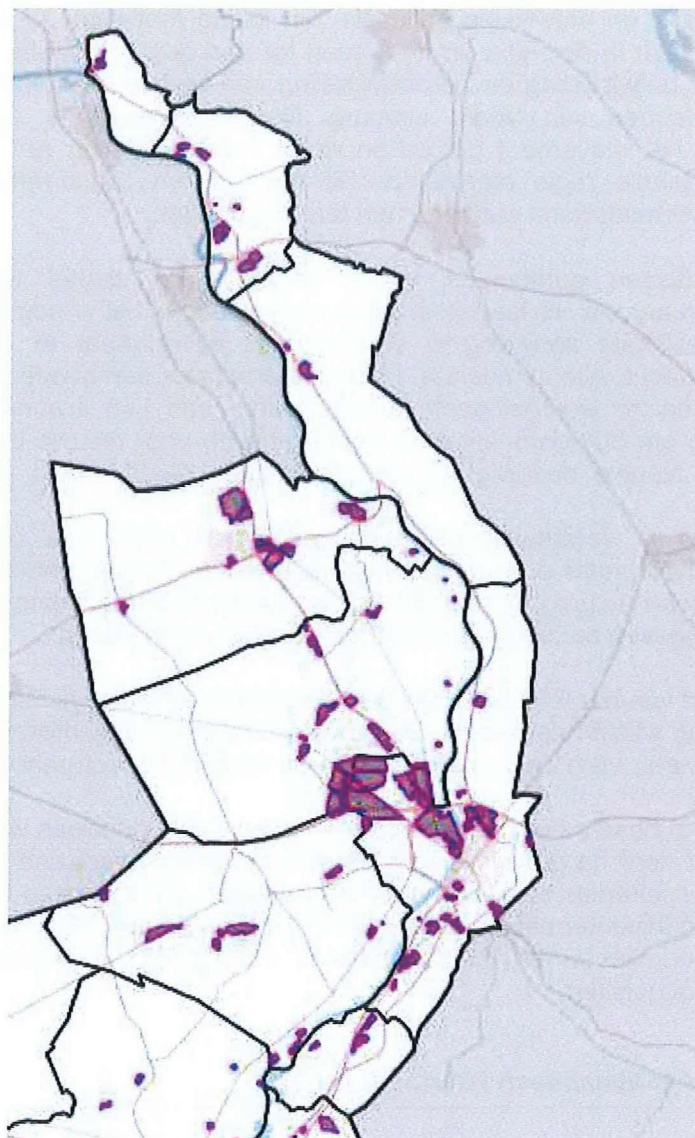
De POL-uitwerking werklocaties - 'Regionale visie bedrijventerreinen' vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d.

De raad voornoemd,

De griffier,
mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,
mr. drs. W. Gradisen



Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg

POL-Uitwerking werklocaties

1. Samenwerking tussen gemeenten noodzakelijk

Tot voor enkele jaren werden in de regio Noord Limburg bedrijventerreinen door individuele gemeenten gepland en ontwikkeld op basis van lokale motieven. Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. Afstemming over ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen vond plaats in de twee RPO overleggen van Noord Limburg. Daarnaast wordt er samengewerkt in de ontwikkeling van het Klavertje 4 gebied en wordt de ontwikkeling van logistieke ruimte en functies in de gehele regio afgestemd. Dit gebeurt om concurrentiestrijd, inefficiency, overaanbod en eenheidsworst aan terreinen terug te dringen.

Samenwerking tussen gemeenten in de regio is de sleutel tot een effectievere bedrijventerreinen aanpak. Belangrijk in de samenwerking is dat er nog steeds een lokale rol en verantwoordelijkheid aanwezig is en opgepakt wordt maar er ook regionaal wordt gehandeld en gedacht. Alle gemeenten willen ondernemers een goede omgeving bieden om te ondernemen en zo werkgelegenheid verschaffen aan hun inwoners. Daarvoor is het echter niet nodig om buurgemeenten te beconcurreren voor nieuwe bedrijvigheid. Het lukt juist eerder om nieuwe bedrijvigheid aan te trekken als de regio zich als een geheel presenteert.

Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de eigen bestaande bedrijventerreinen en gevestigde bedrijven maar op regionaal vlak kunnen we kennis ontwikkelen en informatie uitwisselen, planning en programmering van bedrijventerreinen afstemmen, marktbenadering gezamenlijk vormgeven en lobby en subsidieaanvragen coördineren.

Tijdens het traject van het POL2014 zijn door de provincie nieuwe richtingen aangegeven die wij als regio graag willen overnemen. De provincie zet in op dynamisch voorraad beheer en vraagt de regio's een visie vast te stellen waarbij rekening wordt gehouden met dynamisch voorraad beheer.

In deze visie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes wij nastreven rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraad beheer. Ook worden de werkwijze en spelregels beschreven die wij hanteren. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige bedrijventerreinvorraad (vertrekpunt) en hoe wij als regio willen omgaan met de bestaande bedrijventerrein (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

2. Wat is dynamisch voorraadbeheer?

In het POL2014 wordt door de provincie Limburg ingezet op het invoeren van dynamisch voorraadbeheer. Er lijkt een voldoende voorraad aan werklocaties te zijn en in sommige gevallen zelfs een over aanbod. Heel helder is de mismatch tussen kwalitatieve vraag en aanbod. Er is geen behoefte aan meer van het zelfde maar juist behoefte aan een andere kwaliteit.

Dynamiek in de voorraad werklocaties blijft van belang om in te kunnen spelen op nieuwe wensen vanuit de markt. Daarom is het van belang een relatie te laten ontstaan tussen bestaande voorraad (leegstaand en in gebruik) en nieuwe te ontwikkelen voorraad. Essentie is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. Die gaan over de ambities en opgaven, gezamenlijke principes en een gezamenlijke werkwijze.

Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie type interventies

1. Herstructurering: Werken aan de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinvoorraad (en aanpak leegstand). Koppelingen van herstructurering van bestaande terreinen met de uitrol van nieuwe terreinen.
2. Sturing op kwaliteit en kwantiteit: Schrappen en transformeren van (harde) plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren.
3. Nieuwe ontwikkeling: Onder voorwaarden ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Vanuit de regio onderschrijven wij het belang van dynamisch voorraad beheer. Om dit goed te kunnen uitvoeren beschrijven we in deze visie de huidige bedrijventerreinvoorraad, gezamenlijke ambities, opgaven en principes. Daarnaast wordt ook ingegaan op de spelregels en werkwijze die we in de regio Noord Limburg hanteren. De drie type interventies worden specifiek behandeld in deze visie.

3. Analyse voorraad bedrijventerreinen Noord Limburg

De huidige bestaande terreinen en planvoorraad vormen het vertrekpunt¹ voor het in te voeren dynamisch voorraad beheer. Gezien marktvraag en ontwikkeling is het afschrijven van bestaande terreinen of plannen niet aan de orde. Wel wordt een 'plafond' ingesteld waarmee de huidige voorraad (bestaand en plannen) voldoende zou moeten zijn voor de komende 15 jaar. Nieuwe toevoegingen kunnen niet plaats vinden zonder saldering en er zal een fasering gemaakt moeten worden voor de planvoorraad. Hierdoor blijft investeren in de bestaande bedrijventerreinen interessant en wordt herstructurering bevorderd.

Het vertrekpunt voor Dynamisch Voorraad Beheer

De regio Noord-Limburg beschikt over ongeveer 3.200 ha. bestaand bruto bedrijventerrein (inclusief 155 ha. solitaire bedrijfslocaties) en op deze terreinen is nog ongeveer 435 ha. netto uitgeefbaar. Daarnaast is er nog voor 220 ha. bruto / 180 ha. netto aan plancapaciteit in de regio. De restcapaciteit bevindt zich vooral op grootschalige logistieke en industriële bedrijventerreinen. De leegstand op de bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg bevindt zich rond de frictieleegstand en ligt daarmee op een relatief gezond niveau. Van het totaal uitgegeven areaal wordt momenteel 615 ha. netto aangewezen als te herstructureren gebied.

Over dit areaal van de regio Noord-Limburg bestaat geen discussie en vormt daarmee het vertrekpunt om de ruimtevraag van bedrijven te kunnen opvangen en de basis van het dynamisch voorraad beheer. Een volledig overzicht van de bedrijventerreinvoorraad per gemeente is als bijlage opgenomen. Hierbij is ook een eerste inschatting gemaakt van de kansrijkheid voor de verschillende plannen en restcapaciteit. Van belang is om daarbij een fasering aan te brengen voor de planvoorraad zodat kwalitatief goede plekken ook als eerste aangeboord worden. Het totaal beeld van de bedrijventerrein is ook terug te vinden in het REBIS systeem van de provincie Limburg.

Bij toekomstige nieuwe plannen zal steeds bekeken worden of deze voldoen aan de kwalitatieve vraag van het bedrijfsleven. Of het plan op een juiste locatie ligt voor de regio. Indien positief dan wordt het plan als een goede toevoeging gezien en kan deze tot ontwikkeling komen. Daarvoor is het wel noodzakelijk te salderen met andere onderdelen van de harde planvoorraad. Op welke wijze dit zal gebeuren staat beschreven in het onderdeel spelregels en werkwijze.

¹ Situatie per 01-01-2015, vastgesteld tijdens Regiotafel RO met meerderheid van stemmen

Geen saldering binnen Dynamisch Voorraad Beheer

De regio Noord-Limburg stelt ook dat er onderdelen in de bedrijventerrein voorraad zijn die niet meegenomen dienen te worden in het dynamisch voorraad beheer. Dit zijn watergebonden bedrijventerreinareaal en bedrijventerreinareaal voor milieucategorie 5 bedrijvigheid. Dit type bedrijvigheid heeft behoefte aan zeer specifiek areaal of kent een sterke verwevenheid met de ontwikkeling van havens of bargeterminals. Is er bewezen behoefte aan dit type areaal dan zal dit worden toegevoegd aan de harde planvoorraad zonder een directe saldering te laten plaats vinden met de harde planvoorraad.

Daarnaast is voor het Klavertje 4 gebied door de provincie vast gelegd dat deze geplande ontwikkeling zonder dynamisch voorraad beheer kan plaats vinden. Totale hoeveelheid bedrijventerrein areaal zou moeten blijven liggen op de nu geplande omvang maar vanwege bijvoorbeeld lastige verwerving van gronden op één plek binnen het Klavertje 4 gebied zou een uitruil kunnen plaats vinden met een andere locatie binnen het Klavertje 4 gebied.

4. Uitkomst vervlechtingsdiscussie

Als uitvloeisel van het provinciale 'Plan van Aanpak Programma Greenport Venlo' zijn de diverse gebieds- en gebouwenexploitaties in het Klavertje 4 gebied samengevoegd tot één nieuwe ontwikkelorganisatie. Deelnemende partijen zijn de Provincie Limburg en de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Venray. Inzet van deze vier partijen is om de regio Venlo/Noord-Limburg nog nadrukkelijker op de kaart te zetten. Het gaat daarbij om het versterken en uitbouwen van Greenport Venlo en Logistieke Hotspot Venlo – Venray.

In tegenstelling tot de andere toetredende gemeenten had de gemeente Venray nog geen gronden binnen het Klavertje 4 gebied en daarmee ook niet binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf. Dit is wel een nadrukkelijke wens van alle partijen zodat alle partijen een grondpositie hebben binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf. Tegen deze achtergrond heeft een verkenning plaats gevonden naar de mogelijkheid om gronden op Venrays grondgebied te bestemmen als werklandschap, en in te brengen in het nieuwe ontwikkelbedrijf. Vastgelegd is dat aan deze ontwikkeling voorwaarden verbonden zijn en dat er gesaldeerd dient te worden binnen het bestaande areaal conform het principe van dynamisch voorraad beheer.

Voorwaarden voor bieden ontwikkelruimte Venray

In het kader van de vervlechting zijn de betrokken partijen (gemeenten en Provincie) met elkaar overeengekomen om voor bedrijven die in Venray economisch actief zijn en een fysieke bedrijfslocatie hebben (geen brievenbusconstructie) en die geen uitbreidingsruimte op de huidige vestigingslocatie(s) hebben, ontwikkelruimte (ca. 30 hectare) toe te kennen. Hieraan zijn echter wel voorwaarden gesteld die in het akkoord tussen gemeenten en Provincie zijn opgenomen:

- De uitbreiding kan in POL-kader op voldoende draagvlak binnen de regio rekenen;
- De bedoelde gronden worden op termijn (gefaseerd) integraal ingebracht in de exploitatie van het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo;
- De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de (grond)exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf;
- Hiermee mag geen belemmering van de totale gebiedsontwikkeling binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf ontstaan;
- De sturing op deze ontwikkelruimte komt bij het nieuwe ontwikkelbedrijf te liggen;
- En de bedoelde gronden leveren — rekening houdend met alle kosten van verwervingen, onteigeningen, natuuropgaven en dergelijke — een positieve bijdrage aan de (grond)exploitatie van het nieuwe ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

De eerste voorwaarde is in het kader van deze POL-uitwerking het meest relevant. De overige randvoorwaarden hebben vooral betrekking op de bedrijfseconomische/financiële effecten van het onderbrengen van Venrayse gronden binnen het nieuwe ontwikkelbedrijf.

Vervolg

Venray heeft in overleg met de regionale partners een voorstel ontwikkeld voor de nadere invulling van de ontwikkelruimte voor Venray. Hierin zijn de aspecten zoals locatiekeuze, omvang, fasering en grondverwerving opgenomen. Tevens is in het voorstel aangegeven hoe het principe van het dynamisch voorraadbeheer wordt toegepast. De totale 30 hectare wordt niet in 1 keer gesaldeerd maar in 2 stappen. In de eerste fase wordt voor 20 hectare ruimte geboden. Voor de ontwikkelruimte in Venray gelden verder dezelfde spelregels als voor elke andere nieuwe ontwikkeling: bij nieuw te ontwikkelen voorraad dient een relatie te worden gelegd met de bestaande voorraad en plancapaciteit (saldering). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragrafen 7. Spelregels en werkwijze en 9. Nieuwe ontwikkeling. De exacte afspraken over de ontwikkelruimte in Venray zijn opgenomen in de 'Samenwerkings- en Aandeelhoudersovereenkomst inzake Werklandschap' die de in het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo deelnemende partijen zijn aangegaan.

5. Analyse bedrijfsdynamiek. Hoe ontwikkelt en verplaatst een bedrijf?

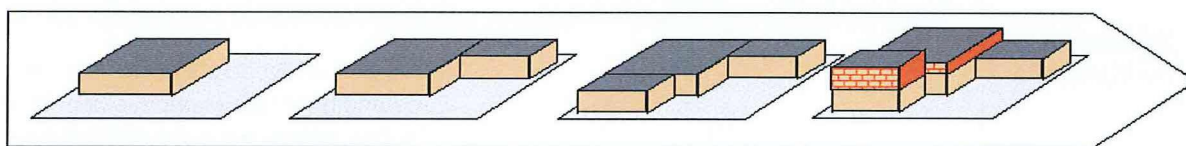
De vraag naar ruimte voor ondernemers en daarmee de vraag naar bedrijventerrein wordt beïnvloed door twee zaken:

1. Bedrijfsdynamiek; groei van de ondernemingen
2. Verplaatsingsdynamiek; verhuisbewegingen van ondernemingen

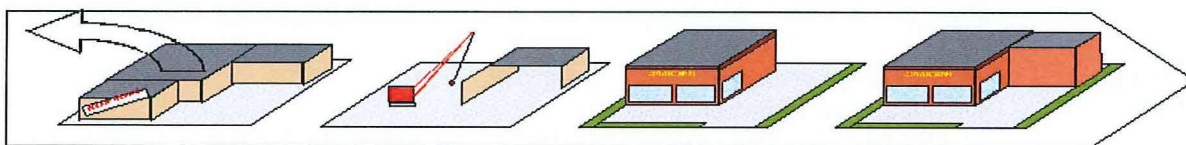
Deze twee elementen dienen meegewogen te worden bij het opstellen van de beleidsuitgangspunten en strategie voor bedrijventerreinplanning (nieuw, intensivering, en herstructurering).

Bedrijfsdynamiek

Ieder bedrijf ontwikkelt zich langs een bepaald vastgesteld pad. De onderneming probeert in de regel zolang mogelijk verplaatsing uit te stellen. Indien regeltechnisch (bestemmingsplan) de mogelijkheden er zijn zullen bedrijven deze blijven benutten totdat de kavel uitgenut is en verplaatsing de enige overgebleven optie is. Deze beweging leidt tot intensiveringsmogelijkheden van huidige kavels. De onderneming kijkt of uitbreiding in het vlak (bebouwingspercentage) of de hoogte (bouwhoogte) mogelijk is.



Ontwikkeling van de bedrijfskavel in de tijd



Herontwikkeling van een bestaande bedrijfskavel (in de tijd)

Nadat deze twee opties maximaal zijn benut zal het bedrijf naar een nieuwe kavel op zoek gaan. Het achterblijvende vastgoed is volledig uitgebouwd en uitgenut waardoor het lastig zal zijn een nieuwe gebruiker hiervoor te vinden. Het vastgoed zal dan gesloopt of aangepast moeten worden wat kosten met zich meebrengt. Een eventueel nieuwe functie zou dan ook

idealiter een hogere toegevoegde waarde per m² moeten opleveren. Deze nieuwe functie kan dan een deel van de herontwikkelingskosten dragen (herstructurering).

Het schema op de vorige pagina geeft een beeld van deze ontwikkelijnen. Op veel plaatsen zijn deze ontwikkelingen waar te nemen. Op voor de markt interessante locaties gebeurd deze beweging vrijwel van zelf. Op andere is hulp nodig om de markt zijn werk te laten doen en op weer andere plekken zal een herontwikkeling nooit van de grond komen.

Verplaatsingsdynamiek

De ontwikkelingen op de bedrijfskavel hangen samen met de verplaatsingsdynamiek van bedrijven. Op het moment dat de kavel uitgenut is gaat een ondernemer die door wil groeien op zoek naar een nieuwe plek. Uit onderzoek is gebleken dat ondernemers daarbij zeer lokaal te werk gaan. Ongeveer 80-85% van de bedrijfsverplaatsingen gebeurd binnen de gemeentegrenzen waar het bedrijf op dat moment gevestigd is. Zo'n 10-15% verplaats de onderneming naar een lokatie binnen de regio en slechts 0-5% vertrekt uit de gemeente en de regio. De vraag naar ruimte is daarmee een zeer lokaal gerichte markt. Enkele oorzaken voor deze beperkte verplaatsingscirkel zijn de leveranciers, afzetmarkt en het personeel van een onderneming. Veel bedrijven hebben een sterke verbondenheid met de gemeente waar zij momenteel actief zijn.

Vertaling naar de Regio Noord-Limburg

De bedrijfsdynamiek en verplaatsingsdynamiek is ook duidelijk waarneembaar in de Regio Noord-Limburg. Ook in de Regio Noord-Limburg zijn de meeste verplaatsingen van bedrijven binnen de eigen gemeente/regio. Het gaat dan vaak om in omvang kleinere verplaatsingen of zeer beperkte uitbreidingen van bestaande kavels. De focus voor de regio dient dan ook gericht te zijn op het bestaande bedrijfsleven.

Een beperkt aantal bedrijven vestigt zich van buiten de regio in de regio Noord-Limburg. Dit betreft in de meeste gevallen grote acquisities die voor de regio veel nieuwe werkgelegenheid kunnen opleveren.

Stroom Schema "Wie is aan zet?"

| Ruimtevrage van | opgepakt door | |
|---------------------------------|--|---|
| | Lokaal | Regionaal |
| Bestaande bedrijvigheid | 1. Individuele gemeente als eerste aan zet
2. Inventariseert de vraag vanuit bedrijf
3. Faciliteren op bestaande kavel / op bestaand bedrijventerrein gemeente | 4. Indien onmogelijk opschalen naar regio |
| Bijzondere bedrijvigheid | | 1. Regionaal niveau als eerste aan zet
2. Belang regionale economie zeer groot of zeer specifieke eisen aan ruimtevrage (bv: havenactiviteiten, grootschalige bedrijvigheid, hoge milieucategorie) |
| Starters | 1. Individuele gemeente als eerste aan zet
2. Starters stimuleren en faciliteren
3. Doorgroei faciliteren in eigen gemeente | 4. Indien niet mogelijk opschalen naar regio |
| Nieuw vestigers | | 1. Regionaal niveau als eerste aan zet
2. Afstemming over meest geschikte locatie
a. in RPO overleggen
b. rekening houden met segmentering
c. rekening houden met herstructurering |

Van belang voor de regio is om de bestaande bedrijvigheid zo snel en goed mogelijk op te vangen zodat het percentage bedrijven dat de regio uit verplaatst zo klein mogelijk wordt. En voor bedrijven die van buiten de regio komen interessante locaties beschikbaar te hebben zodat dit aantal zo groot mogelijk wordt.

Als regio is het daarom van belang gezamenlijk ambities, opgaven en principes te benoemen en hier ook heldere spelregels en werkwijzen aan het verbinden. Wanneer is de individuele gemeente aanzet en wanneer de regio? Wanneer informeer je de regiocollega's en wanneer zoek je actief hulp in het oppakken van de ruimtevraag?

Het stroomschema op de vorige bladzijde geeft hier een eerste voorzet voor.

6. Gezamenlijke ambities, opgaven en principes

1. Wij willen de ruimtevraag van bestaande bedrijvigheid kunnen faciliteren. Hiervoor is het zaak deze ruimtevraag met behulp van het bedrijfsleven goed in beeld te krijgen. Daardoor kan eerder ingespeeld worden op de behoefte van de bedrijven. Door het voeren van het plafond kan niet direct nieuw terrein worden toegevoegd waardoor het belang van kennis hebben over de bestaande terreinen nog groter wordt.
2. Wij willen nieuw ondernemerschap (starters) stimuleren. Daarom gaan we, met onze partners, starters de ruimte bieden op enkele brandpunten, proberen we hen van informatie te voorzien en werken we aan het verbeteren van het gehele startersmilieu en -netwerk in Noord Limburg.
3. Wij willen ruimte kunnen bieden aan nieuwe bedrijvigheid (acquisitie) van buiten de regio. Daarom bieden we als regio ruimte op enkele regionale bedrijventerreinen zodat nieuw aangetrokken bedrijven snel een goede plek geboden worden.
4. Wij willen de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen behouden en waar nodig verbeteren. Daarom gaan we aan de slag met herstructureringsplannen voor verouderde terreinen, werken we aan het behoud van de kwaliteit op terreinen onder andere door inzet van parkmanagement en gaan we over tot transformatie van bedrijventerrein waar dit noodzakelijk is.
5. Wij willen ruimtevraag in eerste aanleg faciliteren op bestaande terreinen. Ruimtevraag vanuit bestaande bedrijven proberen wij eerst op hun huidige kavel (intensiveren) op te vangen door bestemmingsplannen aan te passen en mogelijkheden te verruimen.
6. Wij willen het leegstands niveau rond de frictieleegstand behouden. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een vergroting van de leegstand. Door uitbreidingen in eerste aanleg op bestaande kavels te laten plaats vinden voorkomen we dat vastgoed leeg komt te staan.
7. Wij zetten voor nieuwe acquisities onze restcapaciteit (harde planvoorraad) in en bieden zo specifieke bedrijventerreinen aan die voldoen aan de wensen van bepaalde type ondernemingen. Zo is de regio sterk in logistiek en agribusiness. Door de harde planvoorraad zo te ontwikkelen dat zij specifiek ingericht is voor logistieke activiteiten kunnen we deze bedrijven beter aantrekken.
8. Wij ruilen indien nodig oud in voor nieuw. Bestaande verouderde terreinen transformeren wij naar andere functies indien deze niet meer geschikt te maken zijn voor de bedrijventerreinmarkt. Hierbij dient afstemming plaats te vinden met andere onderdelen van het dynamisch voorraad beheer zoals wonen, landelijk gebied of winkelen.
9. Ervaringen die bij gemeenten worden opgedaan met herstructurering worden actief met de andere regiogemeenten gedeeld. Op die manier kunnen goede oplossingen voor problemen worden doorgegeven en kans ten aanzien van herstructurering breder in de regio worden gepakt.
10. Bij herstructurering van bedrijventerreinen maken we de verbinding naar het thema energie en wordt getracht opwekking van energie en besparing van energie een

nadrukkelijke plaats te geven. Het opstellen van een energieplan kan daarvoor een goede start zijn. We willen dat de herstructurering van verouderde locaties ook meteen bijdraagt aan het behalen van de energiedoelstellingen van de regio.

