Bestemmingsplan

Molenhoek Zuid

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Molenhoek Zuid

Projectnummer 474506
Revisie
Datum 29-11-2022

Auteur(s)

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
29-11-2022	ontwerp	K. Keijzers	R. Van der Velden

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Het plangebied**	**9**
2.1	Historie plangebied	9
2.2	Huidige situatie plangebied	9
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Notionaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	**Nieuwe situatie**	**23**
4.1	Visie op het plangebied	23
4.2	Ruimtelijke structuur	28
4.3	Functionele structuur	30
Hoofdstuk 5	**Milieu- & omgevingsaspecten**	**31**
5.1	Bodem	31
5.2	Geluid	32
5.3	Bedrijven en Milieuzonering	34
5.4	Luchtkwaliteit	37
5.5	Externe veiligheid	38
5.6	Waterhuishouding	39
5.7	Natuur en Ecologie	41
5.8	Archeologie & Cultuurhistorie	44
5.9	Niet gesprongen explosieven	45
5.10	m.e.r. - beoordeling	47
Hoofdstuk 6	**Juridische aspecten**	**49**
6.1	Uitgangspunten	49
6.2	Bestemmingsplan	52
6.3	Algemene regels	55
6.4	Overgangs- en slotregels	56
Hoofdstuk 7	**Handhaving**	**57**
Hoofdstuk 8	**Uitvoerbaarheid**	**59**
8.1	Economische uitvoerbaarheid	59
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk 9	**Procedure**	**61**
9.1	Te volgen procedure	61
9.2	Vooroverleg	61
9.3	Uitkomsten vooroverleg en inspraak	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is op dit moment sprake van een woningtekort in Nederland, zo ook in de gemeente Mook en Middelaar. De gemeente Mook en Middelaar is de meest noordelijke gemeente van de provincie Limburg, daarmee is er een grote mate van interactie buiten de provincie. Gezien de nabijheid van Nijmegen is de lokale woningmarkt sterk met deze regio verweven. In de regio Arnhem-Nijmegen is er sprake van een aanzienlijk tekort aan woningen. Dit geldt ook voor de gemeente Mook en Middelaar. Het huidige woningbouwprogramma van Mook en Middelaar is onvoldoende om aan de woningvraag te kunnen voldoen. De gemeente Mook en Middelaar is daarom op zoek gegaan naar locaties waar een substantieel aantal woningen gebouwd kunnen worden. Uit deze zoektocht is de locatie Molenhoek Zuid gekomen.

In Molenhoek Zuid is een nieuwe woonwijk van circa 250 woningen voorzien. De gemeente heeft de wens om te bouwen voor diverse doelgroepen en de nieuwe wijk te voorzien van verschillende woningtypologieën. Molenhoek is aangewezen als versnellingslocatie. Dit betekent dat in ieder geval 50% van het totaal aantal woningen uit betaalbare woningen moet bestaan (woningen in sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens), tevens moet 20% van het totaal aantal woningen bestaan uit sociale woningbouw.



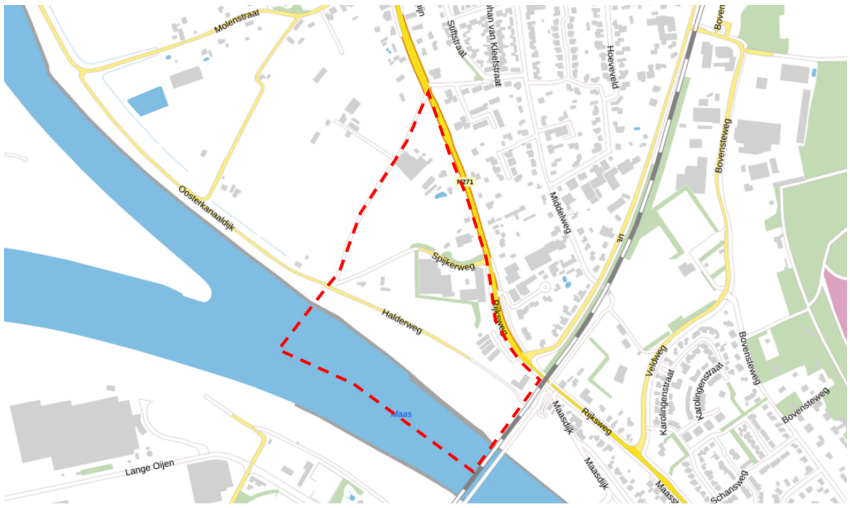
Figuur 1.1: uitsneden stedenbouwkundig plan

Het plangebied bestaat deels uit de bovengenoemde woningbouwontwikkeling. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied enkele bestaande functies. Deze functies maken geen onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling. Echter vindt er voor enkele van deze functies een bestemmingswijziging plaats.

Met dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen woningbouwontwikkelingen en de bestemmingswijziging van enkele bestaande functies juridisch en planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

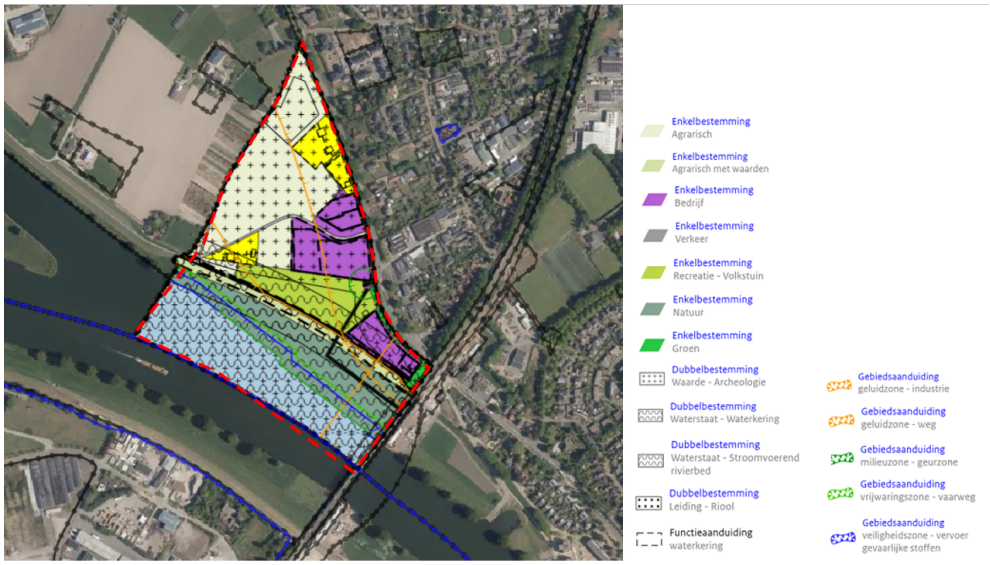
Het plangebied wordt begrensd door de provinciale weg N271, de Maas en de provinciale grens tussen Limburg en Gelderland. Het oostelijk deel van het plangebied wordt begrensd door de N271. Het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt begrensd door spoorlijn Nijmegen-Venlo. Ten zuidwesten van het plangebied ligt rivier de Maas, waar zich tevens de grens bevindt tussen de provincies Limburg en Noord-Brabant. Aan de noordwestkant van het plangebied bevindt zich de grens tussen de provincie Limburg en Gelderland.



Figuur 1.2 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Het Lierdal' vastgesteld op 08-12-2011 vigerend. In het plangebied komen de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Verkeer', 'Recreatie – Volkstuin', 'Natuur' en 'Groen' voor. Daarnaast komen de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie', 'Waterstaat – Waterkering', 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en 'Leiding – Riool' voor in het plangebied. Tevens geldt voor een deel van het plangebied gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', 'geluidzone – weg', 'milieuzone – geurzone', 'vrijwaringszone – vaarweg' en 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' (zie figuur 1.2).



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Het Lierdal (gele kader is plangebied)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen en aanduidingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 2

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied gegeven, zowel ruimtelijk als functioneel gezien.

Hoofdstuk 3

In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven voorzover deze van belang zijn voor voorliggend bestemmingsplan. Beleidskaders die van belang zijn in verband met de in het volgende hoofdstuk beschreven omgevingsaspecten, worden in het volgende hoofdstuk behandeld.

Hoofdstuk 4

hoofdstuk 4 beschrijft de nieuwe situatie van het plangebied.

Hoofdstuk 5

In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde kaders vanuit de milieuregelgeving, voor zover ze relevant zijn voor het bestemmingsplan, beschreven. Naast de van toepassing zijnde milieuregelgeving worden ook andere van toepassing zijnde omgevingsaspecten zoals cultuurhistorie, archeologie en de waterhuishouding in dit hoofdstuk beschreven.

Hoofdstuk 6

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk worden onder meer de gehanteerde bestemmingen beschreven.

Hoofdstuk 7

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op handhaving van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8

In dit hoofdstuk wordt een verantwoording gegeven van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegegaan op de vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap en de zienswijzen die tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn ingediend.

Hoofdstuk 9

In hoofdstuk 9 komt de te volgen procedure ter sprake.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Historie plangebied

Molenhoek heeft zijn naam te danken aan de Heumsche molen, die in 1737 in het gebied werd gebouwd. De molen was het vertrekpunt voor verdere ontwikkelingen die zouden leiden tot het Molenhoek van nu. Het spoor zorgt voor een scheiding tussen het open agrarisch land en de hoger gelegen stuwwal. Rond 1900 bestond een groot deel van het gebied van het huidige Molenhoek uit heide en grasland.

In de jaren 1900 t/m 1930 is Molenhoek nog volledig georiënteerd op de Rijksweg die Molenhoek met Nijmegen en Heumen verbindt. De groei van Molenhoek vindt dus oorspronkelijk alleen langs de belangrijke infrastructuur plaats, zoals de Rijksweg en het spoor.

In 1930 vond er een belangrijke ontwikkeling plaats, namelijk de aanleg van het Maas-Waal kanaal. Deze structuur bracht een fysieke scheiding aan tussen Heumen en Molenhoek. Voorheen waren deze dorpen met elkaar verbonden via zowel de provinciale weg als de dijkweg.

De groei na de oorlog zorgt er voor dat Molenhoek en Mook elkaar steeds meer gaan opzoeken. Wederom is de Rijksweg hierbij de verbindende factor. Langs de Provinciale weg vindt de eerste afronding van Molenhoek plaats, hieropvolgend wordt uitgebreid richting het noordoosten en zuidwesten. Rond 2000 vormen de hiervoor genoemde gebieden een samenhangende structuur. Het noordelijk deel is rond 2010 afgerond.

2.1.1 Het plangebied

Omstreeks 1900 is er nog geen sprake van bebouwing binnen het plangebied. De locatie kenmerkt zich door agrarische percelen en het open karakter. Tot de jaren ‘80 is er binnen het plangebied nog weinig bebouwing aanwezig. Op enkele woonhuizen en een bedrijfspand langs de provinciale weg na, bestaat het plangebied voornamelijk uit agrarische percelen. Vanaf 2000 kwamen er in en rondom het gebied verschillende ontwikkelingen op gang. Binnen het plangebied werden bedrijfspanden gerealiseerd en/of uitgebreid. Diezelfde ontwikkeling vond plaats aan de overzijde van de provinciale weg. Het gebied is door de verschillende typen gebruik door de jaren heen, erg gemêleerd geraakt. Zo vindt men binnen het plangebied fragmenten uit elke periode en kent het plangebied verschillende oriëntaties.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Ruimtelijk

Landschappelijkestructuur

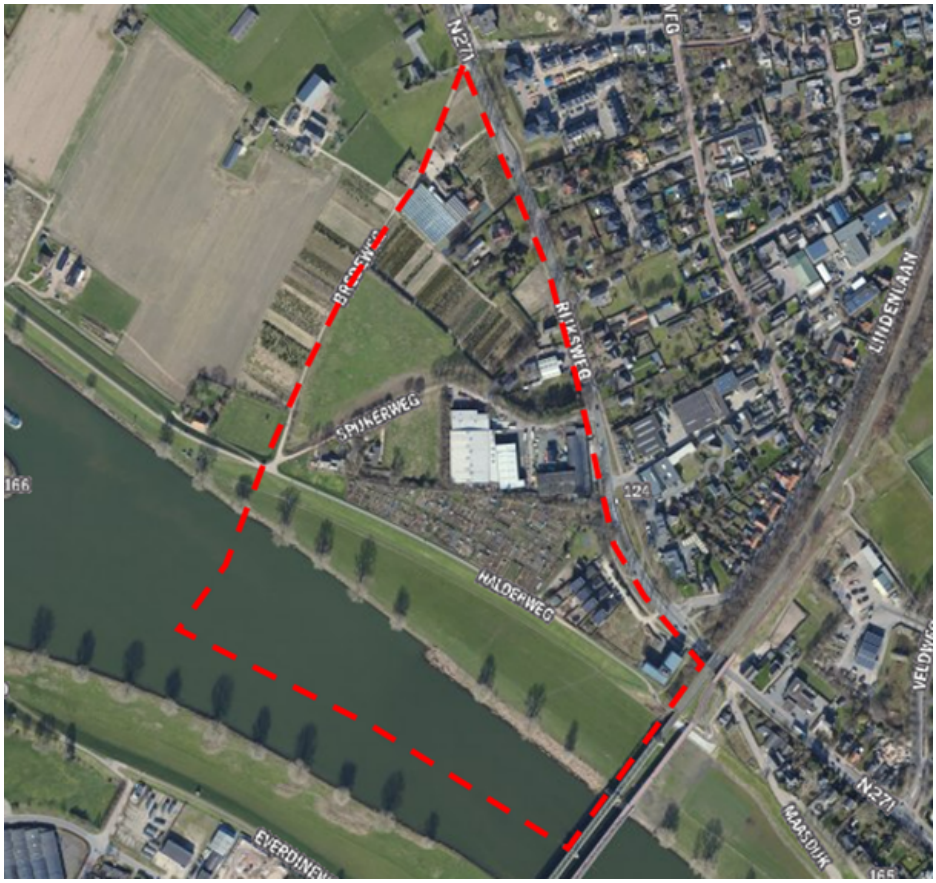
Het plangebied van Molenhoek Zuid wordt aan de oostzijde begrensd door de Rijksweg N271, aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Maas en aan de Noordwestzijde door de Bredeweg.

Het plangebied wordt door de wegenstructuur in drie delen verdeeld. Ten noorden van de Spijkerweg bestaat het plangebied voornamelijk uit agrarische gronden in de vorm van graslanden en gronden waar planten en bomen op worden gekweekt. De bebouwing is geconcentreerd aan de oostkant aan de Rijksweg. Er zijn in beperkte mate fysieke perceelsgrenzen aanwezig waardoor het landschap de indruk wekt van een grootschalig

agrarisch landschap. Langs de Spijkerweg staan wel diverse bomen die het gebied ten noorden van de Spijkerweg afschermen van het gebied ten zuiden van de Spijkerweg.

Tussen de Spijkerweg en de Halderweg bestaat het plangebied uit agrarische gronden en bedrijfspercelen. De agrarische gronden bestaan voornamelijk uit moestuinen. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd aan de Rijksweg en deels aan de Spijkerweg. Er zijn in dit deel van het plangebied relatief veel fysieke perceelsgrenzen aanwezig waardoor het landschap als kleinschalig kan worden beschouwd. De perceelsgrenzen worden voornamelijk benadrukt door groenstructuren.

Ten zuidwesten van de Halderweg bestaat het plangebied uit graslanden en water. In dit deel van het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Er staan bomenrijen langs de waterkant, waardoor het landschap wordt afgebakend en de indruk van een grootschalig landschap wekt.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2: Impressie plangebied

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied concentreert zich hoofdzakelijk aan de Rijksweg en deels aan de Spijkerweg. De bebouwing is voornamelijk intensief in het oosten van het plangebied en meer extensief in het westen van het plangebied.

2.2.2 Functioneel

Agrarische bedrijvigheid

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.1 is het overgrote deel van het plangebied als agrarische grond in gebruik. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit graslanden. Aan de Halderweg is tevens een moestuincomplex gelegen en aan de Rijksweg is een kwekerij gelegen. Bij het moestuincomplex is een kantine aanwezig en bij de kwekerij gelegen aan de Rijksweg 2 is tevens een bedrijfswoning met opstallen aanwezig.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Aan de Spijkerweg 1 en 3 zijn twee bedrijven gelegen en aan de Rijksweg 10, 12, 14 en 18 zijn vier bedrijven gelegen. Daarnaast zijn nabij het plangebied, op het bedrijventerrein aan de overzijde van de Rijksweg, zijn diverse bedrijven gevestigd.

Wonen

Binnen het plangebied bevinden zich diverse woningen. Aan de Spijkerweg 2 is een bedrijfswoning gelegen, aan de Spijkerweg 5, 7 en 7a zijn woningen gelegen. Aan de Rijksweg 2 en 6 zijn bedrijfswoningen gelegen, aan de Rijksweg 6a, 6b, 6c, 6d en 8 zijn woningen gelegen. Aan de Rijksweg 16, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e en 16f zijn woonwerkkavels gelegen. Daarnaast zijn nabij het plangebied, aan de overzijde van de Rijksweg, diverse woningen gelegen en is ten westen van het plangebied aan de Oostkanaaldijk een woning gelegen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Notionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

- Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met

rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de SVIR. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

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

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”).