7. Spelregels en werkwijze

1. De lead voor het achterhalen van de ruimtevraag van bestaande bedrijven ligt bij de individuele gemeenten. Iedere gemeente bekijkt de mogelijkheden voor intensiveren van de huidige bedrijventerreinen (verruimen bestemmingsplan mogelijkheden). Indien intensiveren niet mogelijk blijkt wordt opgeschaald naar de regio waarbij in regio verband wordt bekeken welke nieuwe locatie het meest geschikt zou zijn. In het RPO worden deze gevallen besproken en wordt nieuwe actie uitgezet. Indien nodig wordt op de regionale overlegtafel bestuurlijk een besluit genomen.
2. De intensivering van bestaande kavels heeft geen gevolgen voor het dynamisch voorraad beheer. Er ontstaat immers geen nieuw bedrijventerrein areaal. Indien het nodig is een kavel op het bestaande terrein beperkt uit te breiden om het bedrijf op de huidige plek te kunnen laten voortbestaan willen wij dit ook niet verrekenen in het dynamisch voorraad beheer. Het moet dan wel om een zeer beperkte uitbreiding gaan die nodig is om bedrijfsprocessen, stromen op het terrein of parkeren te verbeteren. (bv. max 10% van de bestaande kavelomvang). Hier kan eenmalig gebruik van worden gemaakt. Het RPO wordt geconsulteerd over de beperkte uitbreiding. Deze 10% regeling biedt individuele gemeente de mogelijkheid om zaken zelf te regelen zodat lokaal gebonden bedrijven niet hoeven te verplaatsen.
3. Als het toch tot een verplaatsing komt van het bedrijf naar een nog nieuw te ontwikkelen kavel of bedrijventerrein (buiten de nu bestaande plannen / planvoorraad om), of een uitbreiding groter dan 10%, dan zal wel overgaan worden tot verrekening in het dynamisch voorraad beheer. Iedere gemeente heeft de mogelijkheid om te komen met een oplossing voor het salderen binnen het eigen areaal. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient voor de saldering een afspraak gemaakt te worden met de regio.
4. Indien de achterblijvende locatie transformeert naar een andere functie (bv. wonen, detailhandel, etc.) resulteert dit in een salderingsvoorraad waar vanuit de regio gebruik van kan worden gemaakt. Daarnaast dient gekeken te worden naar de gevolgen voor het dynamisch voorraad beheer van andere POL onderdelen zoals bijvoorbeeld wonen, detailhandel, etc..
5. Indien bedrijven binnen de regio verplaatsen worden afspraken gemaakt over achterblijvende locaties. Een koppeling tussen oud en nieuw moet er voor zorgen dat herstructurering van bestaande terreinen tot stand komt. Verplaatsing naar een nieuwe locatie mag niet gebeuren als dit zorgt voor een herstructureringsopgave zonder uitzicht op verbetering. Met vastgoedeigenaren en ondernemers moeten afspraken worden gemaakt. Gemeente kan daarbij faciliterend zijn door bv. bestemmingen of bouw mogelijkheden te verruimen waar mogelijk.
6. De lead voor het stimuleren van starters ligt bij de individuele gemeenten. Een starter moet in zijn eigen gemeente een plek kunnen vinden. Een eerste volgende stap in hun groei proces moet ook opgevangen kunnen worden in de eigen gemeenten. Indien dit niet meer mogelijk is komt de regio in beeld. In het RPO worden deze gevallen besproken en wordt nieuwe actie uitgezet. Indien nodig wordt op de regionale overlegtafel bestuurlijk een besluit genomen.
7. Startende bedrijven ontstaan vaak in een kantoor of kantoorachtige omgeving. Iedere gemeente moet kunnen beschikken over ruimte voor starters. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de POL voorschriften ten aanzien van kantoren. Gaan startende bedrijven op zoek naar een eigen kavel dan gaat dit wel degelijk meespelen in het dynamisch voorraad beheer.
8. Monitoring van de veranderingen van de bedrijventerreinvoorraad is zeer van belang. Op die manier kan worden waargenomen welke resultaten worden geboekt ten aanzien van

planning en herstructurering. Daarnaast kan tijdig worden begonnen met het aanwijzen van nieuwe ontwikkellocaties als de totale voorraad in gebruik is genomen.

9. Afstemming en jaarlijkse monitoring vindt plaats in het ambtelijk RPO. Het RPO komt minimaal 4x per jaar bij elkaar. Er wordt een afstemmingsprotocol voor opgesteld. Bijeenkomsten worden qua tijdstip afgestemd met bestuurlijke regionale overleg tafels zodat tijdige bestuurlijke agendering mogelijk is. Indien gewenst kunnen er extra RPO's worden ingelast.

8. Bestaande terreinen (Sturing op kwaliteit en kwantiteit)

Zoals eerder aangegeven is het faciliteren van de bestaande bedrijvigheid van belang. Daarvoor is het belangrijk om de huidige bedrijventerrein locaties op orde te hebben en houden. Daardoor blijven bedrijven langer op hun plek en wordt kapitaalvernietiging voorkomen.

Het is aan iedere gemeente zelf om een aanpak voor de bestaande terreinen te ontwikkelen. Dit kan gericht zijn op individuele kavels zoals het verruimen van mogelijkheden (bouwhoogte, bebouwingspercentage) maar ook op het gehele terrein zoals ontsluiting. Een belangrijk hulpmiddel in het op peil houden van de bedrijventerreinen is het invoeren van parkmanagement. Op veel plekken is dit reeds gebeurd en vindt een verdere uitrol plaats.

De volgende acties kunnen door gemeenten ondernomen worden:

- Mogelijk maken van Bedrijventerreininvesteringszones (BIZ) of het voeren van reclamebelasting waarbij de inkomsten direct via een parkmanagement organisatie ten goede komen aan de gevestigde ondernemers. Met deze organisatie kunnen afspraken gemaakt worden over onderhoud aan het bedrijventerrein, veiligheid op het terrein en andere samenwerking (inkoop van gezamenlijke diensten) voor het terrein.
- Budgetten reserveren voor onderhoud aan de bedrijventerreinen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om onderhoud aan infrastructuur, groen en riool. Als gemeente kunnen de benodigde acties zelf ondernomen worden maar er kan ook voor gekozen worden de financiële middelen aan een parkmanagement organisatie ter beschikking te stellen voor de benodigde acties.
- Een toekomstvisie ontwikkelen voor een bedrijventerreinen. Daarbij begint het bij het in kaart brengen van ontwikkelingen op het terrein in de afgelopen jaren. Hiermee ontstaat een eerste beeld welke kant het terrein op gaat. Door vervolgens in gesprek te blijven met de gevestigde ondernemers kan gewerkt worden aan toekomstige kaders voor ontwikkeling. Daarbij kan gedacht worden aan aanpassing van de geldende maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage maar ook de type functies die men nog wenselijk acht op het terrein. Door een beeldkwaliteitsplan te verbinden aan de toekomstontwikkeling kan ook meer op uitstraling gestuurd worden.

Uiteindelijk is het aan ieder gemeente zelf om voor de mate van actie en aanpak te kiezen. Wel is voor de regio van belang dat iedere gemeente inzicht heeft in de mogelijkheden en onmogelijkheden van de terreinen zodat snel geschakeld kan worden bij nieuwe acquisities en de benodigde onderbouwing vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

9. Nieuwe ontwikkeling

Nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein zal nog zeer sporadisch plaats vinden. Vooral om (grote) acquisities van buiten de regio te kunnen faciliteren zal op termijn nog nieuw terrein worden ontwikkeld. De regio wijst daarvoor het Klavertje 4 gebied als (concentratie)locatie aan. Voor de doorgroei van grootschalige bedrijvigheid wordt daarnaast ontwikkelruimte

gezien in Venray. Dit gebied zal vooral bedoeld zijn om reeds gevestigde bedrijven in Venray en omgeving te kunnen faciliteren.

Andere nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein zal niet of nauwelijks plaats vinden. Om uitbreiding van bestaande bedrijvigheid te faciliteren en nieuwe herstructureringsopgaven te voorkomen kan het wenselijk zijn om lokaal gerichte bedrijventerrein zeer beperkt uit te breiden. Daarbij wordt de 10% uitbreidingsregel gebruikt. Dergelijke uitbreidingen moeten ook altijd een meerwaarde voor de omgeving opleveren door bijvoorbeeld een betere inpassing en afronding van het bedrijventerrein tot stand te brengen.

In alle gevallen van nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein streven wij hoge duurzaamheidsdoelstellingen na. Nadrukkelijk wordt de koppeling gezocht naar het thema Energie. De nieuwe locaties kunnen bijdragen aan het terugdringen van energiegebruik en ingezet worden voor het produceren van energie. Energiebesparende maatregelen zoals bijvoorbeeld isolatie of energie opwekking via zonnecellen of windmolens moeten een onderdeel vormen van nieuwe planontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen altijd alleen plaats vinden na saldering vanuit de bestaande bedrijventerrein voorraad (inclusief planvoorraad). De enige uitzondering hierop vormen hoge milieucategorie locaties en watergebonden bedrijvigheid. Voor het salderen wordt eerste gekeken naar mogelijkheden voor saldering binnen de eigen gemeente (eigen voorraad die onbenut is, plannen die niet tot uitvoering komen, ruimtewinst als gevolg van herstructurering, etc.). Indien niets voorradig is dan wordt gekeken naar salderingsmogelijkheden binnen de regio. Minder kansrijke locaties in de regio worden als eerste ingeruild voor meer succesvolle kwalitatief beter locaties. In de analyse (zie bijlage 1) is een planvoorraad van ca. 85 hectare aan 'niet kansrijke' plannen opgenomen die zouden kunnen worden heroverwogen. Vertrekpunt is dat er gesaldeerd wordt in de verhouding 1 staat tot 1 (vanuit bestaande voorraad dan wel planvoorraad). Er kan van de 1 staat tot 1 regel afgeweken worden als de regio hiermee instemt. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat een initiatiefnemer zijn oude locatie volledig sloopt waardoor nieuwe ontwikkeling makkelijker gerealiseerd kan worden of omdat er een waardevolle groenstructuur wordt aangelegd.

10. Herstructurering

In het Programma Werklocaties (Rapport Werklocaties Limburg, 2014) zijn in totaal 22 terreinen in de regio Noord-Limburg aangeduid als 'verouderde' terreinen met een herstructureringsopgave. Het betreft een totale omvang van ca. 615 hectare netto. Dit komt neer op een derde van alle bedrijventerreinen in Noord-Limburg. In de praktijk betreft het soms alleen delen van het terrein. Maar dat neemt niet weg dat er sprake is van een forse opgave. De achterliggende problematiek is heel divers: er is bijvoorbeeld sprake van veel verouderd vastgoed, veel leegstand, een lage kwaliteit van de openbare ruimte of druk op de openbare ruimte. Daarom is het zaak bij het maken van herstructureringsplannen voor verouderde bedrijventerreinen vast te stellen welk probleem aan de orde is, en welke oplossingsrichtingen het meest gewenst zijn.

De gewenste maatregelen per gebied lopen sterk uiteen: o.a. benutten restkavels, aanpak leegstand, wijzigingen in de infrastructuur, verbeteren parkeren/openbaar groen, verbeteren uitstraling bedrijfspanden/opslag en/of parkmanagement. Uiteindelijk is de gewenste aanpak sterk afhankelijk van het soort terrein; dit is en blijft lokaal maatwerk.

Kans van slagen is vooral gelegen in de mate van betrokkenheid van de betrokken ondernemers/eigenaren, en de financiële mogelijkheden. In het algemeen geldt dat de rol van de gemeente vs. private partijen goed moet worden afgebakend.

Om herstructurering succesvol te laten plaats vinden is het van belang dat ieder gemeente zelf in beeld brengt welke acties noodzakelijk zijn voor hun terreinen. Daarmee zal ook het totaal areaal te herstructureren bedrijventerrein naar verwachting al kunnen afnemen.

Immers zijn vaak niet gehele terreinen niet functioneel maar betreft het vaak enkele geconcentreerde plekken op het bedrijventerrein.

11. Uitvoeringsparagraaf

Naast de beleidslijnen en handelswijze die in deze visie zijn opgesteld is ook gekeken naar benodigde acties om deze visie tot uitvoering te kunnen brengen of verder te ondersteunen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste acties vermeld. In een aantal gevallen zijn dit acties die vanuit iedere gemeente afzonderlijk dient te worden opgepakt in een aantal andere gaat het om een regionale actie.

| | |
|--|-------------------------------|
| Actie | Inzicht in beschikbare ruimte |
| Wie pakt op? | Individuele gemeenten |
| Wanneer afgerond? | 2017/2018 |
| <p>Om goed te kunnen sturen op waar we bedrijven kunnen laten landen of welke nieuwe terreinen op welk moment uitgegeven kunnen worden is het van belang de huidige situatie op alle terreinen in beeld te hebben. Alleen door dit inzicht kan bij nieuwe acquisitie ook gekeken worden naar bestaande locaties. Het laten landen van nieuwe acquisities vraagt namelijk om snelheid.</p> <p>Daarom zal iedere gemeente voor haar eigen bedrijventerreinen een aantal zaken in beeld brengen dan wel hebben. Gegevens houden we bij in het REBIS systeem waardoor op basis van actuele cijfers de toets voor de Ladder van duurzame verstedelijking gemaakt kan worden.</p> <p>De volgende gegevens zijn in beeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Welke ruimte is er nog beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen? 2. Welke leegstand kan ingezet worden voor nieuwe bedrijvigheid? 3. Welke ruimte komt op (korte) termijn beschikbaar? | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Actie | Toekomstvisie op bedrijventerreinen |
| Wie pakt op? | Individuele gemeenten |
| Wanneer afgerond? | 2017/2018 |
| <p>Naast inzicht in de huidige situatie is het ook van belang om een toekomstvisie op de verschillende bedrijventerreinen te hebben. Zijn bedrijventerreinen ook in de toekomst nog interessant voor bedrijvigheid en voor welke bedrijvigheid. Welke aanpassingen of verbeteringen zijn nodig? In enkele gevallen zal dat leiden tot een transformatie of herstructureringsopgave. Door dit tijdig inzichtelijk te hebben kunnen we al anticiperen op eventueel benodigde salderingsopgaven.</p> <p>Daarom zal iedere gemeente voor haar eigen bedrijventerreinen een aantal zaken in beeld brengen dan wel hebben.</p> <p>De volgende gegevens zijn in beeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Is het terrein in de toekomst ook nog geschikt voor bedrijvigheid? 2. Voor welke functies is het terrein nog geschikt? 3. Welke aanpassing zijn nodig om het terrein interessant te houden? 4. Welke acties ten aanzien van herstructurering zijn noodzakelijk? 5. Welke transformatie opgaven komen op ons af? | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Actie | Aanscherpen herstructureringsopgave |
| Wie pakt op? | Individuele gemeenten |
| Wanneer afgerond? | 2017/2018 |
| <p>Enige jaren geleden is voor alle bedrijventerreinen in Limburg in kaart gebracht wat de omvang van de herstructureringsopgave was. Terreinen zijn daarbij in hun volledige omvang aangewezen als te herstructureren. In de tussentijd zijn verschillende acties ondernomen waardoor terreinen volledig of gedeeltelijk zijn geherstructureerd. Echter is, vooral in het geval van gedeelte van bedrijventerreinen die zijn aangepakt, het resultaat nog niet verwerkt in het totaal overzicht. Daardoor lijkt de herstructureringsopgave veel groter dan hij daadwerkelijk is.</p> <p>Daarom zal iedere gemeente voor haar eigen bedrijventerreinen de daadwerkelijke herstructureringsopgave in beeld brengen en verwerken in de totaal overzichten van de provincie. Daarbij wordt helder gemaakt of het om revitalisering, herstructurering of transformatie gaat en bij welke partij de verantwoordelijkheid ligt.</p> | |

| | |
|--|------------------------------|
| Actie | Fasering van de planvoorraad |
| Wie pakt op? | Regio gezamenlijk |
| Wanneer afgerond? | 2017 |
| <p>Momenteel is er nog een behoorlijke planvoorraad in de regio beschikbaar. De regio gaat aan de slag met de prioritering van deze planvoorraad. Er wordt aangewezen welke planvoorraad als eerste tot ontwikkeling dient te komen om aan de huidige marktvraag te kunnen voldoen. Voor andere plan wordt ook aangegeven als hier geen marktvraag naar is vanwege het ontbreken van bepaalde kwaliteiten. Voor deze plannen wordt bekeken of bevestiging dan wel schrappen aan de orde is.</p> <p>Door deze actie proberen we de planvoorraad aan te scherpen en beter te laten aansluiten op de wensen van de markt. Ook ontstaat op deze manier mogelijk salderingsruimte om op locaties die beter voldoen tot uitbreiding of nieuwe realisatie te komen.</p> <p>In het verlengde hiervan zal tevens een voorstel voor uitwerking en randvoorwaarden voor de ontwikkelruimte Venray worden gedaan. Nadat het nieuwe ontwikkelbedrijf heeft ingestemd met het voorstel zal besluitvorming hierover op de regiotafel (PHO Ruimte) plaatsvinden. De planning hiervoor is de loop van 2017.</p> | |

| | |
|--|---------------------------|
| Actie | Inzicht specifieke ruimte |
| Wie pakt op? | Regio gezamenlijk |
| Wanneer afgerond? | 2017 |
| <p>In de visie is een specifieke functie en handelswijze gegeven aan hoge milieucategorie en watergebonden locaties. Voor deze twee elementen is afgesproken dat saldering niet aan de orde is omdat het om zeer specifieke ruimte gaat die niet zomaar op iedere plek gerealiseerd kan worden. We willen als regio deze bedrijvigheid kunnen faciliteren en wijze daarvoor specifieke plekken aan.</p> <p>We willen op tijd beginnen met het inregelen van nieuwe planruimte. Als de beschikbare voorraad onder de 5 hectare komt zal gekeken worden naar nieuwe mogelijkheden. Daarvoor is het wel van belang in beeld te hebben welke ruimte er momenteel is. Daarom brengen we als regio in beeld welke ruimte er beschikbaar is voor watergebonden en milieucategorie 5 bedrijvigheid. We trachten ook locaties vrij te maken die momenteel geschikt zijn voor deze functies maar door andere bedrijvigheid in genomen zijn. Bedrijven die niet watergebonden zijn of een lage milieucategorie hebben proberen we naar andere locaties te begeleiden.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| Actie | Monitoring |
| Wie pakt op? | Regio gezamenlijk |
| Wanneer afgerond? | Continu |
| <p>We willen de resultaten van de visie en inspanningen ook terug kunnen zien. Daarom willen we de totale voorraad van bedrijventerreinen en planvoorraad gaan monitoren. Daarmee wordt inzichtelijk hoe de bestaande voorraad zich ontwikkelt in kwantiteit en kwaliteit. Daarnaast wordt de inzet op herstructurering inzichtelijk. Maar bovenal kan door goed te monitoren ook tijdig begonnen worden met het ontwikkelen van nieuwe ruimte als daar behoefte aan is.</p> <p>Voor de monitoring gebruiken we het provinciale REBIS systeem. Een vereiste is dan dat gegevens tijdig worden aangeleverd en verwerkt in het systeem.</p> | |

12. Afstemmingsprotocol

De spelregels en werkwijze krijgen pas echt waarde als is vastgelegd op welke wijze in de uitvoering met elkaar wordt afgestemd. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. In het protocol is een onderscheid gemaakt in drietal vormen van afstemming:

- **informereren:** het vergaren, verwerken en uitwisselen van informatie door en tussen de betrokkenen (feiten, waarnemingen, gedachten, theorieën). Afhankelijk van de casus kan ook gezamenlijk een nadere oriëntatie plaatsvinden om het vraagstuk/probleem helder(der) te krijgen en wie eigenaar/belanghebbende/beslisser is.
- **afstemmen:** in gezamenlijkheid wordt de informatie afgewogen en eisen geformuleerd waar oplossingen aan moeten voldoen. Het kan ook betekenen dat er gevraagd wordt om alternatieven en/of ongewenste (bij)effecten in beeld te brengen.
- **instemmen:** het gezamenlijk doel is te komen tot geaccepteerd en gedragen besluit. Voor een nadere duiding wordt verwezen naar het 'regionaal afstemmingsprotocol'.

In onderstaande tabel zijn de spelregels gecategoriseerd per vorm van afstemming. Indien initiatieven niet binnen de gestelde spelregels vallen en derhalve niet opgenomen in het onderstaande overzicht, geldt tenminste een informatieplicht.

| |
|--|
| Informereren |
| <p>Gemeenten houden elkaar op de hoogte van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (veranderende) ruimtevraag vanuit het reeds gevestigde en te acquireren bedrijfsleven. 2. ruimtevraag die door middel van intensivering op bestaande kavel wordt gefaciliteerd. 3. ruimtevraag die gefaciliteerd wordt door gebruikmaking van de 10% uitbreidingsregel. 4. nieuw lokaal bedrijventerreinbeleid of instrumentarium. 5. actualisatie van bestemmingsplannen. |
| Afstemmen |
| <p>Gemeenten stemmen met elkaar af indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ruimtevraag gefaciliteerd wordt door uitbreiding met saldering binnen de gemeente. 2. bedrijventerrein voor transformatie wordt aangewezen. |
| Instemmen |
| <p>Gemeenten stemmen samen in:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. als bedrijven verplaatsen binnen de regio zodat de optimale locatie gekozen wordt. 2. met de uitkomsten van de jaarlijkse monitor 3. met de ontwikkeling en realisatie van nieuwe (plan)voorraad |

In gevallen dat gemeenten of marktpartijen met initiatieven komen die niet passen binnen de spelregels zoals opgenomen, dan worden deze initiatieven aan het PHO Ruimte voorgelegd. De gemeente waar het initiatief speelt, schrijft daartoe een advies aan het PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan het advies formaliseren door gebruik van het instemmingsrecht. Maar kan ook aangeven het advies niet te volgen.

Procedure van afstemming

In het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg' is een stappenschema voor behandeling van de procedure opgenomen. Elk van de drie vormen van regionale afstemming kennen een eigen procedure.

- **informer:**

De initiatieven en relevant geacht beleid of plannen worden ter informatie aan de Werkgroep Economie aangeboden. Het RCO Ruimte ontvangt een verslag van de bespreking.

- **afstemmen:**

De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale afstemming als voorwaardelijk is opgenomen. Indien de afstemming leidt tot consensus in de werkgroep ontvangt het RCO Ruimte en het PHO Ruimte het advies ter informatie.

Indien geen consensus wordt bereikt, dient het initiatief aan het Casus-team² te worden aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

- **instemmen:**

De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen. Het initiatief wordt met een advies aangeboden aan het RCO Ruimte om te agenderen voor besluitvorming in de PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan, alleen in het geval dat er vooraf geen onafhankelijk advies is ingewonnen bij het Casus-team, alsnog beargumenteerd besluiten om een 'second opinion' te vragen. Ook hier gaat het om maatwerk waarbij de condities vooraf worden vastgelegd.

Indien geen eensluidend advies uit de werkgroep komt, wordt het initiatief aan het Casus-team aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

Mandaat voor besluitvorming

Aangezien de regiobestuurders met mandaat van het eigen college in het PHO Ruimte aan tafel zitten, wordt per gemeente gestemd ongeacht het aantal aanwezige bestuurders (één stem per gemeente). Uiteraard wordt gestreefd naar een unaniem besluit waar het regionaal belang voorop staat. Als dit niet haalbaar is, wordt gekoerst op een meerderheidsbesluit (minimaal 2/3 van de stemmen). Op het moment dat een (of meerdere) gemeente(n) geen direct belang heeft of ziet bij de kwestie waar instemming wordt gevraagd, kan een blanco stem worden uitgebracht. Blanco stemmen tellen niet mee: de desbetreffende gemeente legt zich automatisch neer bij het meerderheidsstandpunt dat door de andere partijen wordt ingenomen. In het geval het meerderheidsbesluit afwijkt van het individuele besluit van een

² Het casus-team is een pool van zowel interne als externe adviseurs/deskundigen. Het RCO Ruimte is (eventueel in afstemming met de Werkgroep Economie) aan zet om te bepalen of een advies van het casus-team nodig is om. Het RCO Ruimte bepaalt de uitvraag en afhankelijk van de behoefte wordt bekeken wie en onder welke condities (tijd, geld, kwaliteit) een bijdrage kan leveren. Per casus zal het dus gaan om maatwerk. De criteria waar een adviseur/deskundige aan moet voldoen evenals de criteria voor de samenstelling van het team worden uitgewerkt door de regiegemeenten in samenspraak met de provincie.

gemeente wordt het meerderheidsbesluit achteraf via het eigen college alsnog geformaliseerd.

Sancties bij niet nakomen afspraken

Mochten gemeenten de afspraken niet of onvoldoende nakomen, dan spreken de regiogemeenten elkaar hier in eerste instantie op aan. Als dit niets of onvoldoende oplevert, zal de provincie op verzoek van één (of meer) gemeente(n) haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen. De provincie kan ook uit eigen beweging haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen of zelfs af te dwingen.

Bijlage 1

Per 02-12-2015 vastgestelde analyse bedrijventerreinen regio Noord Limburg

- **Overzicht bedrijventerreinen per gemeente**
- **Totaaloverzicht bedrijventerreinen regio Noord-Limburg**
- **Situatie per 1-1-2015**
- **Toelichting met kansrijkheid van de planvoorraad**

De huidige bestaande bedrijventerreinen, restcapaciteit en planvoorraad vormen het vertrekpunt voor het in te voeren dynamisch voorraad beheer werklocaties in Noord Limburg. In Noord Limburg gaat het dan om ongeveer 3.200 ha. bestaand bruto bedrijventerrein (inclusief 155 ha. solitaire bedrijfslocaties) en op deze terreinen is nog ongeveer 435 ha. netto uitgeefbaar. Daarnaast is er nog voor 220 ha. bruto / 180 ha. netto aan plancapaciteit in de regio. De restcapaciteit bevindt zich vooral op grootschalige logistieke en industriële bedrijventerreinen. De leegstand op de bedrijventerreinen in de regio Noord-Limburg bevindt zich rond de frictieleegstand en ligt daarmee op een relatief gezond niveau. Van het totaal uitgegeven areaal wordt momenteel 615 ha. netto aangewezen als te herstructureren gebied.

Over dit areaal van de regio Noord-Limburg bestaat geen discussie en vormt daarmee het vertrekpunt om de ruimte vraag van bedrijven te kunnen opvangen en de basis van het dynamisch voorraad beheer.

Beesel

| Bedrijventerrein | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|----------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Maasveld | 12,46 | 11,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11,69 | Cat I |
| Molenveld | 23,92 | 19,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19,20 | Cat III |
| Roversheide | 29,40 | 22,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Beesel | 65,78 | 53,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30,89 | |

| Plan capaciteit | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Status Hard | Status Zacht |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Roversheide Uitbreiding | 6,24 | 4,76 | 4,76 | 0,00 | 4,76 | 4,76 | 0,00 | X | |
| Oppe Brik | 1,65 | 0,68 | 0,68 | 0,00 | 0,68 | 0,68 | 0,00 | X | |
| Totaal Beesel | 7,89 | 5,44 | 5,44 | 0,00 | 5,44 | 5,44 | 0,00 | | |

Roversheide Uitbreiding: In 2006 schriftelijke instemming van de provincie. In augustus 2014 concept ontwerpbestemmingsplan. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 6,24 ha) gericht op lokale behoefte. De kansrijkheid is beperkt en zal volledig gericht zijn op de eventuele opvang van lokale ruimtebehoefte.