Sinds 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

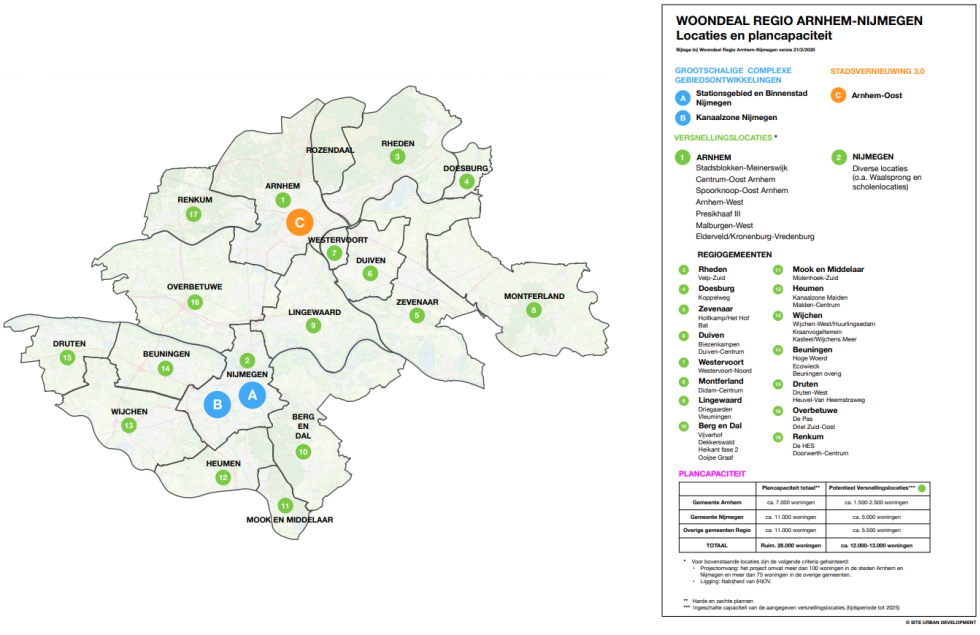
Toets

Regionale afspraken

Mook is gelegen in het meest noordelijke deel van de provincie Limburg en grenst zowel aan de provincie Noord-Brabant als Gelderland. Mook maakt daarnaast onderdeel uit van de regio Arnhem-Nijmegen, derhalve is Mook onderdeel van de woondeal Arnhem-Nijmegen. De regio Arnhem-Nijmegen heeft in 2020 de bouwopgave per regio vastgelegd in de 'woondeal'. De woondeal beschrijft een woningbehoefte op korte termijn, tussen 2020 en 2030, van 35.000 woningen. Daarnaast is de woningbehoefte op langere termijn, tussen 2030 en 2040, van 15.000 tot 25.000 woningen. De invulling van deze woningbehoefte is onderverdeeld naar diverse regiogemeenten. Voor de gemeente Mook en Middelaar is de ontwikkeling van Molenhoek opgenomen in de verdeling.

Tijdsperiode	Woningbehoefte (in aantallen nieuwe woningen)
2020-2030	35.000
2030-2040	15.000-25.000
Totaal 2020-2040	50.000-60.000

Figuur 3.1: Woningbehoefte regio Arnhem-Nijmegen



Figuur 3.2: Ontwikkelingen in woondeal Arnhem-Nijmegen

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma sluit aan bij de afspraken met het Rijk, provincie Gelderland en de regio Arnhem-Nijmegen. In deze afspraken is vastgelegd dat in ieder geval 50% van de woningen betaalbaar moeten zijn, waarvan minimaal 20% sociale woningbouw. In de woondeal is vastgelegd dat betaalbare woningen, woningen zijn in sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens.

De gemeente heeft de wens om te bouwen voor diverse doelgroepen en de nieuwe wijk te voorzien van verschillende woningtypologieën. Molenhoek is aangewezen als versnellingslocatie. Dit betekent dat in ieder geval 50% van de woningen betaalbaar moeten zijn, waarvan minimaal 20% sociale woningbouw.

Bestaand stedelijk gebied

De woningbehoefte kan in Mook en Middelaar niet worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, derhalve wordt ook gekeken naar ontwikkelingsmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkelling van Molenhoek Zuid vindt deels plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Een eerste aanzet daartoe is reeds gedaan in de structuurvisie Het Lierdal 2010-2020, in deze structuurvisie is het plangebied al aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Om de woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken dient een bijdrage geleverd te worden conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. De uitbreidingslocatie sluit aan bij de gedachte voor duurzaam ruimtegebruik en voldoet daarmee aan het tweede afwegingscriterium van de Ladder.



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisie Het Lierdal 2010-2020

Conclusie

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met het oog op de komende Omgevingswet dienen provincies een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening op te stellen. Het ontwerp van de Omgevingsvisie heeft ter visie gelegen en is op 15 december 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding van de Omgevingsvisie is mede afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vanuit de wetgever is de provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Daarom kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. Hierbij acteert de provincie vanuit toegevoegde waarde; ondersteunen de partners en vullen hen aan. Waar nodig wordt vanuit de omgevingsverordening corrigerend opgetreden. Woningbouwontwikkelingen worden vanuit een brede maatschappelijke context bekeken.

Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij veiligheid en leefbaarheid altijd worden meegenomen. Daarnaast worden verduurzaming en het levensloop bestendig maken van bestaande en nieuwe woningen gestimuleerd.

De provincie vindt het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt. In lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals beschreven in 3.1.3, betreft de ontwikkeling deels herstructurering. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. De provinciale Omgevingsvisie is hiervoor het richtinggevende kader op hoofdlijnen.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

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

Planspecifiek

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten uit de Omgevingsverordening Limburg. relevant.

Omgevingswaarde wateroverlast

Het plangebied is aangeduid als overstromingskansgebied B, C en E. Met het oog op bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor overstromingskansgebied B een gemiddelde overstromingskans van 1:10 per jaar. Voor gebiedt C bedraagt de gemiddelde overstromingskans 1:25 per jaar en voor E 1:100 per jaar.

Landschap en Natuur

Het meest zuidelijke deel van het plangebied (ten zuiden van de Halderweg) is aangewezen als 'groenblauwe mantel'. Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening gehouden worden met het behoud en de versterking van deze zone. Hier wordt aan voldaan.

Landbouw

Een deel van het plangebied is aangewezen als 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'. Dit betekent dat uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- Er sprake is van een toekomstbestendige locatie;
- bij uitbreidingen vanaf 30.000 m² netto glastuinbouw er voor iedere 1 m² netto uitbreiding glastuinbouw 2 m² netto glastuinbouw gelegen buiten een ontwikkelingsgebied glastuinbouw wordt gesloopt.

Wonen, werken en recreëren

Het plangebied is deels aangewezen als buitengebied, deels als bedrijventerrein en deels als landelijke kern.

Buitengebied

In de Omgevingsvisie is vermeld dat ten aanzien van het project Ruimte voor Ruimte, de ambitie om de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologische aanvaardbare locaties in het buitengebied. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van deze ambitie.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Omgevingsverordening Limburg.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021)

In de aanloop naar de invoering van de Omgevingswet is een nieuwe Omgevingsverordening in voorbereiding, die de Omgevingsverordening Limburg 2014 op termijn zal vervangen. De nieuwe Omgevingsverordening past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021. Omdat de Omgevingsverordening Limburg (2021) is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. De inwerkingtreding van de Omgevingswet – en daarmee de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening – is nu voorzien op 1 juli 2023.

De Omgevingsverordening Limburg (2021) is hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maar kent ook enkele nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen. Om te voorkomen dat er een gat valt in de bescherming van de bij de nieuwe regels behartigde belangen, worden de nieuwe regels toegevoegd aan zowel de geldende Omgevingsverordening Limburg 2014, als aan de komende Omgevingsverordening Limburg (2021). Provinciale Staten hebben hiertoe op 30 september 2022 een wijziging van de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze paragraaf is rekening gehouden met deze wijziging.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg.

3.2.4 Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

De beoogde inhoudelijke wijzigingen die de Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 behelst hebben betrekking op veehouderij, de Einstein Telescope en klimaatadaptatie. Voor onderliggend plan is daarvan enkel het aspect klimaatadaptatie van belang.

De wijzigingsverordening stelt dat de wijze waarop in het plan rekening wordt gehouden met klimaatverandering en de bijbehorende maatregelen moet worden beschreven, daarbij moet worden ingegaan op wateroverlast, overstroming en droogte. Deze toetsing dient gebruik te maken van informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 .

3.2.5 KLC samenwerkingsagenda

Het kader Kwaliteit Limburgse Centra betreft specifieke overeenkomsten tussen de gemeente en provincie waarin een samenhangend pakket van maatregelen is opgenomen om een bijdrage te leveren in het fysieke, sociale, en economische domein en tegemoet te komen aan de gemeentelijke en provinciale ambities. In het kader van deze samenwerking heeft de gemeente Mook en Middelaar een overeenkomst gesloten omtrent de ontwikkeling van Molenhoek Zuid.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid conform de KLC samenwerkingsagenda.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie voor Noord-Limburg 2020-2024

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

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

De belangrijkste conclusies uit de analyses zijn

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

In regionaal verband Noord-Limburg zijn kwalitatieve afspraken gemaakt. Woningen worden in principe alleen toegevoegd in de kernen. Er wordt gekeken naar koppelkansen,

waarbij er een win-winsituatie ontstaat met andere doelstellingen. Het toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte. De gemeenten streven een sociaal duurzame woonconcepten na en zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

Planspecifiek

In de regionale structuurvisie is vastgelegd dat nieuwe initiatieven/plannen van meer dan tien woningen regionaal moeten worden afgestemd. De invulling van de woningbehoefte is in regionaal verband besproken, de ontwikkeling van Molenhoek is daarin opgenomen.

De woonagenda regio Nijmegen waarin de ontwikkeling van Molenhoek Zuid is opgenomen is als bijlage van de Regionale Woonvisie voor Noord-Limburg 2020-2024 opgenomen:

"De gemeente Mook en Middelaar hecht veel waarde aan de gemaakte afspraken binnen de subregio Nijmegen en omstreken. Mook en Middelaar ziet graag dat deze afspraken terugkomen in de woningbouwafspraken die op termijn met de regio Noord-Limburg worden gemaakt. De 'woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027' is als bijlage I bij deze visie gevoegd."

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke woningbouwkaders die regionaal zijn afgestemd op basis van de Regionale woonvisie Noord-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Mook en Middelaar

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

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

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

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

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

uit bestaat:

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

Planspecifiek

De ontwikkeling van Molenhoek Zuid houdt rekening met alle pijlers van de Woonvisie Mook en Middelaar, derhalve is het plangebied onderverdeeld in drie verschillende woonsferen.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie Mook en Middelaar.

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

4.1 Visie op het plangebied

4.1.1 Ontwerpuitgangspunten

De ontwerpuitgangspunten hebben gediend als basis voor het opstellen van het schetsontwerp en kunnen gezien worden als het raamwerk waarbinnen de overige functies van het plan een plek hebben gekregen. Het raamwerk bestaat uit een viertal facetten die samen het concept vormen voor de locatie. Dit raamwerk is opgesteld vanuit beleidsstukken, visies, (duurzaamheid)ambities en randvoorwaarden die naar voren zijn gekomen in de analyse.

Landschappelijkcasco



Figuur 4.1 Landschappelijk casco

- Bestaande bomen en houtwallen binnen het plangebied dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.
- Tussen de Maas en het binnendijkse landschap dient voldoende ruimte gelaten te worden om de Maas beleefbaar te maken, maar ook om een verbinding te leggen met het achterliggende landschap.
- Landschappelijke zones dienen aan elkaar gekoppeld te worden. Grotere groenstructuren bieden de kans om water te bergen.
- Kwalitatieve groenplekken maken in het binnengebied

Wonen aan de Maas



Figuur 4.2 Wonen aan de Maas

- De Maas brengt de potentie voor een hoogwaardig woonprogramma met zich mee. Aandachtspunt daarbij is de massa van het woonprogramma.
- De bebouwing aan de Maas dient geen barrière te vormen tussen de Maas en het achterliggende landschap. Het is belangrijk om openingen tussen de massa's te creëren.
- De bebouwing dient een hoogwaardige overgang te faciliteren tussen het binnen- en buitendijksgebied. Het is een verbindende zone waar men zowel kan verblijven als recreëren

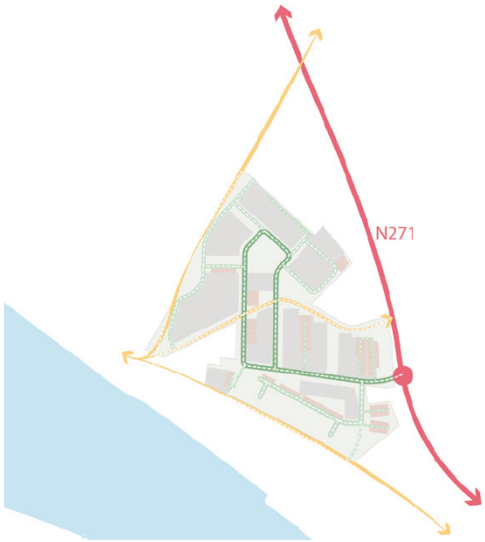
Woonvelden en randen



Figuur 4.3 Woonvelden en randen

- Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid in het plan op basis van de uitkomsten van de workshop.
- Onderscheid in buurten met een eigen karakter en bebouwingstypologie.
- Compositie van compacte appartementengebouwen aan de Maas met doorzichten en variatie in hoogte. Het hoogteverschil benutten voor gebouwd parkeren onder de appartementen.
- De N271 kenmerkt zich door zijn laanstructuur en de hieraan gelegen woningen. De delen van het plangebied die zich op deze weg oriënteren kunnen dit bestaande stramien afronden. Een appartementenblok op deze locatie kan ook fungeren als geluidsbuffer richting de N271 en als accent aan de entree.
- Aan de noordoostzijde van het plangebied doet zich de kans voor om bebouwing te creëren met zicht op het open agrarisch landschap.
- Lagere (patio)woningen rondom bestaande bebouwing.

Infrastructuur en mobiliteit



Figuur 4.4 Infrastructuur en mobiliteit

- De Halderweg, Spijkerweg en Bredeweg zijn belangrijke recreatieve langzaamverkeersroutes en dienen dit ook in de toekomst te blijven. Ontsluiting van de nieuwe woonwijk vindt niet plaats via deze wegen.
- Bij de aansluiting van de Bredeweg op de N271 wordt een veilige oversteek gemaakt voor langzaamverkeer, dit vormt daarmee de verbinding met Molenhoek.
- Het plangebied wordt voorzien van één hoofdontsluiting op de N271 ter hoogte van het bedrijventerrein door middel van een rotonde.
- Eén ontsluitende verkeerslus vanaf de rotonde door het hele gebied, de overige straten ondergeschikt en uitvoeren als woonpaden.
- Een calamiteitendoorgang via de Bredeweg en/of Spijkerweg is mogelijk.
- SmartHUB inpassen nabij de entree van de nieuwe wijk en ruimte bieden voor nieuwe mobiliteitsconcepten als deelauto's.
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht in groene parkeerkoffers of achterstraten.

4.1.2 Duurzaamheid

Samen met de gemeente Mook en Middelaar, betrokken ontwikkelaars en met input van duurzaamheidsexperts is het ambitieniveau voor Molenhoek Zuid vastgelegd. Hierin zijn prioriteiten bepaald tussen en binnen de duurzaamheidsthema's: klimaatadaptatie & biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit en circulariteit.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het merendeel van het plangebied kent een zeer kleine kans op overstroming, nabij de dijk is sprake van een kleine kans op overstromingen en voor het buitendijkse deel van het plangebied geldt een grote kans op overstromingen.



Figuur 4.5 Uitsnede klimaateffectatlas – plaatsgebonden overstromingskans

Het oostelijk deel van het plangebied kent een hoog risico ten aanzien van droogtestress, nabij de dijk is sprake van een laag risico ten aanzien van droogtestress en voor het buitendijkse deel van het plangebied geldt dat er geen sprake is van droogtestress.



Figuur 4.6 Uitsnede klimaateffectatlas – risico droogtestress

Molenhoek Zuid is een groene en waterrijke buurt die gericht is op het vergroten van de biodiversiteit, het bieden van ruimte voor waterberging en natuurlijke koeling. Hier dragen woningen, tuinen en de openbare ruimte aan bij. Samen vormt dit een integraal systeem. Het plan speelt in op de risico's en gevolgen van klimaatverandering door in het plangebied in voldoende waterbergingen en groenvoorzieningen te voorzien.

Duurzame mobiliteit

De wijk Molenhoek Zuid is ingericht op het verblijven en verplaatsen, te voet of met de fiets. De auto is welkom in de wijk, maar minder dominant aanwezig. Daarbij bevordert een uitgebreide laadinfrastructuur in de wijk het elektrisch rijden. Daarnaast blijven logistiek en openbaar vervoer aan de rand van de wijk.

Duurzame energie

De energieprestatie van de woningen in Molenhoek Zuid gaat een stap verder dan nu wettelijk nodig is. Er wordt daarvoor sterk ingezet op de reductie van het energiegebruik en

de inzet van veelal duurzame energiebronnen. Voor appartementen zou dit eventueel collectief kunnen worden gedaan.

Circulariteit

In Molenhoek Zuid worden de eerste stappen gezet op het gebied van circulariteit. In de bouw van de woningen wordt het grondstofgebruik beperkt en wordt een deel van de woningen gebouwd met hernieuwbare materialen. Ook wordt op een aantal plekken remontabel gebouwd, waarmee woningen kunnen worden verplaatst, verandert of hergebruikt.

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Verkeersstructuur

In de verkeerstructuur wordt een duidelijke hiërarchie naar functie en vervoersmiddel gemaakt. De belangrijkste doelstelling is een veilige en heldere verkeersstructuur die aansluit op de omgeving.



Figuur 4.7 Verkeersstructuur Molenhoek Zuid

Hoofdentree en ontsluitingsweg

De hoofdentree van de woonwijk wordt gevormd door een rotonde. De exacte positie van de rotonde wordt nader bepaald. Vanaf de rotonde gaat de ontsluitingsweg het gebied in. De

weg splitst zich in een éénrichtingslus door het noordelijke plandeel. De splitsing is gemarkeerd met een plateau. De vier dijkwoningen worden bereikbaar gemaakt door de weg (in twee richtingen) door te trekken. Het betreft een geleed profiel (hoge band) met minimaal enkelzijdig een voetpad.

Woonpaden

De overige routes in het plangebied zijn woonpaden, die ingericht worden als 'shared space'. De auto krijgt een ondergeschikte positie, waarbij uit wordt gegaan van een snelheid van 15 km/uur. Dit betekent dat er enkel trottoirs langs de wegen komen indien dat nodig is als uitstapstrook of voor de bereikbaarheid van de voordeur. Per woonbuurt zijn er kleine verschillen die voortkomen uit de woonsfeer. Deze zijn verder uitgewerkt in de gebiedsvisie, zie Bijlage 1.

4.2.2 Groenstructuur



Figuur 4.8 Speelplekken en groen in Molenhoek Zuid

Bestaande groenstructuren

In de groenstructuur worden bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en versterkt. De bomen langs de Spijkerweg worden behouden als begeleiding langs de langzaamverkeersroute. Waar ruimte is, worden nieuwe bomen toegevoegd zodat de route een stevige laan wordt.

Daarnaast worden de houtsingles behouden. Hierbij is het van belang om de boomkwaliteit te inventariseren, zodat bepaald kan worden welke bomen behouden kunnen worden. De struiken in de houtsingels worden uitgedund, zodat er zichten onder de houtsingels ontstaan.