Oppe Brik: In oktober 2014 is exploitatie en bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 1,65 ha) gericht op lokale behoefte. De locatie is kansrijk voor opvang van lokale behoefte van woon-werk units. Het betreft geen echt bedrijventerrein.

Bergen

| | |
|---------------------------------|-------|
| Bedrijventerrein | |
| De Flammert | |
| Totaal Bergen | |
| 42,95 | 34,27 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| Herstructurering (netto) | |
| Status Herstructurering | |
| Bruto omvang | |
| Netto omvang | |
| Restcapaciteit | |
| Terstond Uitgeefbaar | |
| Niet terstond uitgeefbaar | |
| Publiek | |
| Privaat | |

| | |
|---------------------------------|------|
| Solitaire werklocaties | |
| Wienerberger Nuance | |
| Totaal Bergen | |
| 5,43 | 5,43 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 |
| Herstructurering (netto) | |
| Status Herstructurering | |
| Bruto omvang | |
| Netto omvang | |
| Restcapaciteit | |
| Terstond Uitgeefbaar | |
| Niet terstond uitgeefbaar | |
| Publiek | |
| Privaat | |

Gennep

| Bedrijventerrein | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| De Brem | 29,47 | 21,72 | 21,72 | 0,00 | 21,72 | 21,72 | 0,00 | | |
| De Grens | 37,50 | 30,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| De Groote Heeze | 20,26 | 15,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| De Heij | 5,84 | 5,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Drie Kronen | 23,29 | 22,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Hoogveld (Gennep) | 35,87 | 23,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Moutstraat | 1,14 | 0,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,92 | Cat I |
| Ovenberg | 18,51 | 13,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Gennep | 171,88 | 132,85 | 21,72 | 0,00 | 21,72 | 21,72 | 0,00 | 0,92 | |

| Solitaire werklocaties | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| I.T. Milsbeek | 6,06 | 6,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Gennep | 6,06 | 6,06 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |

Horst aan de Maas

| Bedrijventerrein | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|------------------------------|---------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| Berghem | 26,26 | 20,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Bosserhof (Lottum) | 5,10 | 3,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| De Asdonck | 6,57 | 6,19 | 1,91 | 1,91 | 0,00 | 1,91 | 0,00 | | |
| Hagelkruis | 5,75 | 4,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Hoogveld (Horst) | 57,72 | 47,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Horsterweg | 1,43 | 1,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Klaver 8 * | 14,43 | 11,83 | 10,92 | 10,92 | 0,00 | 0,00 | 10,92 | | |
| Klaver 11 * | 74,37 | 64,37 | 26,02 | 15,44 | 10,58 | 0,00 | 26,02 | | |
| Melderlosche Weiden | 26,61 | 18,68 | 4,07 | 3,75 | 0,32 | 4,07 | 0,00 | | |
| Tienray | 19,45 | 16,13 | 2,23 | 0,00 | 2,23 | 2,23 | 0,00 | 16,13 | Cat II |
| Venrayseweg II | 74,00 | 74,00 | 53,10 | 7,10 | 46,00 | 2,30 | 50,80 | | |
| Totaal Horst a/d Maas | 311,69 | 267,9 | 98,25 | 39,12 | 59,13 | 10,51 | 87,74 | 16,13 | |

* Private ontwikkeling waar enkel publieke aandeelhouders aan verbonden zijn

| Plancapaciteit | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Status Hard | Status Zacht |
|--------------------------------|--|---------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|
| Klaver 3 * | Cijfermatig opgenomen onder Tradeport Noord (gemeente Venlo) | | | | | | | | |
| Klaver 5 * | 84,43 | 70,44 | 70,44 | 0,00 | 70,44 | 0,00 | 70,44 | X | |
| Klaver 6A * | 12,73 | 9,56 | 9,56 | 0,00 | 9,56 | 0,00 | 9,56 | X | |
| Klaver 7 * | 70,74 | 57,73 | 57,73 | 0,00 | 57,73 | 0,00 | 57,73 | X | |
| Uitbreiding Melderlosche Weide | 3,75 | 3,75 | 3,75 | 0,00 | 3,75 | 3,75 | 0,00 | X | |
| Totaal Horst a/d Maas | 171,65 | 141,48 | 141,48 | 0,00 | 141,48 | 3,75 | 137,73 | | |

* Private ontwikkeling waar enkel publieke aandeelhouders aan verbonden zijn

| Solitaire werklocaties | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|------------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Leendert Transport | 4,32 | 4,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| O.D.C. | 3,22 | 3,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Horst a/d Maas | 7,54 | 7,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |

Klaver 5: Nog geen bestemmingsplanstatus, wel vastgelegd middels een structuurvisie en financieel kader via een bestuursakkoord. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 84,43 ha) gericht op grootschalige industrie en logistiek.

Het betreft een kansrijke uitbreiding binnen het Klavertje 4 gebied. Het gebied is deels reeds in eigendom. De uiteindelijke uitgifte termijn is afhankelijk van de voortgang van de uitgifte op andere Klavers. De locatie vormt hiermee een strategische reserve voor de korte tot middellange termijn.

Klaver 6a: Bestemmingsplan is in juni 2015 vastgesteld. Daarnaast reeds vastgelegd middels een structuurvisie en financieel kader via een bestuursakkoord. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 12,73 ha) gericht op grootschalige industrie en logistiek.

De kansrijkheid is hoog. De gronden zijn volledig in eigendom en de procedures vrijwel volledig afgerond. Het wordt gericht op grootschalige logistiek waarmee het goed aansluit op de ontwikkelingen op Tradeport Noord.

Klaver 7: Nog geen bestemmingsplanstatus, wel vastgelegd middels een structuurvisie en financieel kader via een bestuursakkoord. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 70,74 ha) gericht op grootschalige industrie en logistiek.

Het betreft een kansrijke uitbreiding binnen het Klavertje 4 gebied. Het gebied is deels reeds in eigendom. De uiteindelijke uitgifte termijn is afhankelijk van de voortgang van de uitgifte op andere Klavers. De locatie vormt hiermee een strategische reserve voor de korte tot middellange termijn.

Uitbreiding Melderlosche Weiden: Collegebesluit op 29 januari 2014. Akkoord provincie voor uitbreiding ontvangen december 2013. Ontwerpbestemmingsplan is in voorbereiding. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 3,75 ha) gericht op lokale behoefte.

De kansrijkheid is groot. Er is immers reeds een optie genomen op de gehele locatie waarmee de ruimte op zeer korte termijn in gebruik zal worden genomen.

Venrayseweg II: Betreft een bestaand bedrijventerrein waarbij in het vastgestelde bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Gebieden die nu nog geen bedrijventerrein zijn kunnen daarmee omgezet worden naar bedrijventerrein. Hierdoor is er een niet terstond uitgeefbaar aantal hectare van 46 dat toegevoegd is aan de voorraad ten opzichte van eerdere rapportages. Bedrijventerrein is gericht op lokale en kleinschalige activiteiten (tot 1 ha) in de agribusiness. Er is ruimte voor milieucategorie 2 tot en met 3.2.

De kansrijkheid is beperkt ten opzichte van andere locaties. Tevens vormt de locatie een directe concurrent voor andere bedrijventerrein ontwikkeling in de omgeving zoals bijvoorbeeld Klaver 11. Overwogen zou moeten worden om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen en in ieder geval deze locatie qua fasering op de lange termijn te zetten.

Klaver 3: Staat niet in de overzichten van Horst aan de Maas maar is opgenomen in de cijfers van Tradeport Noord in de tabel van Venlo. Het valt echter slechts voor een klein deel onder de gemeente Venlo. Dit deel is kansrijk vanwege ontsluiting en aansluiting op Tradeport Noord. Het gedeelte binnen de gemeente Horst aan de Maas is minder kansrijk vanwege belemmeringen (leidingstroken olie en gas en IV bedrijf). Uiteindelijke verwerving en uitgifte wordt daardoor belemmerd. Wellicht moet voor dit deel op de lange termijn een heroverweging worden gemaakt.

Mook en Middelaar

| Bedrijventerrein | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|--------------|--|
| Hoeeveld (Middelweg)
Korendal | 11,31 | 9,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 13,50 | 13,05 | 4,31 | 0,00 | 4,31 | 4,31 | 4,31 | 0,00 | 0,00 | 13,05 Cat II | |
| Spijkerweg | 1,48 | 1,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Mook en Middelaar | 26,29 | 24,12 | 4,31 | 0,00 | 4,31 | 4,31 | 4,31 | 0,00 | 0,00 | | |

Peel en Maas

| Bedrijventerrein | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Bedrijvenpark J.F. Kennedylaan | 17,33 | 12,59 | 2,85 | 2,85 | 0,00 | 2,85 | 0,00 | | |
| Businesspark Siberie | 19,89 | 19,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| De Kieën | 17,17 | 15,14 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15,14 | Cat I |
| De Kruisberg | 15,34 | 13,48 | 0,00 | 0,00 | 1,30 | 0,00 | 1,30 | 13,48 | Cat I |
| De Schor | 26,50 | 22,53 | 1,82 | 1,82 | 0,00 | 1,50 | 0,32 | | |
| De Wielen | 13,58 | 10,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| De Wielen (uitbreiding fase 1) | 3,14 | 2,07 | 1,59 | 1,59 | 0,00 | 1,59 | 0,00 | | |
| I.T. Beringe | 73,67 | 60,76 | 1,49 | 1,49 | 0,00 | 1,49 | 0,00 | 60,76 | Cat II |
| I.T. Panningen | 70,50 | 59,57 | 4,63 | 4,63 | 0,00 | 4,63 | 0,00 | 59,57 | Cat III |
| TrafficPort Venlo | 19,20 | 6,31 | 4,20 | 4,20 | 0,00 | 0,00 | 4,20 | | |
| Totaal Peel en Maas | 276,32 | 223,17 | 16,58 | 16,58 | 1,3 | 12,06 | 5,82 | 148,95 | |

| Plancapaciteit | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Status Hard | Status Zacht |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Uitbreiding I.T. Beringe | 16,00 | 16,00 | 16,00 | 0,00 | 16,00 | 16,00 | 0,00 | X | |
| Totaal Peel en Maas | 16,00 | 16,00 | 16,00 | 0,00 | 16,00 | 16,00 | 0,00 | | |

| Solitaire werklocaties | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Geraedts | 1,34 | 1,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Haagweg | 16,81 | 16,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Kleiwarenfabriek Joosten | 15,94 | 15,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Steenfabriek Engels Helden | 9,83 | 9,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Peel en Maas | 43,92 | 43,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |

Uitbreiding I.T. Beringe: Nog geen bestemmingsplanstatus. In maart 2014 zijn raadsbesluiten genomen. Daarnaast zijn verschillende overeenkomsten gesloten met particuliere partijen. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 16,0 ha) gericht op DHL en lokale behoefte. Uitbreiding vindt alleen plaats als de uitbreiding van DHL ook daadwerkelijk gaat plaats vinden.

Venlo

| Bedrijventerrein | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| Arienstraat | 9,21 | 5,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Bedrijventerrein Noorderpoort | 8,16 | 5,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| De Krosselt | 1,32 | 1,32 | 1,04 | 1,04 | 0,00 | 1,04 | 0,00 | | |
| De Pannenberg | 8,50 | 7,63 | 4,53 | 4,53 | 0,00 | 0,00 | 4,53 | | |
| Emmaplein e.o. | 11,52 | 9,16 | 1,37 | 1,37 | 0,00 | 1,37 | 0,00 | 9,16 | Cat I |
| Erkenkamp | 1,94 | 1,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,65 | Cat I |
| Freshpark Venlo | 141,73 | 97,00 | 31,72 | 14,52 | 17,20 | 0,00 | 31,72 | | |
| Geloerveld | 27,23 | 22,75 | 1,32 | 1,32 | 0,00 | 1,32 | 0,00 | | |
| Greenpark Venlo | 88,28 | 44,87 | 37,81 | 8,13 | 29,68 | 0,00 | 37,81 | | |
| Hagerhof | 16,63 | 14,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 14,00 | Cat I |
| Kaldenkerkerweg | 27,74 | 24,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24,66 | Cat I |
| Kantorenpark Noorderpoort (SD) | 3,83 | 3,00 | 0,29 | 0,29 | 0,00 | 0,00 | 0,29 | | |
| Kazernekwartier | 24,49 | 18,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Keulse Barrière | 35,58 | 22,50 | 4,80 | 4,80 | 0,00 | 4,80 | 0,00 | 22,50 | Cat I |
| Spikweien | 26,13 | 24,39 | 0,24 | 0,00 | 0,24 | 0,24 | 0,00 | | |
| Tradeport Noord * | 353,30 | 245,19 | 148,85 | 99,84 | 49,01 | 0,00 | 148,85 | | |
| Tradeport Oost | 33,33 | 23,30 | 2,84 | 2,84 | 0,00 | 2,84 | 0,00 | | |
| Tradeport West | 292,30 | 217,54 | 19,10 | 8,18 | 10,92 | 19,10 | 0,00 | | |
| Trefcenter (SD) | 14,78 | 8,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Ubroek | 11,02 | 7,98 | 0,61 | 0,61 | 0,00 | 0,61 | 0,00 | | |
| Veegtes | 77,91 | 58,61 | 6,51 | 5,35 | 1,16 | 6,51 | 0,00 | 58,61 | Cat III |
| Venlo Trade Port | 279,67 | 215,11 | 1,31 | 1,31 | 0,00 | 1,31 | 0,00 | 215,11 | Cat I |
| Windhond | 30,76 | 27,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27,58 | Cat I |
| Witveldweg | 17,51 | 15,81 | 0,86 | 0,86 | 0,00 | 0,86 | 0,00 | 15,81 | Cat I |
| Totaal Venlo | 1.542,87 | 1.122,65 | 263,2 | 154,99 | 108,21 | 40,00 | 223,2 | 389,08 | |

* Private ontwikkeling waar enkel publieke aandeelhouders aan verbonden zijn

| Solitaire werklocaties | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Belfeld Bolenberg | 8,20 | 8,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Gemeentewerf Venlo | 3,33 | 3,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Lutece (Velden) | 4,79 | 4,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Oce Canon | 52,65 | 50,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| R.R.P. | 13,70 | 13,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Swinkels Afvalrecycling | 1,33 | 1,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Venlo | 84,00 | 82,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |

Venray

| Bedrijventerrein | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|-------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-------------------------|
| Agrobaan Ysselsteyn | 8,41 | 6,70 | 1,83 | 1,83 | 0,00 | 0,00 | 1,83 | | |
| De Blakt * | 74,86 | 54,10 | 12,15 | 12,15 | 0,00 | 12,15 | 0,00 | | |
| De Brier (SD) | 10,86 | 8,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8,19 Cat II | |
| De Hulst I | 22,46 | 20,61 | 7,75 | 4,15 | 3,43 | 3,43 | 4,15 | 20,61 Cat I | |
| De Hulst II | 25,54 | 21,05 | 3,50 | 3,50 | 0,00 | 1,30 | 2,20 | | |
| Gezellenbaan Ysselsteyn | 3,99 | 2,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Haven Wanssum | 52,91 | 38,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Keizersveld | 40,94 | 33,19 | 0,93 | 0,93 | 0,00 | 0,93 | 0,00 | | |
| Smakterheide | 170,16 | 148,40 | 0,63 | 0,63 | 0,00 | 0,63 | 0,00 | | |
| Vennendreef | 10,34 | 6,13 | 4,54 | 4,54 | 0,00 | 0,00 | 4,54 | | |
| Witte Vennen | 27,44 | 26,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Zuivelfabriek | 2,56 | 2,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,13 Cat I | |
| Totaal Venray | 450,47 | 368,49 | 31,33 | 27,73 | 3,43 | 18,44 | 12,72 | 30,93 | |

* Betreft een PPS constructie niet volledig publiek

| Plancapaciteit | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Status Hard | Status Zacht |
|---------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Uitbreiding De Blakt Zuid | 3,20 | 1,02 | 1,02 | 0,00 | 1,02 | 0,00 | 1,02 | | X |
| Uitbreiding Haven Wanssum | 22,70 | 15,90 | 15,90 | 0,00 | 15,90 | 0,00 | 15,90 | X | |
| Totaal Venray | 25,90 | 16,92 | 16,92 | 0,00 | 16,92 | 0,00 | 16,92 | | |

| Solitaire werklocaties | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Herstructurering |
|------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Walkro Blitterswijk | 8,68 | 8,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Venray | 8,68 | 8,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |

Uitbreiding De Blakt Zuid: Nog geen bestemmingsplan status, wel in voorbereiding. Grootste deel van deze uitbreiding heeft al een bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Op dit moment enkel mondelinge afspraken met private partijen. Daarmee betreft het een zacht plan (bruto 3,2 ha) gericht op lokale behoefte dat op korte termijn een harde status zal krijgen.

Is een kansrijke uitbreiding die gebruikt wordt om kavelindeling te optimaliseren. Eerste mogelijke klanten hebben zich reeds gemeld.

Uitbreiding Haven Wanssum: Het provinciaal inpassingsplan (PIP) en MER zijn vastgesteld in het voorjaar van 2016. Gronden mogen alleen uitgegeven worden aan havengebonden / watergerelateerde bedrijvigheid zoals is vastgelegd in het PIP. Daarmee betreft het een hard plan (bruto 22,7 ha) gericht op watergebonden bedrijvigheid en valt daarmee buiten het dynamisch voorraad beheer.

Locatie is kansrijk door dat deze gericht wordt op watergebonden bedrijvigheid. Weinig andere locaties zijn hiervoor beschikbaar in de regio. Dit zal wel kunnen zorgen voor een langere uitgifte termijn door dat vast gehouden moeten worden aan het watergebonden bedrijvigheid profiel.

Totaal Regio Noord-Limburg

| | Bruto omvang | Netto omvang | Restcapaciteit | Terstond Uitgeefbaar | Niet terstond uitgeefbaar | Publiek | Privaat | Herstructurering (netto) | Status Hard |
|------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------------|---------------------------|---------|---------|--------------------------|-------------|
| Bedrijventerrein | 2.888,25 | 2.226,99 | 435,39 | 238,42 | 198,10 | 107,04 | 329,48 | 616,90 | |
| Plan capaciteit | 221,44 | 179,84 | 179,84 | 0,00 | 179,84 | 25,19 | 154,65 | | 218,24 |
| Solitaire werklocaties | 155,63 | 153,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Totaal Regio Venlo | 3.265,32 | 2.560,56 | 615,23 | 238,42 | 377,94 | 132,23 | 484,13 | 616,90 | 218,24 |

Bijlage 2

Voorgestelde wijzigingen en toevoegingen 2016

- **Nieuwe plan ontwikkeling nav vervlechtingsdiscussie**
- **Situatie per 31-05-2016**

Gedurende het traject om te komen tot de visie werklocaties is ook gesproken en onderhandeld in het kader van de vervlechtingsdiscussie. Dit heeft geleid tot een aanpassing in de planvoorraad waarbij er voor Venray een ontwikkellocatie, onder voorwaarden, ontstaat van 30 hectare. Deze 30 hectare zijn nog niet gesaldeerd en zullen bij effectuering gesaldeerd dienen te worden binnen het bestaande areaal van Noord Limburg zoals vastgesteld tijdens de regiotafel van 02-12-2015.



Agendapuntnummer :
Documentnummer : *mm17002145*
Raadsvergadering d.d. : 8 juni 2017
Raadscommissie : Commissie Grondgebied
Commissie d.d. : 31 mei 2017
Programma : Werken
Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties - Regionale visie kantoren Noord Limburg
Portefeuillehouder : Wethouder P.D. Baneke
Bijlagen : 1

Samenvatting

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen getekend. U ben hierover in mei 2016 (RIB 2016-93) geïnformeerd. Wij hebben u in december 2016 (RIB 2016-179) geïnformeerd over de voortgang van de verschillende trajecten en een doorkijk gegeven qua planning voor 2017. Het betrof onder andere de voortgang en planning van de POL-uitwerking werklocaties.

De POL-uitwerking werklocaties bestaat uit twee thematische onderdelen die parallel zijn opgepakt en tegelijkertijd zijn afgerond. Het betreft de thema's bedrijventerreinen en kantoren. De knip tussen beide thema's is gemaakt vanwege de verschillen in context, economische positie en toekomstperspectief. Voor u ligt de definitieve 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' ter vaststelling.

In aanloop naar de vaststelling van de voorliggende 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' door uw raad en de raden van de zeven andere regiogemeenten, heeft een intensief interactief proces plaatsgevonden. De visie is niet alleen afgestemd met de belangrijkste stakeholders, maar ook met de regionaalswerkgroep Economie, waarin ook uw raad is vertegenwoordigd.

In de voorliggende 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' ligt de uitwerking van de kantorenlocaties voor. De uitwerking bevat een ruimtelijk-functioneel kader en een handelingsperspectief om te komen tot meer en betere afstemming op bestaande locaties en moet leiden tot afweging bij nieuwe initiatieven. Het handelingsperspectief is gebaseerd op het regionaal afstemmingsprotocol Noord-Limburg. De uitwerking vormt tevens een bouwsteen voor lokaal gemeentelijk beleid.

Voorstel om te besluiten

De POL-uitwerking werklocaties 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' vast te stellen.



Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

Noord-Limburg heeft een veelzijdige economie. De zakelijk dienstverleners (commercieel en niet-commercieel), die werken vanuit kantorenlocaties, leveren hieraan een bijdrage. In de regio zijn er duidelijke verschillen tussen gemeenten en kantorenlocaties ten aanzien van ligging, omvang, uitstraling, verzorgingsfunctie en toekomstperspectief. Naast de bestaande locaties bestaan er (beperkte) plannen voor uitbreiding van het aanbod en is er op diverse locaties nog planologische ruimte. Het is de vraag of en waarvoor er in de huidige en toekomstige marktomstandigheden vraagpotentieel bestaat voor bestaande en nieuwe locaties.

Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de kantorenlocaties wordt geschetst. De gemeenten in Noord-Limburg onderschrijven het belang van een regionaal beleidskader en hebben in de voorbije periode voorliggende uitwerking opgesteld. Het doel van deze uitwerking is om een gezamenlijke visie en aanpak op te stellen over hoe de regio en gemeenten om willen gaan met ontwikkelingen van bestaande en nieuwe kantoorlocaties.

Om dat doel te bereiken moeten het beleidskader en handelingsperspectief nu en in de toekomst in kunnen spelen op de veranderingen en nieuwe trends die zich aandienen. Daarnaast moet zo veel mogelijk worden voorkomen, dat door die veranderingen en trends de economische en ruimtelijke kwaliteit van bepaalde werkgebieden onder druk komt te staan, of dat dit tot toenemende leegstand en verpaupering leidt. Tegelijk mag het geen belemmering vormen voor sterke plannen met economisch en ruimtelijk positieve effecten. De overheid dient daartoe heldere ruimtelijke spelregels te formuleren en te handhaven. Dat biedt ondernemers en vastgoedeigenaren duidelijkheid.

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken)

De 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' vormt de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van kantoren. In deze regionale visie zijn onze regionale opgaven geformuleerd waar de komende jaren gezamenlijk aan gewerkt wordt. Met de vaststelling van de 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' wordt invulling gegeven aan de opgave vanuit het POL 2014 om regionale visies te ontwikkelen op de verschillende POL-thema's, waaronder het thema werklocaties (bedrijventerreinen en kantoren).

In april 2016 hebben de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen getekend. U ben hierover in mei (RIB 2016-93) geïnformeerd. Wij hebben u in december 2016 (RIB 2016-179) geïnformeerd over de voortgang van de verschillende trajecten en een doorkijk gegeven qua planning voor 2017. Het betrof onder andere de voortgang en planning van de POL-uitwerking Werklocaties.



Samenwerking tussen gemeenten in de regio is de sleutel tot een effectievere kantorenaanpak. Belangrijk in de samenwerking is dat er nog steeds een lokale rol en verantwoordelijkheid aanwezig is en opgepakt wordt maar er ook regionaal wordt gehandeld en gedacht. Alle gemeenten willen ondernemers een goede omgeving bieden om te ondernemen en zo werkgelegenheid verschaffen aan hun inwoners. Daarvoor is het echter niet nodig om buurgemeenten te beconcurreren voor nieuwe bedrijvigheid. Iedere gemeente is verantwoordelijk voor de eigen bestaande kantorenvoorraad en gevestigde bedrijven maar op regionaal vlak kunnen we kennis ontwikkelen en informatie uitwisselen en de planning en programmering van kantoren afstemmen.

Oplossingsrichtingen

-

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen)

POL 2014 en Bestuursafspraken als uitgangspunten

In het POL 2014 is voor het beleidsthema kantoren een duidelijke ambitie en centrale opgave verwoord. Deze kan als volgt worden samengevat; "... groei in kwaliteit, zonder dat de kwantiteit toeneemt.". In het POL 2014 is een vergaande sturing voorzien door middel van het benoemen van gebiedstypen en de bijbehorende ontwikkelrichting. Het betreft concentratie-, balans-, transitie- en uitsluitingsgebieden .