Groen op de bestaande percelen wordt zichtbaar vanaf de hoofdstructuren en bepaalt het beeld van de wijk. De laanbomen langs de N271 wordt gecontinueerd voor het nieuwe appartementenblok.

Nieuwe groenstructuren

Voor de nieuwe groenstructuren gelden de volgende uitgangspunten:

- Geschakelde groenruimtes zorgen voor een doorgaande groenstructuur.
- De hoofdentree (rotonde tot lus) is voorzien van een stevige laanstructuur bestaande uit bestaande bomen nabij de entree en de nieuwe bomen op het talud aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is er beperkt ruimte voor bomen in de parkeerstrook, hier zijn het meer de uitkragende bomen van de haaks op de weg staande structuren.
- De ruimte waardoor het noordelijke deel van de verkeerslus gaat, zijn heel verschillend. Per ruimte wordt er gezocht naar een bijpassende groenprincipe.
- Bomen worden gebruikt voor schaduw op verharding en het waarborgen van privacy (naar buurtpercelen en rondom appartementen).

4.3 Functionele structuur

Met de beoogde ontwikkeling wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Het betreft circa 250 nieuwbouwwoningen. Daarnaast vindt voor enkele bestaande functies in het plangebied, die geen onderdeel uitmaken van de nieuwbouw, functiewijziging plaats. In het oosten van het plangebied worden gronden die de huidige functie 'Bedrijf' hebben, omgezet tot de functie 'Wonen'. Het meeste noordelijk deel van het plangebied wordt omgezet van agrarisch naar detailhandel.

Het buitendijkse deel van het plangebied is bestemd als 'Natuur' en maakt onderdeel uit van het NNN/Groenblauwe mantel, dit deel van het plangebied blijft behouden. In het noordoosten en zuidwesten blijven de gebieden die aangewezen zijn als 'Wonen' de functie behouden.

Woningen

Het plangebied bestaat uit drie verschillende woonsferen. Het westelijke deel kenmerkt zich als 'Dorps wonen', hier zijn voornamelijk grondgebonden woningen voorzien. Het centrale deel kenmerkt zich als 'Entreezone', hier is een mix voorzien van grondgebonden woningen en appartementen. Het zuidelijke deel kenmerkt zich als 'Wonen aan de Maas', hier zijn voornamelijk appartementen voorzien.

Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw) De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Toetsing

Locatie Halderweg

In het kader van dit bestemmingsplan is in april 2022 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op locatie Halderweg. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 2 bij de toelichting. Hieronder zijn conclusies uit het onderzoek beschreven.

Tijdens de veldwerkzaamheden is binnen de eerste 5,0 meter geen grondwater aangetroffen. Hierdoor zijn conform de NEN 5740 een tweetal boringen doorgezet tot circa 5,0 m -mv en heeft er geen grondwateronderzoek plaatsgevonden. In de grondmonsters zijn lichte verontreinigingen aangetoond voor de parameters zink, cadmium, lood, PCB, nikkel en kobalt. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond t.o.v. de achtergrondwaarde.

Locatie Bredeweg

Ook voor de locatie Bredeweg is in april 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 3. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder beschreven.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de ondergrond uiterst grindhoudende lagen aangetroffen. Het betreft grind afkomstig van de rivier- en ijsafzettingen uit het verleden, waar handmatig niet door te boren kan worden. Hierdoor heeft er geen grondwater onderzoek plaats kunnen vinden.

Conclusie

Locatie Halderweg

Voor de locatie Halderweg geldt dat de aangetoonde gehalten in de grond dermate gering zijn dat deze resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt van de ontwikkeling van het terrein.

Locatie Bredeweg

Op basis van de historie van de locatie en de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat het grondwater niet verontreinigd is. Daarmee vormt de grondwaterkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

Indien grondwateronderzoek benodigd is, wordt aanbevolen om de peilbuizen mechanisch te plaatsen.

5.2 Geluid

Kader

In de Wet geluidhinder (verder Wgh) zijn geluidbronnen aangewezen. Deze geluidbronnen zijn voorzien van een geluidzone. Per bronsoort zijn voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden opgenomen. Deze waarden gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone. Andere geluidgevoelige bestemmingen zijn onder andere scholen, kinderopvang, ziekenhuizen en verzorgingstehuizen. Het plangebied heeft te maken met geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, railverkeer, industrie (inclusief nestgeluid) en scheepvaartlawaai.

Toetsing

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een akoestisch onderzoek benodigd. Het doel van het akoestisch onderzoek is het toetsen van de geluidbelastingen aan de normering in de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Wanneer de wettelijk gestelde grenswaarden worden overschreden, is beoordeeld of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het bevoegd gezag. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 4 bij de toelichting.

<u>Wegverkeerlawaai – nieuwe woningen</u>

Uit de toets wegverkeerlawaai voor nieuwe woningen volgens de Wet geluidhinder blijkt dat er bij verschillende geluidgevoelige objecten sprake is een hoge geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Rijksweg N271. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt de maximaal vast te stellen hogere waarde niet overschreden.

Voor de overige gezoneerde wegen wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Enkel bij de niet-gezoneerde ontsluitingsweg is er sprake van een geluidbelasting hoger dan 48 dB (inclusief aftrek naar analogie met artikel 110g Wet geluidhinder). De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op deze weg bedraagt (uitgegaan van referentiewegdek) maximaal 52 dB aan de gevel van de geprojecteerde woningen (inclusief aftrek naar analogie artikel 110g de Wet geluidhinder).

Geluidreducerende maatregelen

Gezien de berekende geluidbelasting als gevolg van verkeer op de nabijgelegen wegen zijn geluidreducerende maatregelen onderzocht. Op de Rijksweg N271 zijn twee verschillende geluidreducerende wegdektypen onderzocht:

- Dunne Deklagen B over een lengte van 350 m;
- SMA NL8 G+ over een lengte van 555 m.

Dunne Deklagen B wordt ingezet tot 20 m voor de rotonde, SMA NL8 G+ kan worden ingezet over de gehele akoestisch optimale maatregellengte. Gezien de bronmaatregel in de vorm van SMA NL8 G+ over de gehele optimale maatregellengte kan worden toegepast is deze het meest effectief, en heeft deze akoestisch gezien de voorkeur.

Naast de geluidreducerende wegdektypes wordt geadviseerd een aanpassing van het bouwplan in overweging te nemen, waarin de gevels van de appartementen enige afstand van de rijksweg worden verplaatst. Een verschuiving van 10 m in westelijke richting resulteert al in een geluidreductie tot 3 dB aan de gevel. De geluidbelasting als gevolg van verkeer op de Rijksweg N271 na toepassing van de maatregelvarianten zijn samengevat weergegeven in Tabel 5.1.

Bron		# woningen hogere waarde	Maximale geluidbelasting aan de gevel [dB]	Kostenindicatie maatregel(en) [euro]
Rijksweg N271	Zonder maatregelen	91	63	n.v.t.
	350 m DDB	81	62	97.825
	555 m SMA NL8 G+	72	60	155.123
	Verschuiving appartementen 10 m	91	60	n.v.t.
	Verschuiving appartementen 10 m + 350 m DDB	79	59	97.825
	Verschuiving appartementen 10 m + 555 m SMA NL8 G+	67	58	155.123
Haven Cuijck	Zonder maatregelen	2	52	n.v.t.

Tabel 5.1 Effecten van maatregelen als voorgesteld voor de Rijksweg N271.

Naast de bovengenoemde maatregelvarianten, wordt geadviseerd de balkons en de geluidgevoelige ruimten van de appartementen voor sociale huur aan de westzijde van het gebouw te plaatsen. Zo bevinden deze zich aan de geluidluwe zijde van de woningen, wat het woon- en leefklimaat van deze woningen ten goede komt.

Wegverkeerlawaai - reconstructie

Uit de toets volgens de Wet geluidhinder blijkt dat er nergens sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder als gevolg van de wijzigingen aan de Rijksweg N271. Daarmee wordt voldaan aan de ten hoogste toegestane geluidbelasting.

Industrielawaai – Haven Cuijck

De geluidbelasting als gevolg van Industrieterrein Haven Cuijk is berekend aan de gevel van de geprojecteerde woningen. De hoogst berekende geluidbelasting aan de gevel bedraagt 52 dB(A) binnen de geluidzone, en 50 dB(A) buiten de geluidzone, bij een volledig benutte geluidzone. Binnen de geluidzone wordt daarmee niet overal voldaan aan de wettelijk vastgestelde normen. Dit is het geval bij 2 woningen binnen de geluidzone. Geluidreducerende maatregelen treffen hier geen doel, en zijn daarmee niet verder onderzocht.

Cumulatie

Bij Molenhoek zijn er geen overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting als gevolg van twee gezoneerde bronnen op één enkele woning, waardoor er geen sprake is van cumulatie als beschreven in het Reken en meetvoorschrift geluid 2012.

Binnen het plan zijn echter woningen die een geluidbelasting van hoger dan 48 dB ervaren als gevolg van verkeer op zowel de Rijksweg als de ontsluitingsweg die door het plangebied loopt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van deze twee wegen berekend, en inzichtelijk gemaakt. Bevoegd gezag dient een oordeel te vellen over de hoogte van de cumulatieve geluidbelasting.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat er hogere waarden vastgesteld dienen te worden als gevolg van het verkeer op de Rijksweg N271, en als gevolg van het industrieterrein Haven Cuijck. De hoogte van de vast te stellen hogere waarden is (in het geval van de Rijksweg N271) afhankelijk van de geluidreducerende maatregelen die toegepast worden. Daarover moet nog een besluit genomen worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden is toegevoegd als Bijlage 5.