In de Bestuursafspraken van 20 april 2016 zijn vervolgens enkele regionale uitgangspunten vastgelegd die in de voorliggende 'regionale visie kantoren Noord-Limburg'¹ nader zijn uitgewerkt. Samengevat geldt:

- Geen nieuwe kantorenlocaties (ook niet planologisch)
- Bij nieuwbouw altijd saldering ongeacht omvang initiatieven (geen toename m²'s)
- Initiatieven < 500 m² vvo: in beginsel lokale verantwoordelijkheid
- Initiatieven > 500 m² vvo: in beginsel regionaal beleidskader van toepassing

Het accent van de uitwerking spitst zich dan ook toe op de (middel)grote kantoren en richt zich op de regionale kantorenontwikkeling. De (middel)grote kantoren zijn ruimtelijk vooral gelegen in de concentratiegebieden en balansgebieden. Hier is vernieuwing nog mogelijk. In uitsluitingsgebieden wordt terughoudend omgegaan met nieuwbouw en uitbreiding. Het accent ligt op herontwikkeling en transformatie. Er is geen ruimte voor nieuwe (middel)grote kantoren. Los van de voorgaande gebiedsindeling geldt dat ieder nieuw initiatief (waartoe ook zachte plannen vallen) in welk gebied dan ook, de reguliere juridisch-planologische route dient te volgen. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen wordt en aangetoond wordt dat er behoefte is aan het (programma)initiatief.

Van analyse kantorenmarkt naar regionale opgaven

Binnen het economisch profiel van de regio ligt het accent niet op de zakelijke dienstverlening en kantorenmarkt. De vraag naar kantooruimte is dan ook relatief beperkt en kan in beginsel binnen de huidige voorraad worden geacommodeerd. Indien de vastgoedmarkt in de volle breedte wordt beschouwd, zijn er daarnaast vele alternatieven om als kantooruimte te gebruiken, zoals cultuurhistorische waardevolle panden. In de vele kernen van de diverse gemeenten zijn daarnaast voormalige gemeentekantoren, bankgebouwen, buurthuizen of bibliotheken niet meer in gebruik.

¹ Er zijn in Noord-Limburg geen transitiegebieden aangewezen



De regio (zowel overheid als markt) lijkt te erkennen dat er voldoende voorraad is, aangezien specifieke planvoorraad - gericht op zelfstandige kantoren - beperkt aanwezig is. Desondanks bedraagt de leegstand in de regio circa 13%. Daarmee presteert Noord-Limburg beter dan het landelijke niveau van 15%. Een gezonde kantorenmarkt met ruimte voor dynamiek kent echter een leegstandspercentage van slechts 4 tot 5%..

Venlo (57%) neemt, op afstand gevolgd door Venray (17%), het grootste deel van de kantorenvoorraad voor haar rekening. Dit beeld geldt ook voor de leegstand. Voor Noord-Limburg geldt dat het overgrote deel van de voorraad en leegstand zich buiten de prioritaire gebieden bevindt. Dit komt onder andere doordat er relatief veel solitaire kantoren zijn op bedrijventerreinen en verspreid over de kleinere kernen. Een ander aandachtspunt is de aanwezigheid van een relatief grote 'onbedoelde' planvoorraad. Voor de toekomst geldt dat de marktvraag door diverse ontwikkelingen zelfs in het meest positieve scenario zal afnemen. Door een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod blijft er echter vraag naar nieuwe kantoren en dreigt de leegstand daardoor toe te nemen.

Op basis van de aanbod- en vraaganalyse zijn op hoofdlijnen de volgende opgaven geformuleerd:

1. We hebben voldoende kantoorruimte. Het accent ligt dan ook op het faciliteren van dynamiek zonder een structurele toename van netto kantoorruimte.
2. We brengen de planvoorraad voor de korte termijn terug door fasering op gewenste locaties en sanering op ongewenste locaties.
3. We houden rekening met maatschappelijke en economische veranderingen. Daarom vindt minimaal eens in de twee jaar een actualisatie van de vraag- en aanbodanalyse plaats.
4. We zetten actief in om aanbod en planvoorraad op 'verkeerde' plekken te reduceren.

Spelregels en gebiedsgerichte vertaling ervan

De spelregels hebben betrekking op het totale aanbod aan kantoorruimte in de regio en gemeenten. Het aanbod bestaat cumulatief uit de volgende drie componenten:

- de bestaande voorraad kantoren in gebruik
- de bestaande voorraad kantoren niet in gebruik (leegstand)
- de harde planvoorraad, zoals (vooral nog) vastgelegd in bestemmingsplannen.

Het zogeheten 'verborgen aanbod' in de vorm van praktijkruimtes (in de zorg) -zoals opgenomen in de meest recente provinciale kantorenmonitor- wordt in deze regionale visie niet tot het aanbod gerekend. En vallen derhalve buiten de werking van de spelregels die in de regionale visie zijn opgenomen.

In de visie is nadrukkelijk aangegeven wat onder de lokale verantwoordelijkheid wordt verstaan en welke verplichtingen daar bij horen vanuit het regionale perspectief, resteert als vanzelfsprekend het regionale speelveld. Voor lokale initiatieven hebben gemeenten een eigen verantwoordelijkheid en speelruimte om die initiatieven naar eigen inzicht aan te pakken. Alle overige initiatieven worden aangemerkt als regionaal en zijn gebonden aan de spelregels en verplichtingen die zijn opgenomen in de regionale visie. Op regionaal niveau kennen we net als voor het lokaal niveau een aantal centrale opgaven en spelregels, die voor iedere gemeente gelijk zijn.

Daarnaast heeft er in de 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' een gebiedsgerichte vertaling van de spelregels plaatsgevonden, waarbij is uitgegaan van de gebiedsindeling in het POL 2014. Met als

kanttekening dat er in Noord-Limburg geen transitiegebieden zijn aangewezen, maar wij als regio wel één nieuwe gebiedstype hebben toegevoegd, namelijk campusgebied.

| Gebiedstype | locaties |
|----------------------|------------------------------------|
| • concentratiegebied | stedelijk centrum Venlo |
| • balansgebied | Noorderpoort Venlo, centrum Venray |
| • uitsluitingsgebied | alle overige gebieden |
| • campusgebied | Venlo Greenpark |

Handelingsperspectief:

Het sturen op een gezonde voorraad en planontwikkeling binnen de regionale kantorenmarkt is primair een publiekrechtelijke rol. De belangrijkste rol van de regiogemeenten richt zich op het faciliteren en sturen dat initiatieven op de juiste locatie terecht komen. Tegelijkertijd ligt er een stevige verantwoordelijkheid bij de sector zelf - in het bijzonder de vastgoedeigenaren - om een gezonde dynamiek te creëren en te behouden. De gemeenten in Noord-Limburg geven er de voorkeur aan gezamenlijk met eigenaren tot oplossingen te komen om leegstand, overaanbod en kansarme plannen terug te brengen. Echter voorzienbaarheid - in de juridische zin van het woord - wordt ook als mogelijkheid gezien indien eigenaren geen actie ondernemen. Met behulp van voorzienbaarheid kunnen in het vervolg van de voorliggende uitwerking de kantorenbestemmingen van bestaande leegstaande panden en kansarme plannen op termijn worden wegbestemd.

De spelregels krijgen pas waarde als is vastgelegd op welke wijze in de uitvoering met elkaar wordt afgestemd. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. In het protocol is onderscheid gemaakt in een drietal vormen van afstemming, namelijk informeren, afstemmen en instemmen. Elk van deze drie vormen van regionale afstemming kent een eigen procedure.

In onderstaand schema is een aantal acties op regionaal niveau samengevat. Niet opgenomen zijn de facultatieve bijeenkomsten of activiteiten als gevolg van afwijkingen van de spelregels.

| Actie | Actor(en) | Termijn |
|--|----------------------|--------------|
| 1. Saneren plancapaciteit uitsluitingsgebieden | Lokaal (3 gemeenten) | 2017-2020 |
| 2. Repareren dubbelbestemmingen | Lokaal | 2017-2027 * |
| 3. Aanpakken verborgen voorraad | Regionaal | 2017-2019 |
| 4. Monitoring (2 deelacties) | Regionaal | 2018-continu |

*Uiterlijk 10 jaar na vaststelling van bestemmingsplan via reguliere actualisatieprocedure

Via de werkgroep wordt jaarlijks door de individuele gemeenten verantwoording afgelegd over de saldering op individueel gemeentelijk niveau.

Juridische aspecten

Geen



Uitvoering / Planning / Communicatie

Na vaststelling van de 'regionale visie kantoren Noord-Limburg' volgt een nadere uitwerking op lokaal niveau. Uw raad zal via raadsinformatiebrieven hierover worden geïnformeerd en indien de lokale uitwerking daartoe aanleiding geeft, zal deze aan u worden voorgelegd via een raadsvoorstel.

Mook, 16 mei 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen



Agendapuntnummer :
Documentnummer :

Onderwerp : POL-uitwerking werklocaties - 'Regionale visie bedrijventerreinen Noord Limburg'

De raad der gemeente Mook en Middelaar,

Gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2017

Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 31 mei 2017

Overwegende dat :

- De regio Noord-Limburg vanuit POL 2014 de opgave heeft om regionale visies te ontwikkelen op de verschillende POL-thema's, waaronder het thema werklocaties, met als deelthema bedrijventerreinen;
- In april 2016 de regiogemeenten en provincie de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen hebben getekend;
- De voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' een uitwerking van voorgaande is, die via een intensief en interactief proces tot stand is gekomen, waarbij zowel stakeholders als de regionaads werkgroep Economie zijn betrokken;
- De voorliggende 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen vormt;

Besluit:

De POL-uitwerking werklocaties - 'Regionale visie bedrijventerreinen' vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering d.d.

De raad voornoemd,

De griffier,
mr. L.W.A.M. Berben

De voorzitter,
mr. drs. W. Gradisen

Regio Noord-Limburg

Kantoren

POL-uitwerking werklocaties



REPORT OF THE
Kantoren
FOR THE YEAR 2010



Inhoud

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | POL 2014 als vertrekpunt..... | 4 |
| 1.1 | Aanleiding en opgave..... | 4 |
| 1.2 | POL 2014 en bestuursafspraken..... | 4 |
| 1.3 | Invloedsfeer en focusgebieden..... | 5 |
| 1.4 | Opbouw rapportage..... | 6 |
| 2 | Analyse | 7 |
| 2.1 | Kantorenmarkt in Noord-Limburg | 7 |
| 2.2 | Dataverzameling | 7 |
| 2.3 | Aanbod kantoorruimte | 8 |
| 2.4 | Vraag kantoorruimte..... | 12 |
| 2.5 | Opgaven Noord-Limburg..... | 14 |
| 3 | Spelregels | 16 |
| 3.1 | Lokale verantwoordelijkheid en verplichtingen..... | 16 |
| 3.2 | Regionale spelregels..... | 17 |
| 3.3 | Gebiedsgerichte vertaling..... | 20 |
| 4 | Handelingsperspectief..... | 23 |
| 4.1 | Sturen en faciliteren | 23 |
| 4.2 | Regionale afstemming en verantwoording..... | 23 |
| 4.3 | Saldering en een gezonde dynamiek | 26 |
| 4.4 | Actieprogramma..... | 27 |
| | Bijlage begrenzing concentratie-, balans en campusgebieden | 28 |

1 POL 2014 als vertrekpunt

1.1 Aanleiding en opgave

Noord-Limburg heeft een veelzijdige economie. De zakelijk dienstverleners (commercieel en niet-commercieel), die werken vanuit kantorenlocaties, leveren hieraan een bijdrage. In de regio zijn er duidelijke verschillen tussen gemeenten en kantorenlocaties ten aanzien van ligging, omvang, uitstraling, verzorgingsfunctie en toekomstperspectief. Naast de bestaande locaties bestaan er (beperkte) plannen voor uitbreiding van het aanbod en is er op diverse locaties nog planologische ruimte. Het is de vraag of en waarvoor er in de huidige en toekomstige marktomstandigheden vraagpotentieel bestaat voor bestaande en nieuwe locaties.

Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de kantorenlocaties wordt geschetst. De gemeenten in Noord-Limburg onderschrijven het belang van een regionaal beleidskader en hebben in de voorbije periode voorliggende uitwerking opgesteld. Het doel van deze uitwerking is om een gezamenlijke visie en aanpak op te stellen over hoe de regio en gemeenten om willen gaan met ontwikkelingen van bestaande en nieuwe kantoorlocaties.

Om dat doel te bereiken moeten het beleidskader en handelingsperspectief nu en in de toekomst in kunnen spelen op de veranderingen en nieuwe trends die zich aandienen. Daarnaast moet zo veel mogelijk worden voorkomen, dat door die veranderingen en trends de economische en ruimtelijke kwaliteit van bepaalde werkgebieden onder druk komt te staan, of dat dit tot toenemende leegstand en verpaupering leidt. Tegelijk mag het geen belemmering vormen voor sterke plannen met economisch en ruimtelijk positieve effecten. De overheid dient daartoe heldere ruimtelijke spelregels te formuleren en te handhaven. Dat biedt ondernemers en vastgoedeigenaren duidelijkheid.

In deze rapportage ligt de uitwerking van de kantorenlocaties voor. De uitwerking bevat een ruimtelijk-functioneel kader en een handelingsperspectief om te komen tot meer en betere afstemming op bestaande locaties en moet leiden tot afweging bij nieuwe initiatieven. Het handelingsperspectief is gebaseerd op het regionaal afstemmingsprotocol Noord-Limburg. Indien wenselijk vormt de uitwerking tevens een bouwsteen voor lokaal gemeentelijk beleid.

1.2 POL 2014 en bestuursafspraken

In het POL 2014 is de volgende ambitie voor het beleidsthema kantoren neergelegd: 'Onze ambitie is te zorgen voor voldoende kantoorruimte van goede kwaliteit in de Limburgse, vooral regionale kantorenmarkt. Onze kantoorlocaties moeten duurzaam zijn met een kwaliteit die aansluit bij de wensen van het bedrijfsleven, juist om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren.' Deze ambitie is al stevig geconcretiseerd in een aantal opgaven, werkwijze en voorzetten voor instrumentarium. De centrale opgave is: '...groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt.'

In de Bestuursafspraken van 20 april 2016 is daaropvolgend vastgelegd dat bij de uitwerking door de gemeenten en de provincie rekening wordt gehouden met:

- a. het feit dat er geen transitiegebieden zijn aangewezen in Noord-Limburg, in Venlo zowel concentratie- als balansgebieden aanwezig zijn en in Venray uitsluitend sprake is van een balansgebied.
- b. dat bij nieuwvestigers < 500 m² vvo of uitbreiding tot 500 m² vvo de primaire verantwoordelijkheid ligt bij de individuele gemeente en derhalve op gemeentelijk niveau gesaldeerd zal moeten worden.
- c. het feit dat de bestaande kantorenleegstand in Noord-Limburg en de onbenutte plan-capaciteit buiten de concentratie- en balansgebieden aandacht behoeft.'

Het voorgaande betekent samenvattend dat:

- er geen nieuwe kantorenlocaties worden toegevoegd (ook niet planologisch)
- er in geval van nieuwbouw altijd gesaldeerd wordt (per saldo dus geen toename m²'s)
- dat in beginsel voor initiatieven tot 500 m² vvo (nieuwbouw of uitbreiding) de verantwoordelijkheid bij de betreffende gemeente ligt
- dat in beginsel voor initiatieven groter dan 500 m² vvo het regionaal beleidskader van toepassing is
- dat zowel voor kleine (tot 500 m² vvo) als middelgrote en grote (vanaf 500 m² vvo) kantoren geldt dat er gesaldeerd wordt en de kwantitatieve voorraad niet toeneemt.

1.3 Invloedsfeer en focusgebieden

Voorliggende uitwerking is van toepassing op alle Noord-Limburgse gemeenten. In iedere gemeente zijn immers kantoren gelegen en de bedrijven die er gehuisvest zijn, kijken over het algemeen verder dan de eigen kern of gemeente.

In het POL 2014 is reeds bepaald dat maatwerk voor kleinschalige kantoren (tot 500 m² vvo) in beginsel dan ook in iedere gemeente in bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Het staat gemeenten vrij om dit eventueel verder aan te scherpen tot specifieke gebieden, dit valt buiten de reikwijdte van dit beleidskader. Net zoals het ook aan de individuele gemeente is om nader te duiden wat tot het stedelijk of verstedelijkt gebied behoort. De besluitvorming hierover is lokaal. Op gemeenteniveau kunnen kleinere ontwikkelingen uitstekend worden beoordeeld en vanuit de lokale belangen zelfs vaak beter dan op regionaal niveau. De verantwoordelijkheid ligt hiermee op het juiste niveau.

Het accent van de uitwerking spitst zich toe op de (middel)grote kantoren en richt zich op de regionale kantorenontwikkeling. De (middel)grote kantoren hebben hierop ook de meeste invloed. Op regionaal niveau zijn eenduidige afspraken nodig over ontwikkelingen die op deze schaal van invloed zijn. Afstemming over wat dan lokaal en regionaal behelst en de afspraken die hierover worden gemaakt, komen later in deze uitwerking aan de orde.

De (middel)grote kantoren zijn ruimtelijk vooral gelegen in de concentratiegebieden en balansgebieden. Hier is vernieuwing nog mogelijk. Zie de bijlagen voor de begrenzingen van de concentratie- en balansgebieden. De focus in de gebieden ligt op:

- concentratiegebieden: herontwikkeling en vernieuwing wordt gestimuleerd, nieuwbouw is onder voorwaarden mogelijk. Mits modern en flexibel, met concept-huurcontract. Daarbij geldt dat de nieuwe m² elders worden gecompenseerd.
- balansgebieden: in deze gebieden is per saldo geen groei toegestaan. Nieuwe kantoren zijn alleen mogelijk via herbouw of verbouw.

In transitiegebieden en uitsluitingsgebieden wordt terughoudend omgegaan met nieuwbouw en uitbreiding. Het accent ligt op herontwikkeling en transformatie. Er is geen ruimte voor nieuwe (middel)grote kantoren. De focus in de gebieden ligt op:

- transitiegebieden: het accent ligt op kwaliteitsverbetering via herbouw en verbouw. Nieuwe (middel)grote kantoren worden niet toegestaan. Aangezien deze gebieden in Noord-Limburg niet voor komen, wordt hier niet verder op ingegaan.
- uitsluitingsgebieden: dit betreffen alle overige gebieden. Hier is geen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe (middel)grote kantoren. Uitzondering betreft het hergebruik van bestaande panden en cultureel erfgoed, waarbij voorzien wordt in een lokale behoefte en regionaal gesaldeerd wordt. Ook bedrijventerreinen behoren tot de uitsluitingsgebieden. Hier is geen vestiging van zelfstandige kantoren toegestaan, maar is wel ruimte voor geïntegreerde kantooractiviteiten bij productie-, handels- en logistieke bedrijven.

Los van de voorgaande gebiedsindeling geldt dat ieder nieuw initiatief (waartoe ook zachte plannen vallen) in welk gebied dan ook, de reguliere juridisch-planologische route dienen te volgen. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen wordt en aangetoond dat er behoefte is aan het (programma)initiatief.

1.4 Opbouw rapportage

In hoofdstuk 2 is de analyse van de Noord-Limburgse kantorenmarkt opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op kernopgaven in de regio en de spelregels die gelden in de verschillende POL-gebieden. Ten slotte biedt hoofdstuk 4 een handelingsperspectief voor sturing, afstemming, saldering en verantwoording.

2 Analyse

2.1 Kantorenmarkt in Noord-Limburg

Binnen het economisch profiel van de regio ligt het accent niet op de zakelijke dienstverlening en kantorenmarkt. De sterke en stuwende sectoren zorgen voor een beperkte spin-off naar dienstverlening. De zelfstandige commerciële dienstensector is niet dominant aanwezig. Ten slotte is er een beperkt aantal diensten van (semi-)overheden op regionaal, provinciaal of rijksniveau gevestigd in de regio. Dat betekent dat de vraag naar kantoorruimte relatief beperkt is en in beginsel uitstekend binnen de huidige voorraad geacommodeerd kan worden.

De leegstand in de regio bedraagt circa 13%, waarmee Noord-Limburg in dit opzicht beter presteert dan het landelijke niveau van 15%. Dat neemt niet weg dat de 13% aan leegstand aandacht en actie vraagt. Een gezonde kantorenmarkt met ruimte voor dynamiek kent een leegstandspercentage van 4 tot 5%.

Indien de vastgoedmarkt in de volle breedte wordt beschouwd, zijn er daarnaast vele alternatieven om als kantoorruimte te gebruiken. Zo is er sprake van een groot aantal cultuurhistorische waardevolle panden en complexen, die vaak ook omvangrijk in oppervlakte zijn. De vele kernen in de diverse gemeenten zorgen er daarnaast voor dat er diverse voormalige gemeentekantoren, bankgebouwen, buurthuizen of bibliotheken bestaan die niet meer in gebruik zijn. De regio (zowel overheid als markt) lijkt te erkennen dat er voldoende voorraad is, aangezien specifieke planvoorraad -gericht op zelfstandige kantoren- beperkt aanwezig is.

In de paragrafen 2.3 en 2.4 wordt nader ingegaan op het aanbod (bestaande voorraad, leegstand, plannen) en de vraag.

2.2 Dataverzameling

Om een optimale analyse van het aanbod en de vraag te kunnen hanteren, is voor de dataverzameling gebruik gemaakt van een gecombineerde aanpak. Hiervoor is als basis het bestand van de provinciale Kantorenmonitor 2013 gebruikt (analyse per 31-12-2013). Gekozen is voor deze data, aangezien vanaf 2014 een afwijkende methodiek voor de provinciale Kantorenmonitor is gehanteerd. Daarin worden onder andere praktijkruimten als kantoor meegenomen. Ook worden in de nieuwe methodiek in een groot aantal gevallen de gebouwdelen die als kantoor worden gebruikt, maar onderdeel zijn van niet-zelfstandige kantoren als voorraad meegenomen. Bij de controle per gemeente bleek dat dit tot aanzienlijke foutmarges leidde en de zuiverheid van de kantorenvorraad sterk beïnvloedde. Daarom is handmatig en per gemeente het bestand van 2013 aangevuld en aangepast, wat tot het gebruikte databestand met als peildatum juli 2015 heeft geleid. Deze keuze is in het RPO afgestemd.

2.3 Aanbod kantoorruimte

Het totale aanbod aan bestaande kantoorruimte in Noord-Limburg bestaat uit ruim 425.000 m² vvo. Daarvan neemt Venlo met ruim 57% het grootste deel van de voorraad voor haar rekening, gevolgd door Venray met bijna 17%. De overige Noord-Limburgse gemeenten hebben een relatief bescheiden omvang aan kantoorruimte, overigens passend bij de maat en schaal van de gemeenten.

Bijna 80% van de totale m²'s aan kantoren bestaat uit gebouwen met een omvang groter dan 500 m² vvo. Alleen Gennep wijkt hier met een percentage van 55% van de totale voorraad duidelijk van af.

In de kleinere gemeenten is veelal sprake van een groter aandeel kleinere kantoren, met een maatvoering tussen de 100 en 200 m² vvo.

Tabel 2.1: bestaande voorraad kantoren in m² vvo (per 06-2015)

| | m ² vvo | > 500 m ² vvo | < 500 m ² |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|
| Venlo | 243.858 | 199.205 | 44.653 |
| Venray | 71.598 | 57.604 | 13.994 |
| Horst aan de Maas | 26.766 | 17.169 | 9.597 |
| Peel en Maas | 34.692 | 25.106 | 9.586 |
| Beesel | 17.580 | 13.932 | 3.648 |
| Gennep | 15.976 | 9.139 | 6.837 |
| Mook en Middelaar | 9.585 | 6.876 | 2.709 |
| Bergen | 6.221 | 5.263 | 958 |
| | | | |
| Noord-Limburg | 426.275 | 334.294 | 91.981 |
| | | | |
| Noord-Limburg (voor correctie) | 503.182 | | |

De totale leegstand in de regio ligt op ruim 55.000 m² vvo en bedraagt daarmee 13% van de voorraad. De leegstand in Venlo zorgt voor 60% van de leegstand, wat in lijn is met de verhouding van de totale voorraad aan kantoorruimte in Venlo ten opzichte van de regio. De leegstand in Venray ligt iets boven het gemiddelde. Voor beide grootste kantoorgemeenten geldt dat 75% van de leegstand ten opzichte van de totale leegstand zich in (middel)grote en 25% zich in kleinere panden voordoet. De leegstand ten opzichte van de totale voorraad ligt in Horst aan de Maas, Bergen, Mook en Middelaar en Beesel duidelijk onder het regionale gemiddelde.

In Gennep en Peel aan de Maas ligt de leegstand in de (middel)grote kantorenvoorraad ten opzichte van de totale (middel)grote voorraad duidelijk hoger dan voor de kleine voorraad geldt. In Beesel, Venray, Venlo en Bergen is juist de leegstand in de kleine kantoren ten opzichte van de voorraad kleine kantoren groter dan voor de (middel)grote kantoren geldt.

De leegstand in gemeenten met een beperktere voorraad dient met enige nuance bekeken te worden. De leegstand is hier vaak terug te voeren op enkele panden. Wanneer deze panden ingevuld worden, of een (middel)groot kantoor leeg komt te staan, heeft dit direct aanzienlijke invloed op het leegstandspercentage. In deze gemeenten wordt dan ook niet te veel waarde gehecht te worden aan het percentage, maar ligt de nadruk op lokale maatwerkoplossingen op pandniveau.

Tabel 2.2: leegstand kantoren per (06-2015)

| | m² vvo | > 500 m² vvo | < 500 m² |
|--------------------------------|--------|--------------|----------|
| Venlo | 34.027 | 25.566 | 8.461 |
| Venray | 10.847 | 7.977 | 2.870 |
| Horst aan de Maas | 1.601 | 1.073 | 528 |
| Peel en Maas | 4.385 | 3.702 | 683 |
| Beesel | 1.194 | 555 | 639 |
| Gennep | 2.120 | 1.373 | 747 |
| Mook en Middelaar | 690 | 690 | 0 |
| Bergen | 401 | 276 | 125 |
| | | | |
| Noord-Limburg | 55.265 | 41.212 | 14.053 |
| | | | |
| Noord-Limburg (voor correctie) | 68.561 | | |

Nadere analyse toont aan dat de leegstand in veel gemeenten dominant is in middelgrote panden tussen de 500-2500 m². Dit geldt voor Venlo (56% in categorie 500-2.500), Venray (64%), Peel en Maas (83%), Mook en Middelaar (61%), Gennep (61%) en Bergen (100%). In Horst aan de Maas is 51% van de leegstand in panden kleiner dan 500 m² en 49% in panden tussen 500 en 2.500 m². In Beesel is 54% in de categorie tot 500 m² en 46% in de categorie tussen de 500 en 2.500 m².

Tabel 2.3 toont aan dat ruim driekwart van zowel de voorraad als de leegstand in de regio buiten de prioritaire POL gebieden is gelegen. Dit is te verklaren aangezien er in zes van de acht Noord-Limburgse gemeenten geen prioritaair gebied aanwezig is. Echter ook in Venlo en Venray, waar deze gebieden wel aanwezig zijn, is het overgrote merendeel van de voorraad en leegstand ook buiten de prioritaire gebieden gelegen. Eén van de oorzaken hiervan is dat er veel solitaire kantoren op bedrijventerreinen en verspreid in de kleinere kernen zijn gelegen. Dit betreffen vrijwel allemaal uitsluitingsgebieden.

Tabel 2.3: bestaande voorraad en leegstand per gebiedstype POL

| | concentratie | | balans | | uitsluiting | |
|-------------------|--------------|-----------|----------|-----------|-------------|-----------|
| | voorraad | leegstand | voorraad | leegstand | voorraad | leegstand |
| Venlo | 28,0% | 33,2% | 8,3% | 5,5% | 63,7% | 61,4% |
| Venray | n.v.t. | n.v.t. | 19,7% | 12,5% | 80,3% | 87,5% |
| Horst aan de Maas | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 100,0% | 100,0% |
| Peel en Maas | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 100,0% | 100,0% |
| Beesel | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 100,0% | 100,0% |
| Gennep | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 100,0% | 100,0% |
| Mook en Middelaar | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 100,0% | 100,0% |
| Bergen | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 100,0% | 100,0% |
| | | | | | | |
| Noord-Limburg | 15,9% | 21,2% | 6,8% | 3,5% | 77,2% | 75,3% |

In Venlo is duidelijk zichtbaar dat de totale voorraad en de leegstand sterke gelijkenis vertonen, wat betekent dat er geen gebiedstype is aan te wijzen dat nadrukkelijk meer aandacht verdient dan een ander gebiedstype. In Venray is er minder leegstand in het balansgebied en een iets hogere leegstand in het uitsluitingsgebied, hetgeen al aansluit bij gewenste ruimtelijke structuur voor kantoorvastgoed.

Tabel 2.4: Planvoorraad per 06-2015 in bvo's

| | concentratie | | balans | | uitsluiting | | Venlo Greenpark | | verborgen | |
|----------------------|--------------|--------|--------|--------|-------------|-------|-----------------|--------|-----------|--------|
| | hard | zacht | hard | zacht | hard | zacht | hard | zacht | hard | zacht |
| Venlo | 44.300 | 0 | 11.500 | 0 | 0 | 0 | 99.800 | 0 | 0 | 37.500 |
| Venray | n.v.t. | n.v.t. | 1.500 | 0 | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 82.500 | 0 |
| Horst aan de Maas | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 27.120 | 0 |
| Peel en Maas | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 9.900 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Beesel | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Gennep | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Mook en Middelaar | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Bergen | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | |
| Noord-Limburg | 44.300 | 0 | 13.000 | 0 | 9.900 | 0 | 99.800 | 0 | 109.620 | 37.500 |
| per gebiedstype | 44.300 | | 13.000 | | 9.900 | | 99.800 | | 147.120 | |
| | | | | | | | | | | |
| Noord-Limburg totaal | 314.120 | | | | | | | | | |

De planvoorraad per categorie (concentratie, balans, uitsluiting, Greenpark) en gemeente is als volgt opgebouwd:

- gemeente Venlo:
 - in het concentratiegebied Maaswaard is ruimte voor 24.300 m² kantoor (waarvan het stadskantoor 15.000 m² voor zijn rekening neemt) en in het Kazerne Kwartier 20.000 m²
 - in het balansgebied Noorderpoort ligt één resterend bouwkvael (privaat) met een maximale bouwhoogte van 45 meter¹
- gemeente Venray:
 - in het balansgebied Akkerweg is 1.500 m² aan harde plancapaciteit gelegen
- gemeente Peel en Maas
 - in het uitsluitingsgebied Ringovenpark is 6.000 m² aan harde plancapaciteit gelegen. Daarnaast voorzien het gemeentekantoor en Traffic Port voor respectievelijk 1.500 m² en 2.400 m².
 - Traffic Port heeft een bestemmingsplanregeling waarin ook zelfstandige kantoren mogelijk zijn mits, gekoppeld aan de luchtvaartgebonden of verkeerseducatieve activiteiten, waar niet passend wordt de ontwikkeling van zelfstandige kantoorruimte vermeden in dit uitsluitingsgebied.

De 'verborgen voorraad'² -te ontwikkelen locaties waar in de bestemming 'bedrijf' of 'bedrijventerrein' zelfstandige kantoren rechtstreeks zijn toegestaan- is als volgt opgebouwd:

- gemeente Venlo:
 - theoretische bouwmogelijkheid op Fresh Park aan de A73, via een wijzigingsbevoegdheid (zacht) kunnen maximaal 25 eenheden van 1.500 m² bvo worden gerealiseerd, mits het ruimtelijk beleid dit toelaat
- gemeente Venray:
 - rechtstreekse bouwmogelijkheid voor zelfstandige kantoren op bedrijventerrein Keizersveld en Hulst II, maximale m² bvo op basis van bouwmogelijkheden

¹ De bouwmogelijkheden voor het kvael op Noorderpoort zijn berekend door de kvaelomvang te vermenigvuldigen met maximale bebouwingspercentage en het maximale aantal verdiepingen (op basis van de bouwhoogte van 45 meter).

² De bouwmogelijkheden voor gemeente Venray en Horst aan de Maas zijn berekend aan de hand van de uitteefbare hectares, 'vermenigvuldigt' met het maximale bebouwingspercentage en de landelijk gemiddelde FSI van 2,26.

- gemeente Horst aan de Maas:
 - rechtstreekse bouwmogelijkheid voor zelfstandige kantoren op bedrijventerrein Groene Campus Asdonck, maximale m² bvo op basis van bouwmogelijkheden

Met bijna 315.000 m² is de 'onbedoelde' planvoorraad in de regio fors. De omvang staat gelijk aan 74% van de totale voorraad en zelfs 85% van de totale voorraad in gebruik.

Daarbij dienen echter wel de nodige nuanceringen gemaakt te worden.

- De verborgen planvoorraad maakt met bijna 150.000 m² bijna de helft van de totale planvoorraad uit. De verborgen planvoorraad betreft planologische mogelijkheden voor bedrijven en zelfstandige kantoren op braakliggende percelen. In de praktijk mag aangenomen worden dat slechts een klein deel van deze voorraad in de toekomst als zelfstandig kantoor gebruikt zal worden. Aangezien de mogelijkheden wel geboden worden, wil de regio de verborgen planvoorraad echter wel terugdringen. Met name gericht op de verborgen planvoorraad die niet in de prioritaire gebieden ligt en panden groter dan 500 m² betreft. Deze locaties zorgen namelijk voor concurrentie van de bestaande (leegstaande) kantorenvoorraad en nieuwe planinitiatieven op wél prioritaire locaties. Alleen al gezien de prijsstelling als bedrijfskavel in vergelijking met de prijsstelling in bvo's van kantoorlocaties.
- De omvang van Venlo Greenpark neem ook een fors deel van de totale planvoorraad in beslag. Echter het specifieke segment waarop wordt gericht (alsmede bestemmingsplanomschrijving), gecombineerd met de hogere prijsstelling en afwijkende ligging ten opzichte van prioritaire gebieden, zorgt dat deze locatie slechts beperkt concurreert met de concentratie- en balansgebieden. Daarnaast wordt in nieuwe planvorming de beweging gemaakt om aanzienlijke planvoorraad weg te nemen en te transformeren naar een campusomgeving. Deze planvorming heeft echter nog geen juridisch-planologische hardheid.
- Binnen de harde planvoorraad in Venlo is het nieuwe stadskantoor van 15.000 m² opgenomen en in Peel en Maas zijn het gemeentekantoor en Traffic Port van respectievelijk 1.500 en 2.400 m² opgenomen. Deze gebouwen zijn inmiddels gerealiseerd en maken daarmee feitelijk geen onderdeel meer uit van de planvoorraad. Maar door de data van de overige cijfers 30 juni 2015, is een enkelvoudige bijstelling niet gewenst. Daarmee dient 18.900 m² op de planvoorraad in mindering te worden gebracht, hiermee is wel rekening gehouden bij de berekening van het compensatie-instrumentarium in paragraaf 3.2, tabel 3.1. wat praktisch resteert is een planvoorraad van 48.300 m² bvo en niet 67.200 bvo. Waarvan 6.000 m² in uitsluitingsgebied.
- In de planvoorraad gaat het altijd over bvo's, terwijl de overige data over bestaande voorraad en leegstand in vvo's wordt uitgedrukt. Om een goed vergelijk te kunnen maken en beter gevoel te krijgen bij de planvoorraad, kan dit worden omgerekend met een breed geaccepteerde verhouding tussen bvo en vvo betreft 80%. In tabel 2.5 is de planvoorraad vertaald naar vvo's.
- De theoretische planvoorraad in vvo's komt daarmee uit op ruim 250.000 m² vvo. In Venlo Greenpark omvat 79.840 m² vvo, de verborgen plancapaciteit 117.696 m² vvo. En de harde planvoorraad in concentratie-, balans- en uitsluitingsgebieden 53.760 m² vvo. Gecorrigeerd voor gerealiseerde panden dan nog 38.640 m² vvo.
- Ten opzichte van de totale voorraad betreft de planvoorraad daarmee 60% en ten opzichte van de totale voorraad in gebruik bijna 68%.

Tabel 2.5: Planvoorraad per 06-2015 in vvo's

| | concentratie | | balans | | uitsluiting | | Venlo Greenpark | | verborgen | |
|----------------------|--------------|--------|--------|--------|-------------|-------|-----------------|--------|-----------|--------|
| | hard | zacht | hard | zacht | hard | zacht | hard | zacht | hard | zacht |
| Venlo | 35.440 | 0 | 9.200 | 0 | 0 | 0 | 79.840 | 0 | 0 | 30.000 |
| Venray | n.v.t. | n.v.t. | 1.200 | 0 | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 66.000 | 0 |
| Horst aan de Maas | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 21.696 | 0 |
| Peel en Maas | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 7.920 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Beesel | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Gennep | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Mook en Middelaar | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| Bergen | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 | n.v.t. | n.v.t. | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | |
| Noord-Limburg | 35.440 | 0 | 10.400 | 0 | 7.920 | 0 | 79.840 | 0 | 87.696 | 30.000 |
| per gebiedstype | 35.440 | | 10.400 | | 7.920 | | 79.840 | | 117.696 | |
| | | | | | | | | | | |
| Noord-Limburg totaal | 251.296 | | | | | | | | | |

2.4 Vraag kantoorruimte

In de toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) tot 2030 hanteren het PBL en CPB een hoog en laag scenario. De kantorenmarkt wordt in deze verkenningen vooral beïnvloed door de sectoren zakelijke diensten en consumentendiensten. Het hoge scenario rekt met circa 2,5% tot 2,9% groei in bruto toegevoegde waarde en 0,6% tot 0,8% groei in werkgelegenheid. Het lage scenario rekt met circa 1,2% tot 1,8% groei in bruto toegevoegde waarde en 0,0% tot 0,1% groei in werkgelegenheid³.

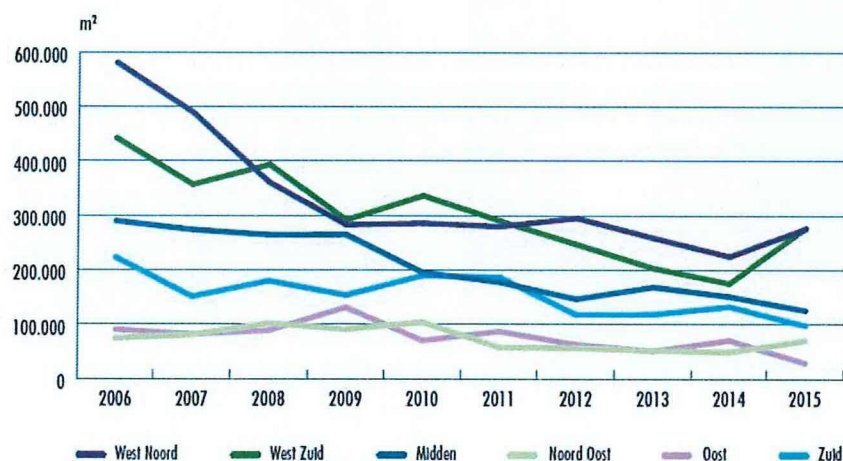
Omdat PBL en CPB in de verkenningen nog geen rekening hielden met het Klimaatakkoord in Parijs (12 december 2015), gaan we voor de komende periode uit van het lage WLO scenario. Dit tegen de achtergrond dat de klimaatafspraken invloed zullen hebben op onder andere energieprijzen, bouwkosten en daarmee het bouwvolume. Tegenover het WLO scenario staat een afname van de gemiddelde omvang per kantoren werkplek (in m²'s) en de ontwikkeling dat veel kantorenbanen bij ZZP'ers en kleine bedrijven vanuit huis of een andere niet-formele kantorenlocatie worden uitgevoerd. Per saldo wordt daarmee een beperkte afname van de behoefte aan kantoren meters op de formele kantorenlocaties in Noord-Limburg verwacht. Figuur 2.1 toont de afname in de opname van nieuwe kantoorruimtes per regio in Nederland. Daarin is te zien dat de opname in Zuid-Nederland (Limburg en Noord-Brabant vormen in de NVM data gezamenlijk de regio Zuid) over een langere periode langzaam afneemt.

De toekomstvoorspelling van het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) sluit hierop aan. In dit rapport wordt ook de afname in het ruimtegebruik per werknemer in beeld gebracht. Door HNW (het nieuwe werken) is de verwachting dat de behoefte aan kantoren meters per werknemer met 10% afneemt. De toepassing van flexibele kantoorconcepten, zoals plaats- en tijdonafhankelijk te werken heeft hier invloed op, doordat de bezettingsgraad van werkplekken stijgt. Het delen van werkplekken (desksharing) en gebruik van verschillende werkplekken (desk-rotating) leidt tot het verminderde ruimtegebruik per medewerker. In Noord-Limburg is de kantoorruimte per werknemer tussen 2001 en 2013 gedaald van 26,7 m² per werknemer naar 23,1 m² per werknemer. Naar verwachting betreft dit in 2040 circa 19,5 m² per werknemer.

³ PBL en CPB, Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving en Cahiers Macro-economie en Regionale ontwikkelingen en verstedelijking, Den Haag, 2015

Ook zal in een deel van de vraag worden voorzien door de zogenaamde verborgen leegstand. Dit betreft onbenutte ruimte in kantoorgebouwen, die bijvoorbeeld door de economische teruggang (tijdelijk) niet meer werd gebruikt. Als bedrijven weer gaan groeien, zullen ze eerst deze ruimte opnieuw benutten, voordat naar nieuwe ruimte wordt gekeken.

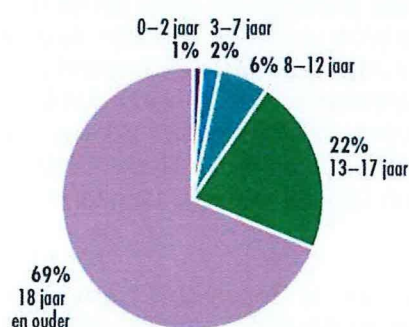
Figuur 2.1: opnameontwikkeling per regio in Nederland (2006-2015)



Bron: NVM, stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt, maart 2016

Daar waar de voorgaande vraagontwikkelingen vooral op de kwantiteiten (de m²'s) betrekking hadden, vraagt ook de kwalitatieve situatie op de Noord-Limburgse kantorenmarkt aandacht. Een groot deel van de leegstaande kantorenvoorraad is dusdanig sterk verouderd, dat het zonder forse ingrepen niet meer verhuurbaar is (incourant). Dit blijkt ook uit de landelijke aanbodgegevens, waarin 91% van de kantoren meters die aangeboden worden op de markt ouder zijn dan 13 jaar. Nieuwe kantoren tot 7 jaar oud vormen slechts 3% van het totale aanbod.

Figuur 2.2: aanbod van kantoren naar leeftijd



Bron: NVM, stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt, maart 2016

De markt heeft behoefte aan kwaliteit. Oudere kantoren die niet zijn opgewaardeerd, geen aantrekkelijke uitstraling hebben en moderne faciliteiten op gebied van IT en energie zijn incurant, met een waarneembaar effect op de afschrijvingstermijn van het vastgoed. Zeker in een ruime markt met veel aanbod en leegstand, zullen deze kantoren afvallen. Dat betekent dat het accent naast de locatie (zoals in de gebiedsindeling in het POL al is opgenomen) op kwaliteit ligt. De herontwikkeling van bestaande voorraad op sterke locaties bieden daarbij perspectief.

2.5 Opgaven Noord-Limburg

Uit de aanbod- en vraaganalyses uit de paragrafen 2.3 en 2.4 zijn de volgende opgaven voor Noord-Limburg benoemd:

1. *We hebben voldoende kantoorruimte*

Er is per saldo geen ruimte meer voor het toevoegen van m²'s. Iedere nieuwe m² wordt gecompenseerd door een oude meter (bestaand of hard plan) uit de markt te nemen. Alleen op specifieke locaties (de concentratiegebieden) zijn nieuwe plannen mogelijk. Ook hierbij mag per saldo de voorraad in de regio niet toenemen. Het accent in Noord-Limburg ligt dan ook op het faciliteren van dynamiek zonder een structurele toename van netto kantoorruimte.

2. *We dringen de structurele leegstand terug*

De leegstand is met ruim 55.000 m² vvo en 13% van de totale kantorenvoorraad omvangrijk. Een aanzienlijk deel van de kantoren staat structureel leeg (langer dan 2 jaar). We willen de leegstand terugdringen naar een niveau van frictieleegstand (4 tot 5%). Daarmee wordt de beschikbare ruimte voor kantoren intensiever ingevuld en gebruikt en wordt de balans tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt hersteld. Dat betekent dat we inzetten op het herinvullen van leegstand op sterke locaties, waarbij herontwikkeling en modernisering vaak aan de orde zal zijn. Dat betekent ook dat we inzetten op het slopen of transformeren van leegstand op matige en zwakke locaties (met name de uitsluitingsgebieden), met een prioriteit op de structurele leegstand waar de herontwikkel-, sloop- en transformatiepotenties het meest opportuun lijken.

3. *We brengen de planvoorraad voor de korte termijn terug*

De planvoorraad bedraagt met een omvang van bijna 250.000 m² vvo ongeveer 60% van de totale kantorenvoorraad. Die omvang alsmede de verhouding tussen bestaand en nieuw is te omvangrijk. Tegelijk zorgen de plannen in veel gevallen voor concurrentie met de bestaande voorraad, die daarmee verder onder druk komt te staan, wat leidt tot verder oplopende leegstand. Daarom willen we de planvoorraad terug brengen, met een accent op de korte termijn. Deze opgave bestaat uit twee delen, die later in dit rapport verder zijn uitgewerkt naar gemeenten en locaties:

- faseren op gewenste locaties: het programma in de concentratie- en in mindere mate de balansgebieden hebben voorrang op de overige locaties. Echter is de ontwikkeling van het gehele programma de komende jaren niet aan de orde. Dat betekent dat voor de meeste plannen rekening wordt gehouden met een langere ontwikkelingsperiode, faseren.
- saneren op ongewenste locaties: daar waar het programma op de gewenste / prioritaire locaties onder druk staat en gefaseerd dient te worden, zal de behoefte op de overige locaties nog aanzienlijk minder zijn. Het programma op deze locaties zal dan ook afgebouwd / gesaneerd dienen te worden.

4. *We houden rekening met maatschappelijke en economische veranderingen*

De kentering in behoefte naar kantoorruimte van een vragers- naar een aanbiedersmarkt -versneld door de economische crisis- kwam onverwachts, maar is niet tijdelijk. Met deze uitwerking anticiperen we voor zowel de korte als lange termijn op de gewijzigde verhoudingen.

- dat betekent dat we de algemene trend van een afname in het gebruik van kantoorruimte door vertalen in de strategie van bestaande locaties en nieuwe plannen. De kwalitatieve vertaling naar kantoorlocaties is in deze uitwerking reeds opgenomen. Een nadere detaillering naar locaties van gebouwen en passende gebouwenkenmerken (omvang, voorzieningen, uitstraling) wordt in een later stadium voorzien bij de uitvoering van projecten en plannen.

- daarbij zullen we de vraag- en aanbodontwikkelingen in de bestaande voorraad en de planvoorraad nadrukkelijker monitoren en afstemmen op de economische en demografische ontwikkelingen in de regio. Daarmee kunnen we sneller en adequater bijsturen op veranderingen. Minimaal eens in de twee jaar wordt een actualisatie van vraag en aanbod uitgewerkt, indien nodig met acties en aanpassingen in de voorraad.
5. *We zetten actief in om aanbod en planvoorraad op 'verkeerde' plekken te reduceren*
 Ruim 75% van zowel de totale voorraad als de planvoorraad is gelegen in de uitsluitingsgebieden. In lijn met het POL zijn dit niet de gebieden waar kantoren bij voorkeur gelegen zijn, laat staan nieuwe kantoren ontwikkeld worden. Als regio zetten we ons dan ook actief in om aanbod en planvoorraad op deze plekken te reduceren. Waarbij we nadrukkelijk niet inzetten op actieve verplaatsing van het bestaande aanbod, maar het wel gaat om:
- het sturen van nieuwe plannen en ontwikkelingen naar de prioritaire gebieden in Venlo en Venray (zie ook opgave 3);
 - het saneren van bestaande voorraad en bestaande plannen op de verkeerde plekken. Daarbij ligt het accent op leegstaande voorraad met geen of nog maar een beperkte economische levensduur en verborgen plancapaciteit, waar door middel van voorzienbaarheid op termijn kan worden gesaneerd. En op zachte plannen waarbij geen planschade geclaimd kan worden vanwege het ontbreken van de juridisch-planologische hardheid van de plannen.
 - het behouden van enige ruimte voor een invulling die past bij de karakteristiek van de lokale economie, het gevolg is van de langgerekte geografische vorm van de regio en specifiek de invulling van bestaande bijzondere panden. Daarbij dient altijd de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen te worden.

3 Spelregels

De spelregels hebben betrekking op het totale aanbod aan kantoorruimte in de regio en gemeenten. Het aanbod bestaat cumulatief uit de volgende drie componenten:

- de bestaande voorraad kantoren in gebruik
- de bestaande voorraad kantoren niet in gebruik (leegstand)
- de harde planvoorraad, zoals (vooralsnog) vastgelegd in bestemmingsplannen.

Het zogeheten 'verborgen aanbod' in de vorm van praktijkruimtes (in de zorg) -zoals opgenomen in de meest recente provinciale kantorenmonitor- wordt in deze regionale visie niet tot het aanbod gerekend. En vallen derhalve buiten de werking van onderstaande spelregels en voorliggende POL-uitwerking, zie paragraaf 2.2.

Onderstaand is een omgekeerde methode toegepast. Door eerst te beschrijven wat onder de lokale verantwoordelijkheid wordt verstaan en welke verplichtingen daar bij horen vanuit het regionale perspectief, resteert als vanzelfsprekend het regionale speelveld.

3.1 Lokale verantwoordelijkheid en verplichtingen

Voor lokale initiatieven hebben gemeenten een eigen verantwoordelijkheid en speelruimte om die initiatieven naar eigen inzicht aan te pakken. Onder lokale initiatieven verstaan we:

1. Nieuwbouw kleiner dan of uitbreiding van kantoorruimtes tot 500 m² vvo⁴.
2. Nieuwbouw of uitbreiding van kantoorruimtes vanaf 500 m² vvo met een primair gemeentelijk verzorgingsgebied (>80% van de omzet) in de categorieën:
 - openbare dienstverleners: gemeentekantoor, politie e.d.
 - persoonlijke dienstverlening: kapper, nagelstudio, voetmassage e.d.
 - maatschappelijke dienstverlening: jeugdzorg, veiligheidshuis e.d.
 - medische dienstverlening: fysiotherapeut, huisarts, apotheek e.d.
 - educatieve dienstverlening: rijkschool, studie-ondersteuning, scholenkoepel e.d.
3. Nieuwbouw of uitbreiding van kantoren vanaf 500 m² vvo voor dienstverleners in de centra van uitsluitingsgebieden gerelateerd aan het winkelen, met een maximum (nieuwbouw of uitbreidingswens) van 1.000 m² vvo. Bijvoorbeeld reis- of uitzendbureaus.
4. Hergebruik van bestaande panden in perspectiefvolle centrumgebieden als kantoorruimte, waar dit via een meervoudige bestemming reeds mogelijk is. Denk hierbij aan een centrum- of mengbestemming. De flexibiliteit om centra levendig te houden prevaleert hier boven rigide saneren van meters, indien het om panden van >1.000 m² gaat is regionaal informeren voorwaardelijk. Bij de herziening van de bestemmingsplannen dient voor panden waar geen gebruik is gemaakt van de kantoorbestemming de maat te worden teruggebracht tot maximaal 500 m² vvo.

Voor lokale initiatieven gelden wel de volgende regionale verplichtingen:

- De individuele gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen saldo 'nul'. Het totale aanbod per gemeente mag niet toenemen. Salderen tussen gemeenten wordt niet op voorhand uitgesloten, maar vergt regionale instemming, zoals beschreven in hoofdstuk 4 Handelingsperspectief.