Voor de nieuwe woningen waarvoor burgemeester en wethouders van de gemeente een hogere waarde vaststelt, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden aangetoond dat deze woningen aan de wettelijke eisen met betrekking tot de karakteristieke gevel geluidwering voldoen. Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit 2012 voor nieuw te bouwen woningen. De karakteristieke gevelgeluidwering dient gelijk te zijn aan de geluidbelasting minus 33 dB. Geadviseerd wordt de gevelgeluidwering af te stemmen op de totale gecumuleerde geluidbelasting (inclusief niet-gezoneerde wegen).

5.3 Bedrijven en Milieuzonering

Kader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en

gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd. Een 'gemengd gebied' is een gebied met matige tot sterke functiemenging. In de onderstaande tabel worden de richtafstanden van de milieucategorieën ten opzichte van omgevingstype weergegeven.

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

Tabel 5.2 Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden

Toetsing

De volledige toets is opgenomen als Bijlage 6. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van circa 250 woningen in de gemeente Mook en Middelaar. De woningen worden gerealiseerd in de nabijheid van diverse reeds aanwezige bedrijven. De woningen zijn in deze de gevoelige objecten en de bedrijven de milieubelastende activiteiten in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

Rustige woonwijk / Gemengd gebied

Het plangebied kan deels bestempeld worden als omgevingstype 'rustige woonwijk' en deels als 'Gemengd gebied'. Ten noordoosten van het plangebied is de kern Molenhoek gelegen, aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich de meest nabij gelegen (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Voor het merendeel van het plangebied geldt dan ook dat het bestempeld wordt als omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor het deel van het plangebied gelegen aan de N271 geldt dat dit direct langs de hoofdontsluiting is gelegen en daarmee sprake is van een gemengd gebied.

Aan de Rijksweg 2 is een agrarische bestemming gelegen. In de bestemming agrarisch is eveneens bedrijvigheid mogelijk. De agrarische activiteiten betreffen kassen. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn 'kassen' weergegevens als milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Aangezien het omgevingstype 'gemengd gebied' betreft mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 10 meter. Het agrarische perceel is gelegen op circa 10 meter van de woningbouwontwikkeling. Derhalve wordt ter plaatse van de woningen voldaan aan de richtafstanden.

Aan de Rijksweg 10 is een bedrijfsbestemming gelegen. Het bestemmingsplan laat bedrijfsactiviteiten toe voor zover die voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en

milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Aangezien het omgevingstype 'gemengd gebied' betreft mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 10 meter. Het bedrijfsperceel is gelegen op circa 10 meter van de woningbouwontwikkeling . Derhalve wordt ter plaatse van de woningen voldaan aan de richtafstanden.

Aan de Spijkerweg 2 is een bedrijfsbestemming gelegen. Het bestemmingsplan laat bedrijfsactiviteiten toe voor zover die voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Aangezien het omgevingstype 'gemengd gebied' betreft mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 10 meter. Het betreft een bedrijfswoning behorende bij Rijksweg 10, deze bedrijfswoning wordt middels dit bestemmingsplan omgezet in een reguliere woning. Het bedrijfsperceel van de Rijksweg 10 is gelegen op circa 10 meter van de woningbouwontwikkeling. Derhalve wordt ter plaatse van de woningen voldaan aan de richtafstanden.

Aan de Rijksweg 16 t/m 18b zijn bedrijfsbestemmingen gelegen. Het bestemmingsplan laat bedrijfsactiviteiten toe voor zover die voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Aangezien het omgevingstype 'gemengd gebied' betreft mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 10 meter. Het bedrijfsperceel dat het dichtstbij ligt is gelegen op circa 20 meter van het plangebied. Derhalve wordt ter plaatse van de woningen voldaan aan de richtafstanden.

Aan de Rijksweg 33, 33a en 35 zijn bedrijfsbestemmingen gelegen. Het bestemmingsplan laat bedrijfsactiviteiten toe voor zover die voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Aangezien het omgevingstype 'gemengd gebied' betreft mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 10 meter. Het bedrijfsperceel is gelegen op circa 25 meter van de woningbouwontwikkeling. Derhalve wordt ter plaatse van de woningen voldaan aan de richtafstanden.



Figuur 5.1 Indicatieve ligging 30 meter zones rondom bestaande bedrijvigheid

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 250 woningen in de gemeente Mook en Middelaar mogelijk op gronden welke voorheen een agrarisch / bedrijfsmatig / recreatief gebruik kende. Het omzetten van het gebruik schaadt de in de omgeving gelegen bedrijvigheid niet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer).De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO2 en PM10 jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Toetsing

In het kader van dit bestemmingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 7 bij de toelichting.

De concentratie luchtverontreinigende stoffen zijn in beeld gebracht voor de situatie dat

alle woningen zijn gebouwd. Hiervoor zijn de concentraties in beeld gebracht voor het eerste jaar dat het plan kan worden vastgesteld, in dit geval 2022. Algemeen wordt aangenomen dat de concentraties in opvolgende jaren ook voldoen aan de wet als de concentraties in het eerder gelegen jaar reeds voldoen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de dalende grootschalige achtergrondconcentraties, terwijl de bijdrage van de activiteiten in de regel gelijk blijft.

Als gevolg van het plan zullen meer verkeersbewegingen plaatsvinden. Deze bewegingen brengen emissies van NOx, PM10 en PM2.5 met zich mee. Voor het plan is ervan uitgegaan dat de woningen gasloos worden opgeleverd en daarom zelf geen emissies van NOx, PM10 en PM2.5 veroorzaken.

Uit de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de gehanteerde uitgangspunten leiden tot een maximale concentratie van 14,8 µg/m3 voor NOx, 17,3 µg/m3 voor PM10 en 10,4 µg/m3 voor PM2.5. De maximale bron bijdragen betreft 1,6 µg/m3. Dit is ruim onder de geldende grenswaarden.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt ruim voldaan aan de geldende grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit staat verdere besluitvorming niet in de weg.

5.5 Externe veiligheid

Kader

Eisen vanuit externe veiligheid beïnvloeden de ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Vlaardingen heeft in de Visie externe veiligheid "Ruimte voor duurzame veiligheid" (2012) een nadere invulling van de wet- en regelgeving gegeven.

Doel van het beleid externe veiligheid en de daaruit voorvloeiende wet- en regelgeving is het beperken van risico's die optreden als gevolg van een calamiteit waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

De regels zijn vastgelegd in een aantal besluiten. Deze besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het ruimtelijk besluit.

Toetsing

In het kader van de ruimtelijke procedure is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 8 bij de toelichting. In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen: de Maascorridor en de A73.

Maascorridor

- De vaarweg heeft geen 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico van de vaarweg ligt onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de vaarweg zal naar verwachting met beperkte mate toenemen, maar conform de vuistregels van het HART ruim onder 0,1 de oriëntatiewaarde komen te liggen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling;
- Het invloedsgebied van de weg reikt tot het plangebied, daarom is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht.

A73

- De Rijksweg heeft een 10^{-6} per jaar plaatsgebonden risicocontour van 10 meter. Het plangebied ligt op geruime afstand van de Rijksweg. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- De afstand tussen de A73 en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is niet nodig;
- Het invloedsgebied van de Rijksweg reikt tot het plangebied, daarom is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verplicht.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de geldende grens- en oriëntatiewaarden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Waterhuishouding

Kader

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit staat gegeven in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

Toetsing

De volledige watertoets is opgenomen als Bijlage 9.

Huidige situatie

Het plangebied ligt tegen de grens van provincie Gelderland. Er wordt aan de noordoostzijde begrensd door de N271. De westzijde bestaat uit de provinciale grens. Aan de zuidzijde is de Maas gelegen en aan de zuidoostzijde de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 7,17 hectare.

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied betreft circa NAP +10,3 m. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert met ongeveer 0,5 meter. Het hoogste deel bevindt zich ten zuiden van de Spijkerweg. In de omgeving van de Spijkerweg bevindt het maaiveld zich op circa NAP +13 m.

De ondergrond bestaat tot een diepte van circa 1 m-mv uit Holocene deklaag. De deklaag bestaat uit afwisselend slecht en goed doorlatende lagen. Onder de deklaag wordt een zandige eenheid aangetroffen vanaf ca. 0,5 m-mv tot ca. 5 m-mv. Volgens het REGIS II-model

wordt de horizontale doorlatendheid geschat tussen 50 m/d en 100 m/d. Vanaf ca. 5 m-mv tot ca. 17 m-mv wordt een zandige eenheid aangetroffen uit formatie Sterksel. De doorlatendheden in de zandlagen variëren van 25 m/dag tot aan 100 m/dag.

Binnen het plan gebied zijn geen peilbuizen aanwezig. Binnen een straal van > 500 m rondom het plangebied zijn twee peilbuizen aanwezig waarmee de grondwaterstanden worden weergenomen. Van de peilbuizen zijn in Menyanthes de grondwaterstatistieken (GxG) bepaald. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) bevindt zich op circa 0,90 m onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevindt zich op circa 1,2 m onder maaiveld.