⁴ In het POL 2014 wordt hieraan gekoppeld binnen het stedelijk gebied. De individuele gemeenten dienen zelf te bepalen welk deel van het grondgebied behoort tot het verstedelijkt gebied (lees: stedelijk gebied of dorpsgebied) bijvoorbeeld via een omgevings- of structuurvisie.

- In 2025 is het totale aanbod afgenomen met ten minste 5% t.o.v. het aanbod in 2015 en zo snel mogelijk, maar op zijn laatst in 2025, is de leegstand teruggebracht tot het frictieniveau van 5%.
- Indien de leegstand zich positiever ontwikkelt dan verwacht, af te meten aan de frictieleegstand. Dan hoeft niet voldaan te worden aan de bovenstaande opgave dat het totale aanbod verder terug te dringen. Dan is namelijk binnen de bestaande (plan)voorraad voor de gewenste krapte in de markt gezorgd.

Op lokaal niveau kunnen de individuele gemeenten aanvullende spelregels formuleren. Daarbij hanteren we de bovenstaande uitgangspunten en regionale spelregels in paragraaf 3.2 als basis waarvan niet afgeweken kan worden. Oftewel lokaal mag het wel strenger, maar niet soepeler.

3.2 Regionale spelregels

Alle overige initiatieven worden aangemerkt als regionaal en zijn gebonden aan onderstaande spelregels en verplichtingen. Op regionaal niveau kennen we net als voor het lokaal niveau een aantal centrale opgaven en spelregels, die voor iedere gemeente zijn gelijk zijn:

- De individuele gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen saldo 'nul'. Het totale aanbod per gemeente mag niet toenemen. Salderen tussen gemeenten wordt niet op voorhand uitgesloten, maar vergt regionale instemming, zie hoofdstuk 4 Handelingsperspectief.
- In 2025 is totale aanbod afgenomen met ten minste 5% t.o.v. het aanbod in 2015 en zo snel mogelijk, maar op zijn laatst in 2025, is de leegstand terug gebracht tot het frictieniveau van 5%.
- Indien de leegstand zich positiever ontwikkelt dan verwacht, af te meten aan de frictieleegstand. Dan hoeft niet voldaan te worden aan de bovenstaande opgave dat het totale aanbod verder terug te dringen. Dan is namelijk binnen de bestaande (plan)voorraad voor de gewenste krapte in de markt gezorgd.
- Voor nieuw aanbod -anders dan reeds als harde planvoorraad bekend- voor de vervangings- of uitbreidingsbehoefte of nieuwvestigers- wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gevolgd. In Noord-Limburg wordt daar de gebiedsindeling van concentratie-, balans- en uitsluitingsgebieden aan gekoppeld.
- De harde planvoorraad in concentratie- en balansgebieden wordt maximaal ingezet voor de vervangingsbehoefte en nieuwvestigers. Voor deze voorraad geldt geen compensatieverplichting gezien de juridisch-planologische status. Bij een actualisering van deze bestemmingsplannen wordt waar mogelijk wel een compensatieverplichting ingevoerd.
- Voor nieuwvestigers komen alleen de concentratie- en balansgebieden in aanmerking, met de bijbehorende beperkingen voor balansgebieden.
- Voor verplaatsters binnen de regio (vervangings- en uitbreidingsbehoefte) worden de volgende stappen doorlopen:
 1. eerst wordt getracht de initiatieven in bestaande kantoorpanden binnen de gemeente te accommoderen, in tweede instantie wordt ook het regionale kantorenaanbod betrokken.
 2. indien dit niet toereikend is, komt het leegstaand cultureel erfgoed binnen de gemeente in beeld.
 3. vervolgens komt nieuwbouw in beeld uit de harde planvoorraad in concentratie- en balansgebieden.

- Voor nieuwe plannen -uitbreiding of nieuw- buiten de harde planvoorraad geldt een compensatieverplichting, deze kan met een opschortende voorwaarde⁵ in het bestemmingsplan worden afgedwongen. Voor iedere nieuwe 1 m² worden 1,5 m² 's elders in de gemeente of de regio uit de markt genomen, oftewel sloop. Daarin geldt de voorkeursvolgorde dat eerst wordt gekeken naar incourant vastgoed in het buitengebied, vervolgens bedrijventerreinen, woongebieden en ten slotte in centra. In tabel 3.1 is de onderbouwing voor deze 1-op-1,5 regel opgenomen. Vervangende nieuwbouw van gelijke of kleinere omvang in concentratiegebieden is uitgezonderd van de compensatieverplichting.
- Indien (incourant) aanbod >500 m² vvo uit de markt verdwijnt als gevolg van transformatie dient de nieuwe programmatische invulling afgestemd te worden met de andere POL-programma's, voor zover de gevolgen gemeentegrens overschrijdend zijn.
- De omvang van de zogenaamde 'verborgen planvoorraad' in de regio is (net als vrijwel overal in Nederland) groot. Deze verborgen ruimte willen we maximaal terugdringen, omdat het nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt op locaties waar ze eigenlijk niet gewenst zijn. Het gaat hierbij voornamelijk om twee typen verborgen planvoorraad.
 1. Zelfstandige kantoren die niet zijn uitgesloten op bedrijventerreinen of de splitsing hiervan bij een bestaand bedrijf. Deze situaties willen we uitsluiten door het opstellen van een regionaal paraplu-plan, eventueel via een Provinciaal Inpassingsplan (PIP). De regio zal hiervoor uiterlijk 1 januari 2019 een ontwerpplan in procedure brengen.
 2. Resterende bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen, bijvoorbeeld door het toevoegen van een extra bouwlaag of dubbel- / gemengde bestemmingen op panden die op dit moment anders worden gebruikt. Deze situaties willen we eveneens terugdringen, in beginsel in de uitsluitingsgebieden. Uiteraard niet in de centrumgebieden, zoals in de inleiding van dit hoofdstuk zijn beschreven. Dit terugdringen doen we door bij de eerstvolgende herziening of actualisatie van de betreffende bestemmingsplannen de resterende bouwmogelijkheden weg te nemen. Indien eerder dan de herziening of actualisatie van het bestemmingsplan een vergunningsaanvraag wordt ingediend de vergunning te weigeren, verwijzend naar voorliggende uitwerking.
- In alle gebieden geldt dat bestaand kantorengebruik gerespecteerd wordt en dat herinvulling van leegstand mogelijk is. Tegelijkertijd wordt in de balans- en uitsluitingsgebieden ingezet op het terugdringen van de incurante leegstand.
- Nieuwbouw en uitbreidingen zijn energieneutraal, tenzij de uitbreiding dermate kleinschalig is dat geen nieuwe installaties nodig zijn.
 - Op grond van Europees beleid mogen vanaf 31 december 2020 alleen nog maar energieneutrale gebouwen gerealiseerd worden. Voor kantoren wordt dat nu dan ook versneld verplicht ingevoerd. Op deze wijze behouden gebouwen -gerealiseerd in de komende 4 jaar- in de toekomst hun waarde.
 - Daarbij is renovatie van kantoren van belang aangezien nieuwbouw slechts een bescheiden omvang heeft ten opzichte van de bestaande voorraad. Met ingrijpende renovatie kunnen nagenoeg gelijke energieprestaties worden behaald als met nieuwbouw. Renovatie kan dus een wezenlijke bijdrage leveren aan het terugdringen van het totale energieverbruik in de gebouwde omgeving. Een bijkomende milieuwinst van renoveren is het niet opnieuw hoeven maken van de fundering en het bouwskelet hetgeen een aanzienlijke materiaalbesparing oplevert.

⁵ In de regels van het bestemmings-/omgevingsplan wordt opgenomen dat de omgevingsvergunning pas wordt afgegeven als de compensatie is uitgevoerd.

- Voor de ingebruikname van cultureel erfgoed wordt ook gestreefd naar energieneutraliteit, hetgeen minder dwingend is dan bij nieuwbouw en renovatie.
- Zowel nieuwbouw als ingrijpende renovatie of transformatie zullen moeten bijdragen aan het verwezenlijken van de doelstellingen in de regionale energievisie.

Tabel 3.1: compensatieregeling nieuwe plannen

| voorraadontwikkeling | | | leegstandsontwikkeling | |
|----------------------|---------------------------------|---------|--|--|
| | m ² vvo | | | m ² vvo |
| a | bestaande voorraad | 426.275 | | |
| b | leegstand | 55.265 | | |
| c | in gebruik | 371.010 | $a-b$ | |
| d | frictieleegstand 5% | 21.314 | $5\%*a$ | |
| e | structurele leegstand | 33.951 | $b-d$ | |
| f | gezond aanbod | 392.324 | $c+d$ | |
| g | verwachting aanbod 2025 (-5%) | 372.708 | $-5\%*f$ | |
| h | vervangingsbehoefte 2025 (2,5%) | 83.859 | $(2,5\%*g)*9$ | huidige structurele leegstand |
| i | harde planvoorraad | 33.840 | | toename leegstand a.g.v. vervanging (50%) |
| j | restant vervangingsbehoefte | 50.019 | $h-i$ | totale structurele/incourante leegstand 2025 |
| | | | | |
| | | | compensatie nieuwe planvoorraad
(= restant vervangingsbehoefte /
structurele leegstand 2025) | 1,5 |

Toelichting tabel 3.1:

- Om te komen tot een gezond toekomstig aanbod, dienen de leegstand en 'ongewenste' planvoorraad terug gebracht te worden. Op basis van de bestaande voorraad en leegstand is de huidige in gebruik zijnde voorraad berekend. De voorraad in gebruik en de frictieleegstand van 5% vormen gezamenlijk een gezond aanbodomvang.
- De regionale opgave om is om dit aanbod met 5% te laten afnemen. Als de vervangingsbehoefte 2,5% per jaar bedraagt, dan kan de harde planvoorraad hier voor ongeveer de helft in voorzien. Dat betekent dat er nog circa 50.000 m² overblijft van de geprognosticeerde vervangingsbehoefte.
- Tegenover de resterende vervangingsbehoefte staan de toename van de leegstand als gevolg van de vervangingsbehoefte en bestaande structurele leegstand. Leegkomend vastgoed -incourant voor de verhuur als kantoor- krijgt al dan niet na renovatie regelmatig een tweede leven voor een andere functie of wordt door de eigenaar gesloopt gezien de oplopende beheerskosten. Data over de zogeheten onttrekkingsdynamiek is nog summier, regionaal erg verschillend en over relatief korte periodes. Een recent onderzoek van JLL⁶ laat zien dat de laatste jaren de verhouding op één-derde sloop en tweederde transformatie uitkomt, met de kanttekening dat dit in kleinere steden en/of in de periferie duidelijk minder is. Met name hotels, woningbouw en studentenkamers zijn veel voorkomende transformaties. Vanuit een expertjudgement wordt voor deze regio uitgegaan van maximaal 50% transformatie, zoals opgenomen in bovenstaande tabel.
- Het voorgaande betekent dat om tot een gezond aanbod / nieuw evenwicht te komen, voor iedere nieuwe 1 m² aan vervangingsbehoefte 1,5 m² 's aan leegstand of planvoorraad weggenomen dient te worden. Indien uit de data blijkt dat de leegstand toch verder oploopt -bijvoorbeeld doordat transformatie (<50%) achterblijft bij de verwachtingen- kan het PHO besluiten de compensatie-verhouding bij te stellen.

⁶ bron: 'Kansen voor leegstand, Transformatie-en sloopkansen voor leegstaand kantorenvastgoed', JLL, juni 2015.

3.3 Gebiedsgerichte vertaling

In het POL 2014 is al een vergaande sturing voorzien door middel van het benoemen van gebiedstypen en de bijbehorende ontwikkelrichting. In de regionale kantorenuitwerking Noord-Limburg is deze indeling de basis voor de gebiedsgerichte vertaling. Daarnaast voegen we één gebiedstype toe, hetgeen onderstaand nader wordt toegelicht. In de bijlage is een nadere afbakening van de concentratie-, balans- en campusgebied weergegeven. In Noord-Limburg zijn de kantorenlocaties als volgt per POL-gebiedstype ingedeeld:

| gebiedstype | locaties |
|----------------------|---|
| • concentratiegebied | stedelijk centrum Venlo ^{7 8} |
| • balansgebied | Noorderpoort Venlo, centrum Venray ⁹ |
| • uitsluitingsgebied | alle overige gebieden |
| • campusgebied | Venlo Greenpark |

Campusgebied BCGV

Het campusgebied -Brightlands Campus Greenport Venlo (BCGV), in de vervlechtingsdocumenten aangeduid als 'kennislandschap'- krijgt een bijzondere positie. Campussen worden in het POL tot concentratiegebieden gerekend. Dit is naar inzicht van de regio niet logisch.

Het campusgebied vormt een bijzondere categorie binnen de werklocaties, waar van tevoren niet vaststaat of het nu om kantoorruimtes, werkplaatsen, labs of misschien wel een proefkas gaat. Dan wel of het gaat om een solitaire unit, een verzamelgebouw of gezamenlijke voorzieningen. Het type vastgoed doet er namelijk op de campus minder toe, zolang het initiatief past binnen het profiel en de ambities van de campus. Het is aan de toekomstige uitvoeringsorganisatie -waar gemeenten en provincie exclusief aandeelhouder zijn- om te voorkomen dat zich hier zelfstandige kantoren vestigen die niet passen binnen het campusprofiel, via acquisitie, procedures en de bestuurlijke weg.

Het campusgebied onderdeel maken van de kantorenmonitor en aan te merken als concentratiegebied met bijbehorend instrumentarium van het dynamisch voorraadbeheer, is ongewenst. Het dynamisch voorraadbeheer is gericht op het terugdringen van overaanbod, terwijl we in het campusgebied juist een specifiek en afwijkende aanbod en vraag samenbrengen. De campus en het profiel is kort te duiden als een hoogwaardig en open R&D-instituut met de focus op 'gezonde en veilige voeding', 'future farming' en 'alternatieve grondstoffen en voeding' (biobased economy). Voor een nadere duiding van de thema's wordt verwezen naar de provinciale onderlegger voor de campusontwikkeling.

Tegen deze achtergrond zal met een nieuw (bestemmings)plan de 100.000 m² bvo of 80.000 m² vvo aan kantorenruimtes uit de harde planvoorraad worden weggenomen. Partijen die landen op BCGV zullen niet passen in andere profielen, waardoor saldering niet wenselijk en logisch is. Dit zou de ontwikkeling van BCGV aanzienlijk tegenwerken. In navolgende gebiedsgerichte spelregels is het onderscheid tussen reguliere dienstverleners en dienstverleners met het profiel van de campus aangebracht.

Spelregels

In de spelregels wordt onder 'nieuwbouw' ook het hergebruik van bestaande panden als kantoorruimte verstaan, die voorheen een andere bestemming hadden. Voor het hergebruik van cultureel erfgoed gelden afzonderlijke regels. Tot het cultureel erfgoed behoren rijks- en ge-

⁷ In het voorbereidingstraject van het POL 2014 is middels de regioessie overeengekomen dat het Kazerne Kwartier onderdeel is van het concentratiegebied 'Venlo centrum-/stationsgebied', conform de Visie Stedelijk Centrum 2012. Desondanks is dit niet opgenomen in het POL en in de provinciale reactie op de inspraakreactie van gemeente Venlo is aangegeven dit mee te nemen in de regionale POL-uitwerking werklocaties en kantoren.

⁸ De gebieden Venlo Stedelijk Centrum en Venray Centrum zijn door de dataleverancier anders begrensd dan de begrenzing zoals opgenomen in de bijlage. Voor de nieuwe dataset dient de begrenzing in de bijlage te worden overgenomen.

meentelijke monumenten en beeldbepalende panden die middels een cultuurhistorische waardenkaart een status hebben verkregen. De spelregels voor de concentratie-, balans- en uitsluitingsgebieden bieden als een resultante de mogelijkheden voor het campusgebied.

Tabel 3.2: Gebiedsgerichte spelregels concentratiegebied: stedelijk centrum Venlo

| | |
|---------------------------------|---|
| nieuwbouw | <p>ja,</p> <ul style="list-style-type: none"> indien afkomstig uit harde planvoorraad of vervangende nieuwbouw van gelijke of kleinere omvang <ul style="list-style-type: none"> geen compensatieverplichting indien zachte planvoorraad of nieuwe ontwikkeling <ul style="list-style-type: none"> compensatie sloop <ul style="list-style-type: none"> saldering op gemeenteniveau indien niet mogelijk, instemming PHO nodig uitstel compensatie maximaal 3 jaar initiatieven mogen niet het profiel van BCGV hebben |
| uitbreiding bestaand | <p>ja,</p> <ul style="list-style-type: none"> geen compensatieverplichting bij uitbreiding tot 1.000 m² vvo bij initiatieven vanaf 1.000 m² vvo <ul style="list-style-type: none"> compensatie door sloop <ul style="list-style-type: none"> saldering op gemeenteniveau indien niet mogelijk, instemming PHO nodig |
| hergebruik
cultureel erfgoed | <p>ja,</p> <ul style="list-style-type: none"> er geldt geen compensatieverplichting er is geen sprake van extra nieuwbouw <ul style="list-style-type: none"> m.u.v. maximaal 10% bestaand gebouw ter optimalisatie met een maximum van 250 m² vvo initiatieven mogen niet het profiel van BCGV hebben |

Tabel 3.3: Gebiedsgerichte spelregels balansgebieden: Noorderpoort Venlo, centrum Venray

| | |
|-----------|---|
| nieuwbouw | <p>ja, mits</p> <ul style="list-style-type: none"> sprake is van vervangende nieuwbouw per saldo geen groei van m² is de initiatieven niet groter zijn dan 2.500 m² vvo initiatieven niet het profiel van BCGV hebben |
|-----------|---|

| | |
|---------------------------------|---|
| uitbreiding bestaand | ja, mits <ul style="list-style-type: none"> • het eenmalige uitbreiding voor duurzame instandhouding betreft • de uitbreiding maximaal 10% van het huidige vvo bedraagt |
| hergebruik
cultureel erfgoed | ja, mits <ul style="list-style-type: none"> • initiatieven kleiner zijn dan 2.500 m² vvo • initiatieven niet het profiel van BCGV hebben • er geen sprake is van extra nieuwbouw <ul style="list-style-type: none"> – m.u.v. maximaal 10% bestaand gebouw ter optimalisatie – met een maximum van 100 m² vvo • saldering op gemeenteniveau <ul style="list-style-type: none"> – indien niet mogelijk, instemming PHO nodig |

Tabel 3.4: Gebiedsgerichte spelregels uitsluitingsgebieden: alle overige gebieden

| | |
|---------------------------------|---|
| nieuwbouw | nee |
| uitbreiding bestaand | ja, mits <ul style="list-style-type: none"> • het eenmalige uitbreiding voor duurzame instandhouding betreft • de uitbreiding maximaal 10% van het huidige vvo bedraagt |
| hergebruik
cultureel erfgoed | ja, mits <ul style="list-style-type: none"> • het initiatief kleiner is dan 2.500 m² vvo • het initiatief niet het profiel Greenport Campus heeft • er geen sprake is van extra nieuwbouw <ul style="list-style-type: none"> – maximaal 10% bestaand gebouw ter optimalisatie – met een maximum van 100 m² vvo • saldering op gemeenteniveau <ul style="list-style-type: none"> – indien niet mogelijk, instemming PHO nodig |

4 Handelingsperspectief

Het sturen op een gezonde voorraad en planontwikkeling binnen de regionale kantorenmarkt is primair een publiekrechtelijke rol. De belangrijkste rol van de regiogemeenten richt zich op het faciliteren en sturen dat initiatieven op de juiste locatie terecht komen. Daarvoor zijn in hoofdstuk 3 de spelregels benoemd. Tegelijkertijd ligt er een stevige verantwoordelijkheid bij sector zelf -in het bijzonder de vastgoedeigenaren- om een gezonde dynamiek te creëren en te behouden. Anders gezegd: de overheid zorgt ervoor dat de kraan niet te ver open staat, maar de sector zal zelf moeten dweilen.

4.1 Sturen en faciliteren

De publieke sturing vindt plaats door nieuwe ontwikkelingen naar de meest passende gebieden te geleiden, hergebruik van bestaande gebouwen te stimuleren, waar mogelijk faciliteren van transformatie en sloop van kansarme kantoren en overbodige planvoorraad te saneren. Voorliggende uitwerking biedt hiervoor de regionale kapstok. Lokaal vindt de vertaling plaats in (sectorale) structuurvisies, sectorale beleidsvisies en bestemmingsplannen.

Met deze sturingsmiddelen nemen gemeenten de verantwoordelijkheid die binnen de eigen macht en mogelijkheden ligt. Daarbij wordt ingegrepen in eigen plannen en eigen vastgoedposities en -objecten. Gemeenten streven ernaar hiermee ook eigenaren van bestaande kantoorpanden en ontwikkelposities in beweging te brengen, de potenties van zowel bestaande kantoren en bestaande en nieuwe plannen op waarde te schatten en indien nodig te heroverwegen. Op regionaal niveau worden geen subsidies ingezet. Gemeenten zijn uiteraard vrij hier wel lokaal invulling aan te geven.

Gemeenten willen daarbij eigenaren stimuleren om overaanbod uit de markt te nemen of op een andere wijze in te vullen. Daarbij wordt een faciliterende houding ingenomen, waar wordt meegedacht en bewogen als dat mogelijk is. In het bijzonder hergebruik van panden met andere functies kent zijn beperkingen. Door ook een schaarste aan programma op andere terreinen moet we er voor waken dat de oplossing voor de ene sector niet leidt tot een extra opgave voor een andere sector. Denk hierbij aan een hergebruik van een kantoorpand voor appartementen, een dergelijke toevoeging is bijvoorbeeld niet in de huidige woningbouwprogrammering meegenomen.

Voorzienbaarheid

Gemeenten geven er de voorkeur aan gezamenlijk met eigenaren tot oplossingen te komen om leegstand, overaanbod en kansarme plannen terug te brengen. Echter voorzienbaarheid -in de juridische zin van het woord- wordt ook als mogelijkheid gezien indien eigenaren geen actie ondernemen. Met behulp van voorzienbaarheid kunnen in het vervolg van de voorliggende uitwerking de kantorenbestemmingen van bestaande leegstaande panden en kansarme plannen op termijn worden wegbestemd.

4.2 Regionale afstemming en verantwoording

De spelregels in hoofdstuk 3 krijgen natuurlijk pas echt waarde als is vastgelegd op welke wijze in de uitvoering met elkaar wordt afgestemd. De basis hiervoor is gelegd in het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg'. In het protocol is een onderscheid gemaakt in drietal vormen van afstemming:

- **informer**: het vergaren, verwerken en uitwisselen van informatie door en tussen de betrokkenen (feiten, waarnemingen, gedachten, theorieën). Afhankelijk van de casus kan ook gezamenlijk een nadere oriëntatie plaatsvinden om het vraagstuk/probleem helder(der) te krijgen en wie eigenaar/belanghebbende/beslisser is.

- **afstemmen:** in gezamenlijkheid wordt de informatie afgewogen en eisen geformuleerd waar oplossingen aan moeten voldoen. Het kan ook betekenen dat er gevraagd wordt om alternatieven en/of ongewenste (bij)effecten in beeld te brengen.
- **instemmen:** het gezamenlijk doel is te komen tot geaccepteerd en gedragen besluit. Voor een nadere duiding wordt verwezen naar het 'regionaal afstemmingsprotocol'.

In onderstaande tabel zijn de spelregels uit hoofdstuk 3 gecategoriseerd per vorm van afstemming. Indien initiatieven niet binnen de gestelde spelregels vallen en derhalve niet opgenomen in het onderstaande overzicht, geldt tenminste een informatieplicht.

Tabel 4.1: uitwerking regionaal afstemmingsprotocol

| informereren |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo die tot de lokale initiatieven behoren <ul style="list-style-type: none"> – primair gemeentelijk verzorgingsgebied – in centra van uitsluitingsgebied gerelateerd aan winkelen tot max. 1.000 m² vvo – hergebruik binnen meng-/centrumbestemming tot max. 1.000 m² vvo |
| <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad |
| <ul style="list-style-type: none"> • opstellen/actualisatie lokaal kantorenbeleid en/of instrumentarium |
| <ul style="list-style-type: none"> • actualisatie bestemmings-/omgevingsplannen <ul style="list-style-type: none"> – concentratie-/balansgebieden – bedrijventerreinen waar zelfstandige kantoren nog niet zijn uitgesloten |
| afstemmen |
| <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad, waarvoor een uitstel van de compensatie wordt verleend |
| <ul style="list-style-type: none"> • transformatie kantoorruimte > 500 m² vvo naar andere stedelijke functie |
| <ul style="list-style-type: none"> • hergebruik cultureel erfgoed als kantoorruimte buiten concentratiegebieden, waarvoor salderen op gemeentelijk niveau plaatsvindt |
| <ul style="list-style-type: none"> • jaarlijks overzicht totaal aanbod van kantoorruimte voor een afwijking ≤2% |
| instemmen |
| <ul style="list-style-type: none"> • nieuwbouw/uitbreiding >500 m² vvo in concentratiegebieden buiten harde planvoorraad, die niet binnen de eigen gemeente gesaldeerd kan worden |

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • hergebruik cultureel erfgoed als kantoorruimte buiten concentratiegebieden, waarvoor salderen tussen gemeenten noodzakelijk is |
| <ul style="list-style-type: none"> • salderen tussen 2 of meerdere gemeenten ten behoeve van een individueel initiatief |
| <ul style="list-style-type: none"> • wijzigen van de compensatie-verhouding nieuwbouw-sloop |
| <ul style="list-style-type: none"> • jaarlijks overzicht totaal aanbod van kantoorruimte: voor een afwijking >2%, of een saldering tussen 2 of meerdere gemeenten om binnen de maximaal 2% te blijven |

In gevallen dat gemeenten of marktpartijen met initiatieven komen die niet passen binnen de spelregels zoals hiervoor in hoofdstuk 3 opgenomen, dan worden deze initiatieven aan het PHO Ruimte voorgelegd. De gemeente waar het initiatief speelt, schrijft daartoe een advies aan het PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan het advies formaliseren door gebruik van het instemmingsrecht. Maar kan ook aangeven het advies niet te volgen.