Het plangebied ligt in eigendom van en in beheer bij het waterschap Limburg. Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied ligt voor een deel binnen de beschermingszone van een waterkering.

Volgens de kaart 'water op straat' van de klimaateffectatlas is er in het plangebied sprake van een zeer kleine kans op water op straat. Het water op straat kan een waterdiepte van 30 cm bereiken, voornamelijk langs de Spijkerweg.

Toekomstige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van 7,17 ha waarvan 3,55 ha geclassificeerd is als groen, 3,13 ha is gesloten verharding inclusief half-verhard gebieden; 0,49 ha zijn waterlichamen. Met de ontwikkeling van de Molenhoek neemt het verharde oppervlak met 1,88 ha toe ten opzichte van de huidige situatie. Ter compensatie van de toename verhard oppervlakte wordt uitgegaan van de compensatieregel van 100 mm per m^2 van verhard oppervlak. De compensatie kan door nieuwe oppervlaktewater aan te leggen of een andere vorm van waterberging. De voornemen ontwikkeling omvat 0,49 ha voor de aanleg van wadi's.

In totaal moet het voorgenomen watersysteem 3.127 m^3 kunnen bergen om de toename van verharding te compenseren. Bij een gemiddelde waterhoogte van 0,65 m is de bergingscapaciteit van de wadi's ca. 3.175 m^3. Geconcludeerd wordt dat het toekomstige watersysteem voldoet aan de compensatie-eis.

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig ter plaatse van het plangebied of in de omgeving daarvan. In verband met het ontbreken van mogelijkheden om aan te sluiten op bestaand oppervlaktewater (i.v.m. een goede waterkwaliteit) is besloten om wadi's te realiseren in het plangebied.

Het principe van de wadi's en de ontwerpeisen zijn:

- De verharding kan vrij afstomen naar de wadi's of doormiddel van een goot afstromen naar de wadi's;
- Voor het dimensioneren van een voorziening middels een wadi is als doorlatend oppervlak conform de Leidraad Riolering 40% van de hoogte van de wanden meegenomen en 100% van het bodemoppervlak;
- Bodem van wadi's minimaal 25 cm boven Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG);
- Taluds minimaal 1:3 in verband met onderhoud;
- Afhankelijk van doorlatendheid van de onderliggende bodem en de grondwaterstand, als het regenwater onvoldoende snel kan infiltreren, een afvoer van maximaal 2l/s/h.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten en drooglegginsgeisen. Voor een klimaat robuuste inrichting adviseert het waterschap om na te denken hoe wateroverlast voorkomen kan worden. De hiervoor vereiste hoogteverschillen zijn afhankelijk van de aspecten als de situatie, de beschikbare ruimte en de noodzaak om water op straat te brengen.

Binnen gemeente Mook en Middelaar dient bij nieuwbouw een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m -mv gehanteerd te worden voor stedelijk gebied inclusief wegen. De waargenomen GHG's in de omgeving van het plangebied bevinden zich op ca. 0,90 m-mv. Door het ontbreken van grondwatermetingen in het plangebied is meer inzicht nodig in de grondwaterstand.

Vuil- en hemelwater

Conform het beleid van de gemeente moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hiervoor worden in het plan de wadi's gerealiseerd. Het DWA-stelsel wordt onder vrij verval richting het bestaande gemaal aangelegd. Voor de aanleg van het DWA-stelsel moet een DWA-rioolplan worden opgesteld.

In het toekomstige waterhuishoudingsplan wordt het watersysteem nader uitgewerkt ten behoeve van de Omgevingsvergunning. In dit plan wordt geborgd dat vuil- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld en het systeem voldoende capaciteit heeft.

Waterkering

Deel van de voornomen ontwikkeling ligt binnen de beschermingszone. Het waterschap Limburg heeft aangegeven dat bebouwing direct op de waterkering mag worden geplaatst. Wel dient een vloerpeil van +14,45 m aangehouden te worden. Daarnaast overweegt het waterschap Limburg om de dijk te versterken tot een hoogte van NAP +14,20 m.

Voor het aanleggen of verwijderen van verharding in de buitenbeschermingszone van de waterkering geldt een zorg-, meld- of vergunningplicht. Bij de uitwerking van de plannen moet bepaald worden welke hier van toepassing is.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Natuur en Ecologie

Kader

Algemeen

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. In de voorliggende Natuurtoets wordt niet ingegaan op de bescherming van houtopstanden omdat deze niet aan de orde is aangezien er geen bomen worden gekapt in voorliggend plangebied.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

- soorten van de Vogelrichtlijn;

- soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn, met uitzondering van vogels;
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving. Bij voorliggende toetsing wordt tevens beoordeeld of soorten met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4) en mogelijk jaarrond beschermde nesten (categorie 5).

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en – om isolatie te voorkomen - gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Toetsing

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden binnen de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop, is een natuurtoets uitgevoerd. De volledige natuurtoets is opgenomen als Bijlage 10.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt deels in NNN gebied (Goudgroene natuurzone; Kruiden- en faunarijk grasland), maar door het planvoornemen zal er geen sprake zijn van oppervlakteverlies. Daarnaast wordt geen aantasting gebracht aan de verbindende functie van het NNN. Door het planvoornemen wordt geen NNN gebied aangetast en gaat geen NNN verloren. Er zijn daarom geen significante negatieve effecten op de aangewezen kernwaarden van het NNN. Het planvoornemen heeft geen significant negatieve effecten op de Zilvergroene natuurzone of Bronsgroene landschapszone.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg', ligt op circa 3 kilometer afstand. Op basis van de aard en omvang van de

werkzaamheden, in combinatie met de reeds aanwezige verstoring in de huidige situatie kan worden uitgesloten dat sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten van verzuring en vermesting ten gevolge van stikstofdepositie via de lucht kunnen niet op voorhand uitgesloten worden, maar sinds 1 juli 2021 geldt voor een tijdelijke verhoogde stikstofdepositie tijdens de aanlegfase, het wijzingen of verwijderen van een bouwwerk geen vergunningplicht meer. Wel moet de stikstofuitstoot zo veel als mogelijk ingeperkt worden.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vogels met een jaarrond beschermd nest (steenuil, torenvalk, boerenzwaluw, huiszwaluw, gierzwaluw, huismus): Potentiële nestplekken in het plangebied (nestkasten en bebouwing);
- Algemene broedvogels (nestplaatsen);
- Vleermuizen: Gebouwen hebben potentieel geschikte verblijfplaatsen; in het plangebied zijn mogelijk foerageergebied en vliegroutes aanwezig;
- Marterachtigen (das, boommarter, steenmarter): Plangebied voldoet aan de biotoopeisen van deze soorten en deze zijn in de directe omgeving waargenomen;
- Amfibieën (rugstreeppad): Mogelijk voortplantingshabitat in het plangebied.

PM: vervolgonderzoeken (waaronder onderzoek naar vleermuizen en de dag) zijn momenteel in uitvoering en worden na afronding in één rapportage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Stikstof

In kader van dit bestemmingsplan is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 11. `

De stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan berekend worden met behulp van het verplicht te gebruiken rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2021). Voor de gebruiksfase in rekenjaar 2023 berekent AERIUS Calculator (versie 2021) een waarde van 0,01 mol/ha/jaar op de Natura 2000 gebieden 'Sint Jansberg' en 'De Bruuk'.

Op basis van de rekenresultaten kunnen significante gevolgen ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten. Daarom dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Vanwege de verdwijnende bedrijvigheid zal een reductie aan stikstofemissies plaatsvinden, waarbij mogelijk depositieruimte vrijkomt. Dit zal uitgezocht moeten worden. Indien er geen depositieruimte vrijkomt, dan zullen nadere oplossingen gezocht moeten worden.

PM De uitspraak van de Raad van State d.d. 2-11-2022 en de nieuwe versie van Aerius brengen met zich mee dat het aspect stikstof geactualiseerd dient te worden. Naar verwachting zijn geen bijdragen op Natura-2000 gebieden te verwachten. De aanvullende berekeningen zullen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

PM: vervolgonderzoeken (waaronder onderzoek naar vleermuizen en de dag) zijn momenteel in uitvoering en worden na afronding in één rapportage toegevoegd aan het

bestemmingsplan.

Conclusie

PM: vervolgonderzoeken (waaronder onderzoek naar vleermuizen en de dag) zijn momenteel in uitvoering en worden na afronding in één rapportage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

Kader

In de Monumentenwet 1988 is opgenomen dat de gemeenteraad bij de bestemming van de grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Hoewel met het in werking treden van de Erfgoedwet per 1 juli 2016 de Monumentenwet is vervangen, is via het overgangsrecht (hoofdstuk 9 van de Erfgoedwet) geregeld dat bepalingen uit de Monumentenwet 1988, waaronder de hier genoemde, nog altijd van toepassing zijn.

Toetsing

Archeologisch bureauonderzoek

In maart 2022 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Zie Bijlage 12.