Procedure van afstemming

In het 'Regionaal Afstemmingsprotocol Noord-Limburg' is een stappenschema voor behandeling van de procedure opgenomen. Elk van de drie vormen van regionale afstemming kennen een eigen procedure.

- **informer:**

De initiatieven en relevant geacht beleid of plannen worden ter informatie aan de Werkgroep Economie aangeboden. Het RCO Ruimte ontvangt een verslag van de bespreking.

- **afstemmen:**

De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale afstemming als voorwaardelijk is opgenomen. Indien de afstemming leidt tot consensus in de werkgroep ontvangt het RCO Ruimte en het PHO Ruimte het advies ter informatie.

Indien geen consensus wordt bereikt, dient het initiatief aan het Casus-team⁹ te worden aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

- **instemmen:**

De initiatieven worden met het principebesluit van B&W van de inbrengende gemeente aan de werkgroep Economie voorgelegd, waarin een positieve regionale instemming als voorwaardelijk is opgenomen. Het initiatief wordt met een advies aangeboden aan het RCO Ruimte om te agenderen voor besluitvorming in de PHO Ruimte. Het PHO Ruimte kan, alleen in het geval dat er vooraf geen onafhankelijk advies is ingewonnen bij het Casus-team, alsnog beargumenteerd besluiten om een 'second opinion' te vragen. Ook hier gaat het om maatwerk waarbij de condities vooraf worden vastgelegd.

Indien geen eensluidend advies uit de werkgroep komt, wordt het initiatief aan het Casus-team aangeboden voor een onafhankelijk advies. De motivatie van de werkgroep en het

⁹ Het casus-team is een pool van zowel interne als externe adviseurs/deskundigen. Het RCO Ruimte is (eventueel in afstemming met de Werkgroep Economie) aan zet om te bepalen of een advies van het casus-team nodig is om. Het RCO Ruimte bepaalt de uitvraag en afhankelijk van de behoefte wordt bekeken wie en onder welke condities (tijd, geld, kwaliteit) een bijdrage kan leveren. Per casus zal het dus gaan om maatwerk. De criteria waar een adviseur/deskundige aan moet voldoen evenals de criteria voor de samenstelling van het team worden uitgewerkt door de regiogemeenten in samenspraak met de provincie.

advies van het Casus-team wordt opgewerkt tot een integraal advies en ter besluitvorming aan het PHO Ruimte voorgelegd.

Mandaat voor besluitvorming

Aangezien de regiobestuurders met mandaat van het eigen college in het PHO Ruimte aan tafel zitten, wordt per gemeente gestemd ongeacht het aantal aanwezige bestuurders (één stem per gemeente). Uiteraard wordt gestreefd naar een unaniem besluit waar het regionaal belang voorop staat. Als dit niet haalbaar is, wordt gekoerst op een meerderheidsbesluit (minimaal 2/3 van de stemmen). Op het moment dat een (of meerdere) gemeente(n) geen direct belang heeft of ziet bij de kwestie waar instemming wordt gevraagd, kan een blanco stem worden uitgebracht. Blanco stemmen tellen niet mee: de desbetreffende gemeente legt zich automatisch neer bij het meerderheidsstandpunt dat door de andere partijen wordt ingenomen. In het geval het meerderheidsbesluit afwijkt van het individuele besluit van een gemeente wordt het meerderheidsbesluit achteraf via het eigen college alsnog geformaliseerd.

Sancties bij niet nakomen afspraken

Mochten gemeenten de afspraken niet of onvoldoende nakomen, dan spreken de regiogemeenten elkaar hier in eerste instantie op aan. Als dit niets of onvoldoende oplevert, zal de provincie op verzoek van één (of meer) gemeente(n) haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen. De provincie kan ook uit eigen beweging haar instrumentarium inzetten om naleving van de afspraken te bevorderen of zelfs af te dwingen.

4.3 Saldering en een gezonde dynamiek

De centrale opgave om de kwaliteit van het aanbod te verbeteren zonder kwantitatief te groeien is lastig, maar niet onmogelijk. Dit moet natuurlijk niet een doel op zich worden en vereist voortdurend aandacht voor het effect op de dynamiek kantorenmarkt. De vereiste saldering bij nieuwe initiatieven wordt via een fysieke compensatie uitgevoerd, waar nodig met een opschortende voorwaarde in het bestemmings-/omgevingsplan. Oftewel dat er pas een omgevingsvergunning kan worden afgegeven als er een juridisch bindende afspraak is gemaakt over sloop van niet-courant vastgoed. Dat betekent dat er geen financiële compensatiefondsen worden ingericht. Ook wordt er tevens geen regionale leegstandsverordening opgesteld. Gemeenten zijn uiteraard vrij hier wel lokaal invulling aan te geven.

Een andere belangrijke opgave in voorliggende uitwerking is het terugbrengen van de totale voorraad, de leegstand en de planvoorraad. Uiteindelijk functioneert een markt alleen goed als het overaanbod of overprogrammering is teruggebracht tot het frictieniveau. Dat betekent dat er meters uit de markt moeten worden genomen. Dit gebeurt in ieder geval als er nieuwe initiatieven -zoals bovenstaand beschreven- ontwikkeld worden. Maar ook zonder nieuwe initiatieven wordt van de sector en de overheid verwacht om de totale (plan)voorraad terug te dringen.

We kiezen ervoor om dit proces zoveel mogelijk via herontwikkeling, transformatie, sloop, wegbestemmen van kantorenbestemmingen en intrekken van plannen tot stand te brengen. De fysieke transitie- en sloopopgave ligt vooral bij de vastgoedeigenaren, dit kunnen natuurlijk ook overheden zijn. Het terugdringen van de (verborgen) planvoorraad en gebruiksmogelijkheden op ongewenste locaties ligt primair bij de overheid.

Jaarlijkse rapportage voortgang

Via de werkgroep wordt jaarlijks door de individuele gemeenten verantwoording afgelegd over de saldering op individueel gemeentelijk niveau. Tot 2020 dient het saldo op nul te worden gehouden, tenzij de leegstand onder frictieniveau is beland en de dynamiek op de markt zou verstoren. Na 2020 wordt gestreefd naar een afbouw van 5% van de bestaande voorraad naar 2025. Afwijking tot maximaal 2% wordt in beginsel via de procedure van afstemmen doorlopen, indien de afwijking groter is dan 2% dient de procedure van instemming te

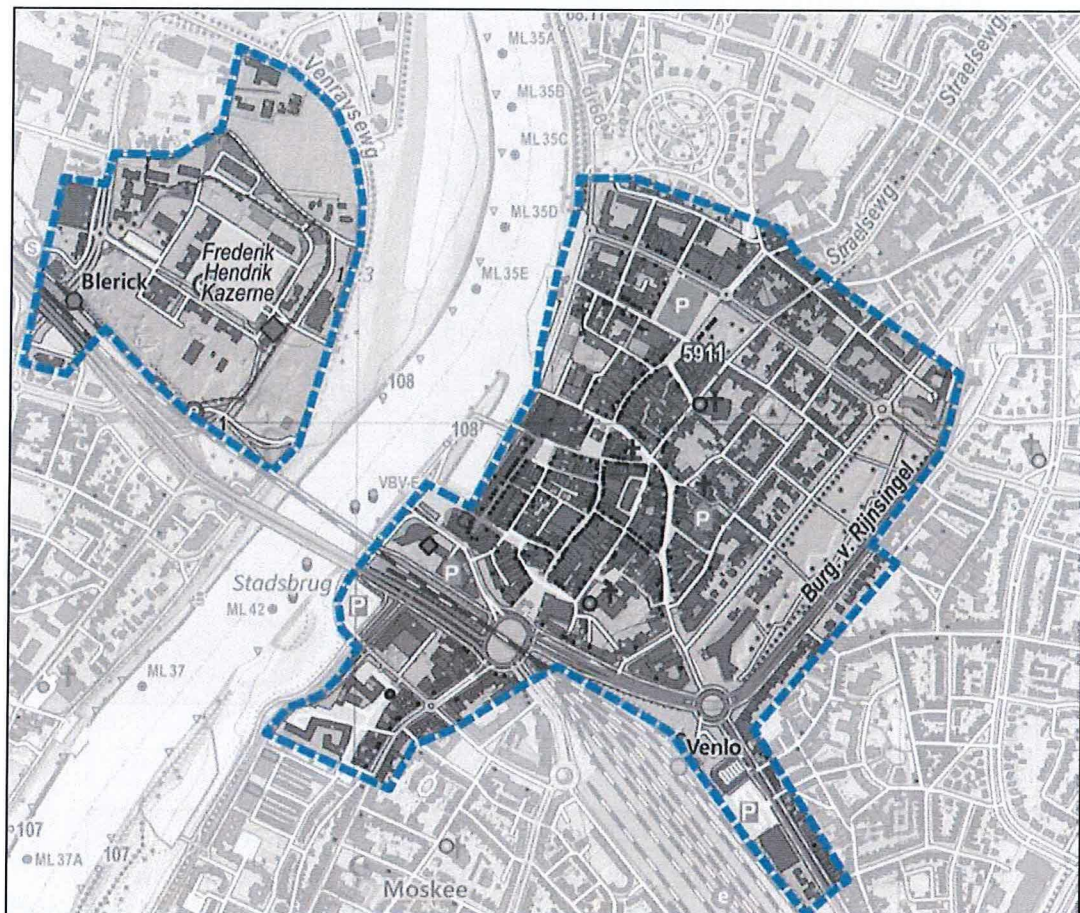
worden gevolgd of als via saldering van twee of meerdere gemeenten de maximale 2% moet worden behaald.

4.4 Actieprogramma

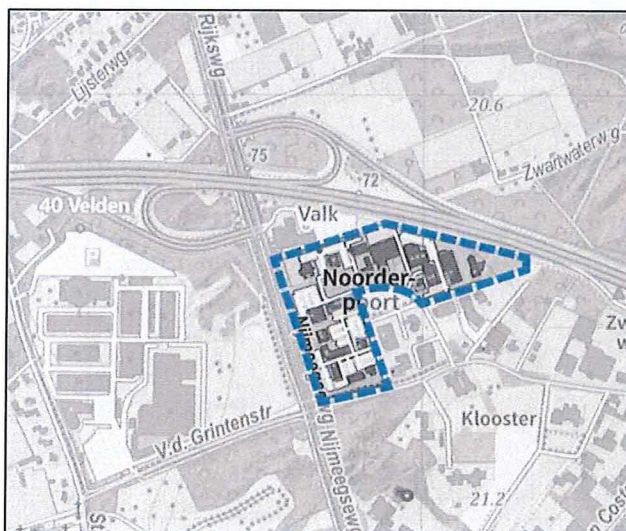
Uit de voorgaande paragrafen zijn een aantal acties op regionaal niveau te filteren. In onderstaand schema zijn deze samengevat en waar mogelijk van een trekker en een einddatum voorzien. Niet opgenomen zijn de facultatieve bijeenkomsten of activiteiten als gevolg van afwijkingen van de spelregels.

| actie | trekker | betrokken gemeenten | einddatum |
|---|--|--------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> instellen werkgroep Economie | regionale werkgroep Ruimte en Economie | allen | 01 07 2017 |
| <ul style="list-style-type: none"> saneren / afbouwen harde plancapaciteit in uitsluitingsgebied | Peel en Maas | Venlo
Venray | 01 01 2020 |
| <ul style="list-style-type: none"> actualiseren bestemmings-/omgevingsplannen om resterende bouwmogelijkheden of dubbel- / gemengde bestemmingen op ongewenste locaties te saneren | individuele gemeente | individuele gemeente | uiterlijk binnen 10 jaar na vaststelling in reguliere actualisatie |
| <i>aanpak verborgen voorraad</i> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> planvorming ter beëindiging verborgen voorraad in nog te ontwikkelen kavels met bedrijfsbestemming waarbinnen zelfstandige kantoren mogelijk zijn | regio of provincie, afhankelijk procedurele vorm | Venlo
Venray
Horst aan de Maas | uiterlijk 01 01 2019 ontwerpplan ter inzage |
| <ul style="list-style-type: none"> planvorming ter beëindiging verborgen voorraad voor bestaande bedrijventerreinen waar gebruik als zelfstandige kantoren in bedrijfsbestemmingen is toegestaan | regio of provincie, afhankelijk procedurele vorm | allen | uiterlijk 01 01 2019 ontwerpplan ter inzage |
| <i>monitoren</i> | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> verbeteren betrouwbaarheid data kantoren | provincie | allen | 01 01 2018 |
| <ul style="list-style-type: none"> ontwikkeling rapporteren bestaande en planvoorraad | werkgroep Economie | allen | jaarlijks vanaf 1 januari 2018 |

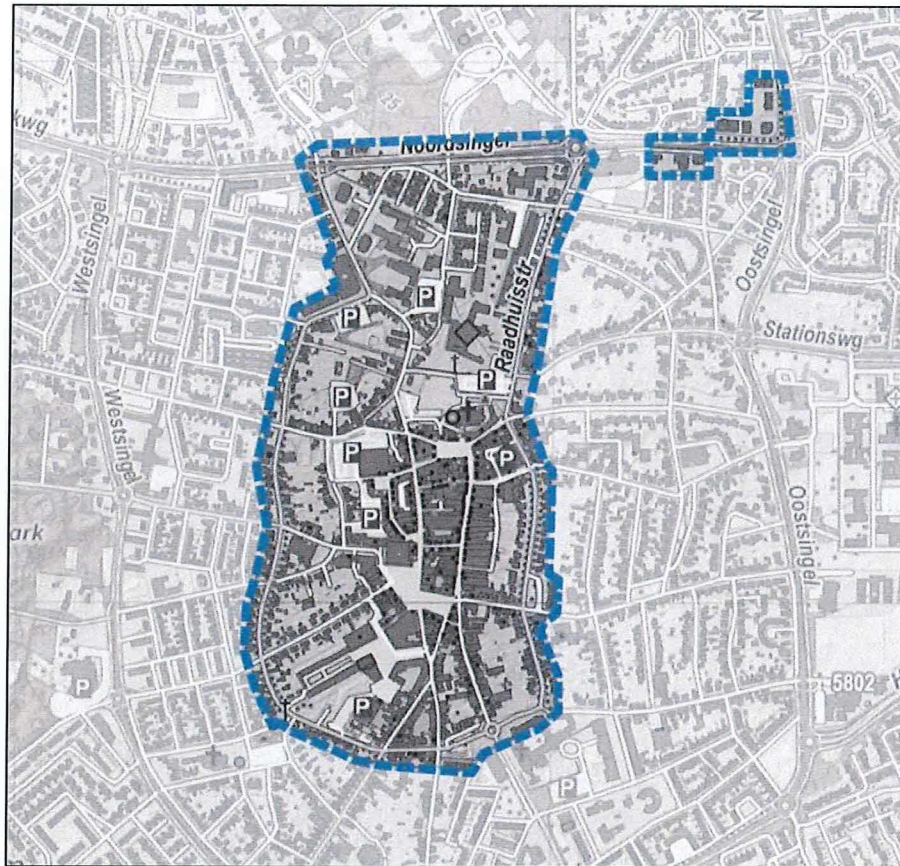
- Venlo Stedelijk Centrum



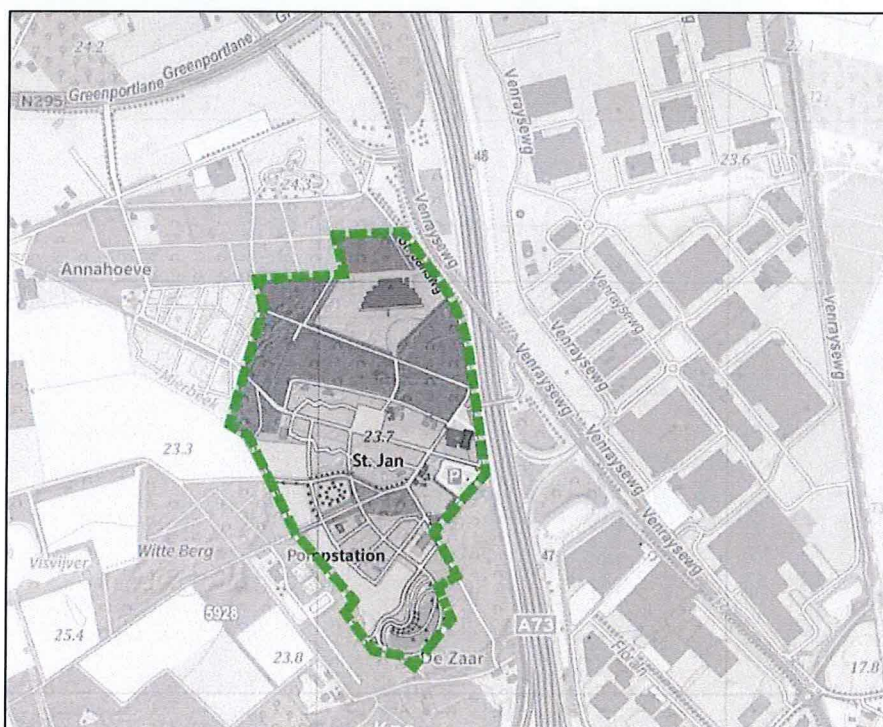
- Venlo Noorderpoort



- Venray Centrum



- Venlo Greenpark





Postadres: Postbus 200, 6585 ZK MOOK
Bezoekadres: Raadhuisplein 6 Mook
Telefoon: (024) 696 91 11
Fax: (024) 696 19 39
E-mail: gemeente@mookenmiddelaar.nl
Internet: www.mookenmiddelaar.nl

Aan: Leden commissie Grondgebied en gemeenteraad gemeente Mook en Middelaar
Van: College van burgemeester en wethouders gemeente Mook en Middelaar
Afdeling: Samenleving
Doc. Nr.: mm17001619
Datum: 4 april 2017
Onderwerp: Snelfietsroute Cuijk-Mook-Nijmegen

Geachte leden,

Aanleiding

Er is belangrijk nieuws te melden over de Snelfietsroute Cuijk – Nijmegen. Er wordt meerwaarde toegevoegd aan de functionaliteit van de fietsbrug. Zo wordt de brug zes meter breed en komt er een verbeterde oprit bij de Halderweg in Mook. Hiervoor zullen de provincies Gelderland, Noord Brabant en Limburg en de gemeente Nijmegen extra geld beschikbaar stellen.

Inhoud

Tussen Cuijk, Mook en Nijmegen komt een snelfietsroute. Bewoners uit Cuijk, Mook en Middelaar en Heumen kunnen zo veilig, comfortabel en snel op de fiets naar werk en school in Nijmegen. Daarnaast heeft de verbinding een belangrijke recreatieve functie. Een belangrijk onderdeel van de route is de nieuwe fietsbrug over de Maas. De fietsbrug komt naast de spoorbrug te liggen en gaat over de beide dijken en de N271. De nieuwe fietsbrug over de Maas levert fietsers al snel 2,5 km winst op in vergelijking met de route via de brug over de A73. De verwachting is dat daardoor veel meer fietsers van de verbinding gebruik zullen maken. Daar komt nog bij dat er naast 'gewone' fietsers steeds meer elektrische fietsen op deze fietsroute zullen gaan rijden. Bovendien zullen wandelaars gebruik maken van de brug.

De in oktober 2016 gestarte aanbesteding voor de fietsbrug wordt gestopt. Deze aanbesteding verliep moeizaam nadat de aannemers hadden gesignaleerd dat de maximale contractsom van 9,6 miljoen euro te laag was om een goede bieding voor de brug te kunnen doen. Desondanks blijven betrokken provincies en gemeenten van mening dat de brug er moet komen. Voor de gemeentes Cuijk en Mook en Middelaar - en alle andere partners - is het van wezenlijk belang dat er een directe fietsverbinding komt om het fietsen aantrekkelijker te maken. De verwachting is dat er dagelijks 1600 forensen en scholieren gebruik willen maken van de brug.

De provincies Gelderland, Limburg, Noord-Brabant en de gemeente Nijmegen hebben aangegeven gezamenlijk het projectbudget te willen verhogen met 3,5 miljoen euro. Dit bedrag is onder andere bedoeld om de langere doorlooptijd van het project en de veranderende eisen aan de brug te kunnen bekostigen. Deze partijen spannen zich de komende periode in om dit budget beschikbaar te stellen en onderzoeken hoe ze aanvullende middelen beschikbaar krijgen. Met de provincie Limburg worden gesprekken gevoerd over een mogelijke extra bijdrage.

Aan de gemeenten Cuijk en Mook en Middelaar wordt geen extra bijdrage gevraagd. Met dit extra geld wordt – zoals hiervoor al gemeld - belangrijke kwaliteit aan de brug toegevoegd. De brug wordt zes meter breed, in plaats van vijf meter. Wandelaars krijgen meer ruimte en bij de Halderweg in Mook komt een fietsvriendelijke oprit, in plaats van een trap met fietsgoot.



De verwachting is dat een nieuwe aanbesteding na de zomer kan starten. Het plan was om de brug uiterlijk medio 2019 gereed te hebben. Nu de aanbestedingsprocedure opnieuw begint zal er vertraging optreden. Hoeveel precies is voor een groot deel afhankelijk van de planning van de aannemer.

Het eerste deel van de route in Nijmegen, Malden en Molenhoek is al eind dit jaar klaar. Ook wordt de fietstunnel door de spoordijk in Molenhoek (Lindenlaan) dit najaar al gebouwd door ProRail.

Voor de volledigheid melden wij u nog dat het gedeelte station Cuijk richting fietsbrug nog dit jaar zal worden opgepakt.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
Mr. drs. W. Gradisen



Postadres: Postbus 200, 6585 ZK MOOK
Bezoekadres: Raadhuisplein 6 Mook
Telefoon: (024) 696 91 11
Fax: (024) 696 19 39
E-mail: gemeente@mookenmiddelaar.nl
Internet: www.mookenmiddelaar.nl

Aan: Gemeenteraad
Van: College van burgemeester en wethouders
Afdeling: Samenleving
Doc. Nr.: mm17001850
Datum: 25 april 2017
Onderwerp: Start tweede tranche Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar

Middels deze raadsinformatiememo informeren wij u over de start van de tweede tranche van de Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar. Dit memo is gelijktijdig aan de drie gemeenteraden aangeboden.

Aanleiding

De drie gemeenten in de Top van Noord Limburg hebben in de afgelopen jaren succesvol samengewerkt ter realisering van de strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar (BGMM). In de periode tussen 2010 en 2014 zijn er gezamenlijk diverse projecten gerealiseerd op het gebied van toerisme, recreatie, landbouw en cultuurhistorie.

Eind 2015 is er geconstateerd dat er binnen de programmalijnen van de regiovisie, te weten N271, Maasdal en innovatief ondernemerschap, kansen liggen om gezamenlijk verder aan de slag te gaan met een tweede tranche van de Regiovisie BGMM. Dit vormde de aanleiding om in 2016 samen met de gemeenten Bergen en Gennep een verkenning te starten naar een nieuwe vorm voor het uitvoeren van de tweede tranche van de regiovisie. Insteek voor de continuering van de samenwerking was dat de projectorganisatie sober en doelmatig zou moeten opereren. De drie gemeenten hebben daar, samen met de provincie Limburg, inmiddels afspraken over gemaakt. Deze tweede tranche heeft een looptijd van drie jaar (2017 - 2020). Daarbij is gekozen voor een projectmatige uitwerking.

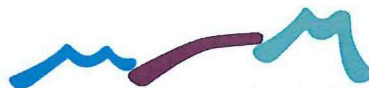
Met deze samenwerking geeft ons college uitvoering aan het gestelde in het collegeprogramma 2014 – 2018, waarin is aangegeven dat de samenwerking Regiovisie BGMM verder wordt gecontinueerd en hiervoor ook budget beschikbaar is gesteld.

Onderstaand nemen wij u mee in de kaders en inhoudelijke uitgangspunten die zijn opgesteld.

Kaders

De projectmatige uitwerking van de Regiovisie BGMM wordt vormgegeven in :

- Het stimuleren en het ontwikkelen van integrale projecten binnen bestaand beleid, visies en programma's. Voor de gemeente Mook en Middelaar betekent dit dat er nadrukkelijke samenwerking wordt gezocht binnen het thema vrijetijdseconomie. Cruciaal daarbij is het optimaal benutten van kansen op het gebied van recreatie en toerisme, cultuur en behoud van de draagkracht van het gebied (bewoners en natuur);



- Een projectorganisatie die sober en doelmatig opereert;
- Het beschikbaar stellen van geldelijke middelen en capaciteit door de gemeenten;
- Het beschikbaar stellen van capaciteit door de provincie Limburg;
- Het in het belang van de regio volgen van ontwikkelingen in de aangrenzende regio's.

Inhoud

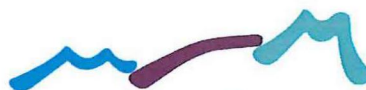
- De projectontwikkeling wordt integraal uitgevoerd en zet in op het ontwikkelen van het gehele gebied door middel van verbindende thema's. Daar waar mogelijk worden er verbindingen gemaakt met lokale gebiedsontwikkelingen.
- De projectontwikkeling moet leiden tot een kwaliteitsslag het gebied. Het gebied zal zich gaan presenteren als "De Top van Limburg". Op termijn zal deze versterking moeten leiden tot een zichtbaar profiel van de regio, zowel noord-zuid als oost-west.
- Als bijlage bij deze brief vindt u het Plan van aanpak en de Short-list met projecten die onlangs zijn vastgesteld door de stuurgroep. Deze short-list, met kansrijke projecten voor 2017, zal nog nader worden gespecificeerd in projecten die daadwerkelijk in 2017 worden uitgevoerd.

Organisatie

Met ingang van september 2016 wordt er gewerkt met een versoberde variant van het projectbureau, bestaande uit een projectsecretaris en een tweetal provinciale ambtenaren, die door de provincie om niet beschikbaar worden gesteld ter ondersteuning van het project. Het projectbureau heeft een centrale rol in de projectorganisatie en stuurt op het behalen van resultaten. Hierbij wordt het ondersteund door een ambtelijke werkgroep, met ambtenaren uit de drie gemeenten. De stuurgroep bestaande uit de portefeuillehouders vrijetijdseconomie houdt toezicht op het proces en is verantwoordelijk voor de besluitvorming. Daarnaast wordt er momenteel gewerkt aan het samenstellen van zowel een ondernemersgroep als een groep waarin het maatschappelijk veld wordt vertegenwoordigd. Beide kunnen fungeren als sparringpartner.

Middelen

Om projecten voor te bereiden en op te zetten is het van belang dat het projectbureau beschikt over voldoende werkbudget. Het gaat om een totaalbudget van € 140.000,- per jaar, waarbij 50% middels genoemde ambtelijke inzet wordt gedragen door de provincie Limburg. De resterende 50% wordt opgebracht door de 3 gemeenten, waarbij de gemeente Mook en Middelaar op basis van het inwonersaantal jaarlijks € 15.000,- dient bij te dragen. In onze meerjarenbegroting is hiervoor primair € 12.300 beschikbaar gesteld.



Uw raad zal bij Voorjaarsnota 2017 worden voorgesteld om het bedrag naar € 15.000 bij te stellen, voortvloeiend uit de afgesproken financiële verdeling als randvoorwaarde om het regiobureau met ondersteuning vanuit de provincie om niet te kunnen continueren. Hierbij is door ons college nadrukkelijk het voorbehoud gemaakt van goedkeuring door uw Raad. Voor een verdere specificering van het budget verwijzen wij u naar het bijgevoegde Plan van aanpak. Indien er gemeentelijke middelen nodig zijn voor het realiseren van projecten komen wij, zo nodig, bij u terug.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder



De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen

| Project | Initiatief | Termijn | Effecten | Projectkosten |
|--|------------|---|--|---------------|
| TOP's | MM | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied

Herkenbare en communiceerbare aan- en vertrekpunten | |
| MTB route Rijk van Nijmegen - St. Jansberg | MM | 2017 | MTB route met allure en boven regionale aantrekking | € 10.000 |
| Co-creatie van Romeinse route | MM | 2017 | Versterking van bestaande Romeinse locaties in BGMM | |
| Gennep profileren als wielergemeente | G | 2017 | Positionering fietsregio | |
| Beleefbaarmaken van het Gennepershuis | G | 2017 onderhoud, bewegwijzering, planvorming | Promotie cultuurhistorie regio | |

| | | | | |
|---|---------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| Het beleefbaar maken van de Maas door het aanleggen van Maasstrandjes en recreatieplaatsen langs de Maas en Niers. Gemeente Gennep is koploper! | G/Regio | Uitvoering eind 2017 | de Maas als verbindende drager voor waterrecreatie | |
| Maasdalroute (Fiets/wandelpad Loswal - Gennepershuis en Veerstraat-Paesplasweg) | G | planvorming 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | Schatting
€1.300.000 |
| Fietsverlichting Ottersum (N291) | G | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |
| Fietspad Zelder (grensoverschrijdende verbinding) | G | Vervolg onderzoek in 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | Schatting
€500.000 |
| Ligplaatsen aan het Leukermeer | B | 2e helft 2017 | Versterken regionaal aanbod watersport | |
| Doorontwikkeling TOPS | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | Circa
€5.000 per top + planvorming |
| Verlichtingsplan Siebengewald | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |
| Ontginningsweg | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |
| Herinrichting Daan van Kekenstraat (Nieuw-Bergen) | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |
| Ceresweg - Petrusweg | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |
| Nieuwe haltes ov (Boxmeer-Goch) | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |

| | | | | |
|--|---|------------------|-----------------------------------|--|
| Verbeteren c.q. nieuw utilitair fietspad Arcen-Bergen | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |
| Uitbreiding mtb-routes | B | | | |
| Doortrekken fietspad Wezerweg | B | 2017 | Optimalisering ontsluiting gebied | |
| Well aan de Maas (loswal) - De loswal in Well wordt aangepakt. Ongewenste elementen (b.v. meetpunt RWS) worden verwijderd en een nieuwe inrichting moet de toeristisch-recreatieve kwaliteiten en de verbinding van Well aan de Maas versterken. | B | 2017 | Optimalisering waterrecreatie | |
| Loswal Aijen - Uitbreiden toeristisch-recreatieve mogelijkheden loswal Aijen | B | 2017 | Optimalisering waterrecreatie | |
| Bloemenlinten langs fietsroutes | B | maart/april 2017 | Promoten regio | |
| | | | | |

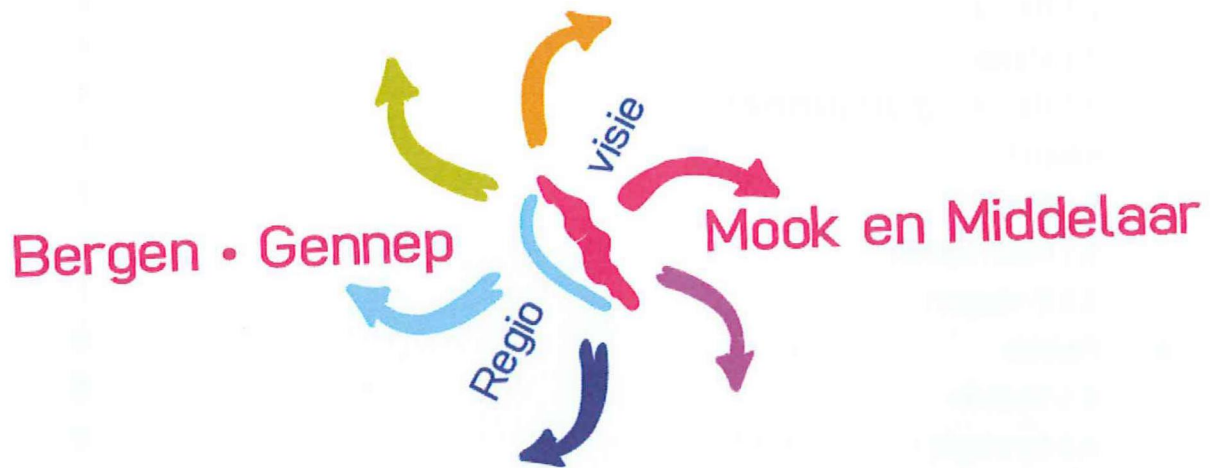
| Cofinanciering |
|--|
| |
| € 32.000 |
| |
| Subsidie voor
fietsevenementen |
| Financiën voor
aanpassingen in |
| Reservering voor
onderhoud
en bewegwijzering in
bestaand werkbudget |

| |
|---|
| Nautisch programma van eisen |
| Gemeente Gennepe d.m.v. bestaand budget en de raad is bereid om middelen beschikbaar te stellen |
| |
| GS besluit 14.03. €6.500 |
| |
| Budget Maaspark Well Ondernemers |
| |
| GS besluit 14.03: €33.750 |
| GS besluit 14.03: €6.000 |
| GS besluit 14.03: € 12.500 |
| GS besluit 14.03: €16.000 |
| GS besluit 14.03: €3.000 |

| |
|---------------------------------|
| provincie |
| Gemeente Bergen |
| Provincie |
| |
| Uitvoeringsbudget
Regiovisie |
| |
| |

Plan van aanpak

Uitwerking Regiovisie BGMM



Inhoudsopgave

| | | |
|-----------|-------------------------------------|-----------|
| 1. | Inleiding | 3 |
| 2. | Kaders | 4 |
| | 2.1 Beleid | 4 |
| | 2.2 Visies | 4 |
| | 2.3 Uitvoeringsprogramma's | 5 |
| 3. | Inhoud | 7 |
| | 3.1 Doelen | 7 |
| | 3.2 Maatregelen | 7 |
| | 3.3 Projecten | 7 |
| 4. | Proces | 8 |
| | 4.1 Tactiek | 8 |
| | 4.2 Strategie | 8 |
| 5. | Middelen | 9 |
| 6. | Projectorganisatie | 10 |
| | 6.1 Opdrachtgeverschap | 10 |
| | 6.2 Uitvoering | 10 |
| | 6.3 Toezicht | 10 |
| 7. | Communicatie | 11 |
| 8. | Risico's, kansen en effecten | 12 |
| | 8.1 Risico's | 12 |
| | 8.2 Kansen | 12 |
| | 8.3 Effecten | 12 |

1. Inleiding

In het bestuurlijk overleg van resp. 12 juli en 12 september 2016 hebben de betrokken gemeenten besloten om (definitief) een vervolg te geven aan de projectmatige uitwerking van de Regiovisie BGMM met de mogelijkheid van het vervlechten van grensoverschrijdende projecten w.o. Dynamic Borders.

Het projectbureau voor Regiovisie BGMM en Dynamic Borders ondersteunt, verbindt, begeleidt en adviseert de initiatieven van de projectmatige uitwerking van de Regiovisie BGMM van gemeenten en stakeholders binnen de bestaande kaders van visies en beleids- en uitvoeringsprogramma's.

2. Kaders

De projectmatige uitwerking van de Regiovisie BGMM wordt vormgegeven in:

- het stimuleren en het ontwikkelen van integrale projecten binnen bestaand beleid, visies en programma's. Cruciaal is het optimaal benutten van de natuurlijke rijkdommen voor recreatie en toerisme, cultuur en landbouw en behoud van de draagkracht van het gebied (bewoners);
- een projectorganisatie die sober en doelmatig opereert;
- het beschikbaar stellen van geldelijke middelen en capaciteit door de gemeenten.

2.1 Beleid

Voor de gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar wordt ingezet op de onderstaande thema's:

- Economie: recreatie en toerisme, landbouw¹
- Ruimte: natuur, landschap en water
- Cultuur: evenementen en kunst

Relevant voor de gemeenten zijn de actuele beleidsplannen en uitwerkingen (programma's) van de overige overheden, zij het stimulerend, zij het beperkend.

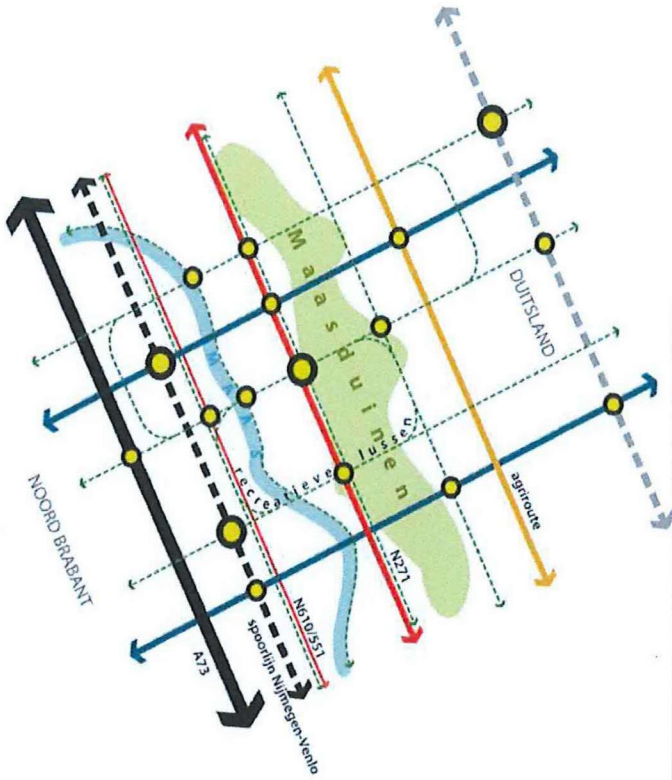
- Regio Venlo: Actieprogramma vrijetijdseconomie, ruimtelijk kwaliteitskader, visie op wonen, detailhandel, bedrijventerreinen en kantoren;
- Provincie Limburg: POL uitwerkingen in gebiedsontwikkeling (w.o. PIO) en vrijetijdseconomie Noord- Limburg 2015 (stimulerend);
- Rijk: Deltaplan Veiligheid Rivier (beperkend).

2.2 Visies

In het onderstaande schema zijn enkele relevante visies opgenomen, die een rol spelen bij de projectmatige uitwerking van de Regiovisie BGMM.

| Jaar | Visie | Actor |
|-----------|---|----------------------|
| 2013 | Regiovisie BGMM 2013 | BGMM |
| 2014 | Euregio-visie, Van achterland naar kloppend land | Regio's |
| 2015 | TR Regiovisie Venlo 2015-2030 | Regio |
| 2016 | Over de Maas (Maasvallei) | AgriFood Capital/Oss |
| 2017-2020 | Strategische Marketingvisie regio Arnhem-Nijmegen | RBT KAN |

¹ Het thema landbouw is niet relevant voor de gemeente Mook en Middelaar.

| | | |
|---|---------------------------------|---|
| 2017-2020 | Trajecten planmatige uitwerking | Projectbureau i.s.m. gemeenten en marktpartijen |
|  | | |
| Flankerend (projectniveau) | | |
| 2016 | Platform Noordelijke Maasvallei | Land van Cuijk |
| 2017 | PvA 12 projecten Land van Cuijk | Land van Cuijk |

2.3 Uitvoeringsprogramma's

In het onderstaande schema zijn enkele relevante uitvoeringsprogramma's opgenomen, die een rol spelen bij de projectmatige uitwerking van de Regiovisie BGMM.

| Jaar | Programma | Actor |
|-----------|--|--------------------------|
| 2013 | Uitwerking Regiovisie Mooi Maasdal (integrale gebiedsontwikkeling) | BGMM |
| 2016 | Actieprogramma versterking vrijetijdseconomie Gennep | Gemeente Gennep |
| 2016 | Programmaplan vrijetijdseconomie Noord-Limburg (Regio Venlo) | Regio Venlo |
| 2016 | Actieplan Waterrecreatie / Nautisch Programma | Provincie Limburg, Regio |
| 2016 | Investeringsprogramma TR 2016-2019 | Provincie Limburg |
| 2016 | Investeringsprogramma Limburgse Land- en Tuinbouw Loont 2 (LLTL2) | Provincie Limburg |
| 2016-2019 | Uitvoeringsprogramma Fiets 2016-2019 | Provincie Limburg |
| 2014-2019 | Hoogwaterbeschermingsprogramma | Rijkswaterstaat en |

| | | |
|-----------|---|-------------------|
| | | waterschappen |
| 2017-2022 | Meerjarig investeringsprogramma provincie Limburg | Provincie Limburg |

3. Inhoud

3.1 Doelen

1. Projectontwikkeling moet tot een zodanig kwaliteitsslag leiden, dat het gebied zich gaat presenteren als de *Top van Limburg* (Maasvallei/Maasduinen).
2. Op termijn zal het gebied zich sterker gaan profileren, zowel in de noord-zuid richting als in de oost-west richting. Samenwerking op het gebied van informatie uitwisseling (projecten) en netwerken vormen hiervoor de basis.

3.2 Maatregelen

1. De projectontwikkeling integraal uitvoeren, in zowel thema(-verbindend) als in de gebiedsontwikkeling (bv. inrichting Maasdal).
2. Verbindingen (fysiek) leggen tussen de afzonderlijke projecten, waardoor een (thematisch) geheel ontstaat voor de regio (bv. routestructuren, natuurgebieden).
3. Infrastructuur w.o. N271 en de Maas als basis nemen voor gestructureerde projectontwikkeling (poorten, pleisterplaatsen, aanlegsteigers, zichtlocaties, strandjes, etc.).
4. De aanwezige waarden (natuur, water, cultuurhistorie, bedrijvigheid, routestructuren) inzetten voor opschaling, (betere) ontsluiting (w.o. Nationale Parken) en voor benutting van de waarden (zgn. cross-overs).
5. Inbreng van ondernemers, instanties, e.a. stimuleren door een proactieve benadering (w.o. themabijeenkomsten/netwerken) en de input benutten voor programmering van projecten (w.o. arrangementen).
6. Betrekken van "spots" (positief/negatief), die de ruimtelijke kwaliteit (beleving) van het gebied beïnvloeden.

3.3 Projecten

In bijlage 1 is een shortlist met de projecten voor 2017 opgenomen en in bijlage 2 een longlist met projecten en maatregelen voor 2017 en de langere termijn.

4. Proces

In de brief van de directeur van de provincie Limburg van 19.10.2016 is – als uitwerking van de resultaten van het bestuurlijk overleg van 12.09.2016 - nader ingegaan op de wijze waarop de projectorganisatie kan functioneren (sober en doelmatig) en hoe de projectmatige aanpak vorm gegeven kan worden.

De gemeenten hebben hierop afzonderlijk positief gereageerd. Gelet op de voorgeschiedenis van bereikte projectresultaten (w.o. N 271) en de inkleuring van het gebied (w.o. landbouw/recreatie) is het noodzakelijk om voor de komende periode (ca. 4 jaar) het proces hierop in te richten. In dit verband is het van eminent belang om op lokaal niveau (bestuurlijk) draagvlak te creëren (1) en op de ingeslagen weg van de Regiovisie BGMM (2) eendrachtig te opereren. In samenspraak met de gemeenten stelt het projectbureau voor om projectontwikkeling (voorbereiding) langs twee trajecten te laten plaatsvinden: tactisch en strategisch.

4.1 Tactiek

Zoals reeds aangegeven, is het uitermate belangrijk om voor de projectmatige uitwerking van de regiovisie te kunnen rekenen op voldoende draagvlak, ofwel loyaliteit. De opgedane ervaringen van de afgelopen jaren bij de gemeenten spelen hierbij een grote rol. In dit verband constateren we dat m.b.t. projectrealisatie sprake is van wisselend succes: succesvol voor Bergen en Gennep en geen gerealiseerde projecten in Mook en Middelaar. Zo kennen de gemeentebesturen hoge prioriteit toe aan versnelde projectrealisatie (projectfiches zie bijlage 1).

Een en ander is voor het projectbureau aanleiding om hieraan extra aandacht te besteden zowel in de programmering/planning als in praktisch opzicht (extra ondersteuning). In het belang van het gebied en de gemeenten zal het projectbureau/projectgroep door onderlinge afstemming van de (lokale) projecten (fysiek, arrangementen, etc.) sturen in de programmering. In de dagelijkse praktijk wordt deze categorie projecten geduid als "laaghangend fruit".

4.2 Strategie

Consensus bestaat m.b.t. doelbereik en bijbehorende maatregelen met als hoofddoel de regio te markeren als een uitzonderlijk gebied met een bijzondere landschappelijke karakteristiek. Met de dragers van de N 271 en de Maas vormt het landschap het fundament voor het (nieuw) ruimtelijk economische ontwikkelingsperspectief. Gedurende het werkproces wordt de mogelijkheid van herijking van de Regiovisie BGMM niet uitgesloten; het voorbereiden van projecten, de input van stakeholders uit de regio (w.o. themabijeenkomsten) en actuele (autonome) ontwikkelingen kunnen hiertoe aanleiding geven. Verder zullen – in het belang van de regio - ook de ontwikkelingen van de aangrenzende regio's (oost-west richting) gevolgd worden, in eerste instantie door kennisdeling.

5. Middelen

Onderstaand zijn de kosten en de financieringsbijdragen voor 2016 en 2017 opgenomen.

| Totaal werkbudget voor Projectbureau Regiovisie BGMM 2016 en 2017 | |
|--|--------------------|
| Projectleiding projectbureau (0,6fte) | € 70.000,- |
| Projectsecretaris (0,445fte) | € 30.000,- |
| Procesbudget (incl. communicatie, themabijeenkomsten, inhuur expertise) | € 40.000,- |
| Totale kosten | € 140.000,- |

| Financieringsbijdragen totaal 2016 en 2017 | |
|---|--------------------|
| Provincie Limburg "in kind"- bijdrage | € 70.000,- |
| Bergen | € 25.000,- |
| Gennep | € 30.000,- |
| Mook en Middelaar | € 15.000,- |
| Totaal | € 140.000,- |

In de loop van 2017 zal het proces door de Stuurgroep Regiovisie BGMM geëvalueerd worden inclusief de besteding van de middelen. Voor het beschikbaar stellen van middelen voor de jaren 2018, 2019 en 2020 wordt na de evaluatie in 2017 een voorstel gedaan. Een zelfde traject zal in 2017 ook doorlopen worden voor de inzet van provinciale capaciteit.

6. Projectorganisatie

6.1 Opdrachtgeverschap

In het bestuurlijk overleg van resp. 12 juli en 12 september 2017 hebben de gemeenten voor de projectmatige uitwerking van de Regiovisie BGMM de keuze gemaakt voor de constructie van ambtelijk opdrachtgeverschap gemeenten. Concreet (en in de praktijk) betekent dit, dat de ambtelijke vertegenwoordigers namens de colleges in de (wekelijkse) projectgroep gemandateerd zijn voor het nemen van beslissingen ten aanzien van de voorbereiding van projecten, het inhuren van expertise en het beschikbaar stellen van communicatiemiddelen.

6.2 Uitvoering

Voor de dagelijkse werkzaamheden heeft het bureau voor Regiovisie BGMM, ofwel het projectbureau, een centrale rol in de projectorganisatie. Het projectbureau is samengesteld uit de projectsecretaris en de (gedetacheerde) medewerkers van de provincie Limburg.

Taakveld van het projectbureau (samengevat):

- Het initiëren, het begeleiden en het aansturen (~integraliteit) van projecten;
- Zorg dragen voor archivering, monitoring (incl. budgettering) en communicatie van projecten;
- Het actief benaderen van stakeholders, instanties, e.a. voor kennisdeling en input t.b.v. projectontwikkeling;
- Het organiseren van bijeenkomsten voor afstemming tussen projecten en visies/programma's;
- Het ontwikkelen van communicatiestrategie.

Regelmatig (1 à 2 keer per 2 weken) vergadert de projectgroep, samengesteld uit de medewerkers van het projectbureau en de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten. Op basis van de agenda² wordt het proces, de inhoud (projecten) en de inzet van capaciteit/ middelen besproken, waaruit acties voortkomen. Bijzondere aandacht krijgen interne afstemmingen/terugkoppelingen i.r.t. organisatie en bestuur, communicatie en netwerken.

Momenteel wordt er toegewerkt naar het samenstellen van zowel een ondernemersgroep als een groep waarin het maatschappelijk veld wordt vertegenwoordigd (~platforms). Beide kunnen fungeren als sparringpartner voor zowel de ambtelijke projectgroep als de Stuurgroep. Het gezamenlijke doel is om de regio te transformeren tot de *Top van Limburg*.

6.3 Toezicht

De resultaten op doelbereik, proces en besteding van middelen wordt door de Stuurgroep geëvalueerd, waarbij zij – namens de colleges- de mogelijkheid hebben om te interveniëren.

² Agenda is openbaar

7. Communicatie

Communicatie is essentieel voor het promoten van het gebied (website, PR bijeenkomsten/artikelen), netwerken (kennis ontsluiten/delen) en het contacteren van stakeholders in het gebied t.b.v. projectontwikkeling (van idee naar project). Het promoten van het gebied staat nog in de kinderschoenen en de PR van het gebied is op dit moment nog versplinterd (recreatie en toerisme, Nationale Parken, VVV arrangementen, etc.). Het ontwikkelen van een communicatiestrategie voor het gebied is een eerste stap. Hierna kan op projectbasis verder invulling gegeven worden.

In februari 2017 heeft het projectbureau Regiovisie BGMM een eerste aanzet geschreven voor een Communicatieplan (bijlage 3).

Op 21 maart 2017 hebben de communicatiemedewerkers van de 3 gemeenten feedback gegeven op deze eerste versie. Aangegeven werd dat er nog een extra kwaliteitsslag zou moeten plaatsvinden.

Tijdens de Stuurgroep van 28 maart 2017 hebben de portefeuillehouders aangegeven, dat zij de voorkeur geven aan het intern oppakken van de communicatie.

De overwegingen die hierbij een rol spelen zijn:

- De betrokkenheid binnen de eigen organisatie bij de Regiovisie BGMM wordt vergroot;
- De communicatiemedewerkers hebben kennis en ervaring met de Regiovisie BGMM vanuit de eerste tranche;
- Lagere kosten in vergelijking met het inhuren van een extern bureau.

Vooralsnog wordt gecommuniceerd volgens het conceptcommunicatieplan.

8. Risico's, kansen en effecten

8.1 Risico's

Samenwerking

Voor een resultaatgerichte uitwerking van de Regiovisie BGMM is volledige participatie van de betrokken gemeenten noodzakelijk. Dit heeft onder meer betrekking op het (tijdig) beschikbaar stellen van middelen en capaciteit voor het goed laten functioneren van de projectorganisatie.

Op dit moment neemt de gemeente Bergen namens de 3 gemeenten het voortouw door het werkkapitaal voor te schieten. Thans is nog niet duidelijk in hoeverre het werkkapitaal en de personele capaciteit voor het resterend deel van 2017 en daarna gegarandeerd is.

Geadviseerd wordt om na het eerste kwartaal van 2017, i.c. de Stuurgroep van 28-3-2017, de prestaties te evalueren en op basis daarvan voor de middellange termijn hierover bindende afspraken te maken.

Doelbereik

Naast de voorbereiding van de korte termijn projecten ("laaghangend fruit"), is het belangrijk, om op basis van gezamenlijke doelen, verbindingen te leggen met de volgende tranche projecten.

Geadviseerd wordt om na het eerste kwartaal van 2017 voor het aandeel van de gemeenten de projecten te laten vaststellen.

8.2 Kansen

Tijdens het proces biedt de projectmatige uitwerking van de regiovisie BGMM de mogelijkheid om naast noord-zuid verbindingen ook in oost-west richting de koppeling te maken met grensoverschrijdende projecten w.o. Dynamic Borders.

8.3 Effecten

Een succesvolle samenwerking van projectmatig werken zal leiden tot een nieuwe beleving van het gebied (natuur, cultuur, ontspanning) en tot een duurzaam vestigingsgebied voor ondernemers en inwoners.