Op basis van de gegeven uit eerdere onderzoeken geldt er voor het grootse deel van plangebied een verwachting voor archeologische resten vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het gebied ligt op een overgang van het maasdal met hoger gelegen terras-restruggen (westelijke deel plangebied) naar mogelijk een hoger gelegen flank van een stuwwal, al dan niet afgedekt met dekzand (oosten van het plangebied). Het plangebied zelf ligt waarschijnlijk nog op de hoge terras-restruggen, maar het is mogelijk dat het uiterste oosten van het plangebied ook op de hoger gelegen dekzanden en stuwwalafzettingen ligt. In het zuiden van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting, naar aanleiding van recente verstoringen en ophogingen aan het eind van de 20e eeuw.

Er geldt een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het paleolithicum tot en met het vroeg-neolithicum. Hoewel het plangebied geen gradiëntzone is bevindt het zich wel op enkele honderden meters van het Maasdal waar voldoende voedselbronnen aanwezig waren. Voor de periode vanaf het laat-neolithicum tot en met de nieuwe tijd geldt een hoge verwachting. De ligging langs het Maasdal was voor gemengde landbouwbedrijven vanaf de bronstijd erg waardevol. De uitgestrekte graslanden waren geschikt voor de veehouderij en de flanen van de nabijgelegen stuwwal waren geschikt voor akkerbouw. In het plangebied is de pleistocene ondergrond begraven door een esdek.

Archeologische resten worden verwacht in de top van de terrasafzettingen en indien aanwezig in de top van de dekzandafzettingen. Archeologische resten uit later perioden (late middeleeuwennieuwe tijd) worden voornamelijk verwacht in de top van het mogelijk (en deels) aanwezige esdek.

Verkennend booronderzoek

In juni 2022 is een archeologisch inventariserend booronderzoek met verkennende boringen uitgevoerd. Zie Bijlage 13.

In het plangebied is een verkennend booronderzoek uitgevoerd waarbij is aangetoond dat de aangetroffen afzettingen in een dynamisch rivierlandschap zijn afgezet en dat er nauwelijks bodemvorming heeft plaatsgevonden en dat er geen vegetatiehorizonten of laklagen zijn waargenomen. Evenmin zijn er gestuwde afzettingen (stuwwal) en gerijpte oeverwallen van fossiele stroomgordels aangetroffen.

Op basis van de boorresultaten is de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten als laag ingeschat. Het advies luidt dan ook om zonder verder archeologisch onderzoek uit te voeren de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8.2 Cultuurhistorie

Kader

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

Op grond van het Bro (art. 3.6.1.) geldt dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorische waarden mee te wegen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Hiervoor is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 14.

Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat met name de structuur van de Rijksweg (N271) en de Spijkerweg van waarde zijn in de nabijheid van het plangebied. Tevens is geconcludeerd dat in het stedenbouwkundigontwerp voldoende rekening is gehouden met deze cultuurhistorische waarden. Om die reden zijn effecten op de cultuurhistorische waarden niet aan de orde. Het erfgoedbelang vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is geen verdere compensatie of mitigatie van effecten benodigd. Dit zou, door de zeer beperkte cultuurhistorische waarde van het terrein, ook enigszins gekunsteld zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Niet gesprongen explosieven

Kader

Na de Tweede Wereldoorlog zijn op diverse plekken in Nederland niet-gesprongen explosieven (NGE) achtergebleven. Het gaat hierbij om Conventionele Explosieven (CE), die niet als zelfgemaakt, nucleair, biologisch of chemisch kunnen worden aangemerkt. NGE zijn gemaakt voor oorlogsdoeleinden. Ze vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd, zoals graven indrijven of

boren. Voorafgaand aan deze bodemroerende werkzaamheden moet de aanwezigheid van deze NGE's uitgesloten worden of moeten eventuele NGE's verwijderd worden.

Toetsing

In maart 2022 is vooronderzoek gedaan naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen als Bijlage 15 bij de toelichting. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder beschreven.

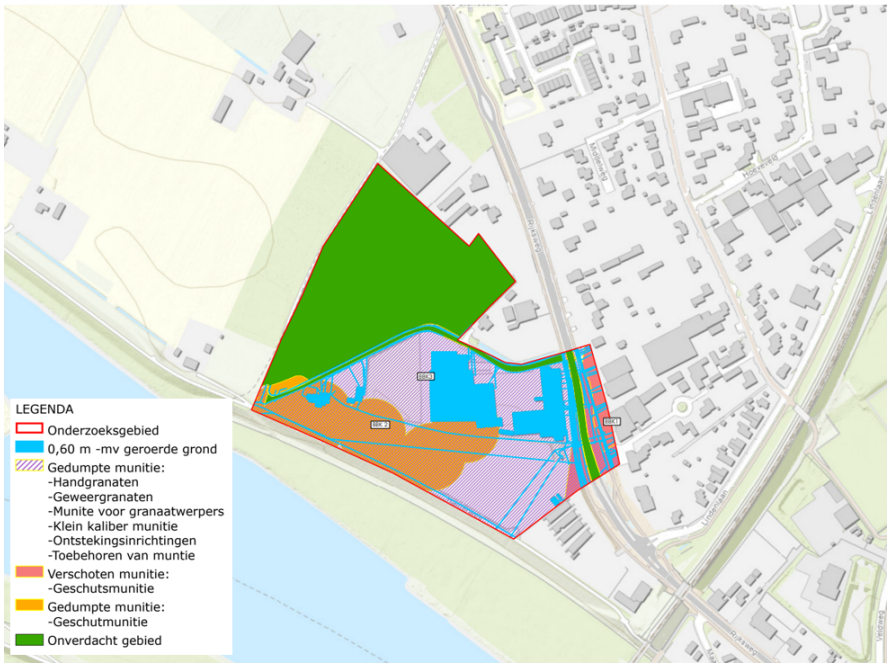
Op basis van de beoordeelde feiten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De volgende gevechtshandelingen/ontplofbare oorlogsresten gerelateerde handelingen hebben in en nabij het onderzoeksgebied plaatsgevonden:

- Beschietingen met geschutmunitie;
- De aanwezigheid van militaire infrastructuur;
- De aanwezigheid van klein kaliber munitie.

De volgende ontplofbare oorlogsresten kunnen mogelijk in het onderzoeksgebied worden aangetroffen:

- Geschutmunitie afkomstig van beschietingen;
- Gedumpte/achtergelaten munitie;
- Klein kaliber munitie.

Het onderzoeksgebied is gedeeltelijk verdacht op ontplofbare oorlogsresten. De verdachte gebieden zijn horizontaal afgebakend op de bodembelastingkaart (zie Figuur 5.2).



Figuur 5.2 Bodembelastingkaart, Bron: AVG 2022

Advies

Geadviseerd wordt om de volgende stappen te doorlopen.

4. Opsporingsfase

Het onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten maakt onderdeel uit van de opsporingsfase die in hoofdstuk 4 van het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse is beschreven. De opsporingsfase omvat het geheel van organisatie en uitvoering, achtereenvolgens: werkvoorbereiding, detecteren, interpreteren, lokaliseren, laagsgewijs ontgraven en identificeren van de vermoede ontplofbare oorlogsresten, tijdelijk veiligstellen van de situatie tot aan overdracht aan de EODD en proces-verbaal van oplevering aan de opdrachtgever en Bevoegd Gezag.

5. Detectieonderzoek

Om een gedegen detectieonderzoek te kunnen uitvoeren dient het opsporingsgebied goed beloopbaar en vrij van obstakels te zijn. Dat wil zeggen dat bovengrondse obstakels, zoals hekwerk, begroeiing en gewas voor aanvang van de detectie moeten zijn verwijderd. Na het verwijderen van de bovengrondse obstakels kan de locatie worden gedetecteerd. Indien een analoge detectie wordt uitgevoerd, worden alle verdachte objecten die worden gedetecteerd direct benaderd. Aangetroffen munitie wordt in kaart gebracht door de locatie door middel van RTK-GPS in te meten. Bij deze vastlegging dient tevens de vermoedelijke diepte te worden vastgelegd. Bij het uitvoeren van een computerondersteunde detectie wordt de data vastgelegd in een datalogger. De data wordt na de detectie uitgelezen in een speciaal hiervoor ontworpen softwareprogramma.

6. Benaderen van objecten

De hoeveelheid te benaderen objecten kan pas worden bepaald na het uitvoeren van de detectie. De uit de detectie aangemerkte verdachte objecten worden uitgezet in het opsporingsgebied met behulp van GPS. Deze punten worden vervolgens handmatig en indien nodig machinaal benaderd. Aangetroffen objecten worden vervolgens geïdentificeerd en indien nodig veiliggesteld.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het onderhavig bestemmingsplan.

5.10 m.e.r. - beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat (ook) voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit door bevoegd gezag noodzakelijk is en dat de informatie hiervoor in een zogenaamde aanmeldingsnotitie gegeven moet worden (voor 16 mei 2017 was dit nog vormvrij en kon de informatie en het besluit onderdeel uitmaken van het moederbesluit) . Het uitgangspunt ("geest van de wet") van een m.e.r.-beoordeling is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij er sprake is van wezenlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor het gebied 'Molenhoek' is een aanmeldingsnotitie m.e.r. opgesteld (zie Bijlage 16).

Op basis van de aanmeldingsnotitie m.e.r. kan worden geconcludeerd dat de herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot belangrijke negatieve milieugevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure/ m.e.r.-(beoordelings)procedure.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1 Uitgangspunten

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). Begrippen uit de SVBP zijn met de Werkafspraak SVBP hierop aangepast.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan ‘Molenhoek’ bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan ‘Molenhoek’ zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.1.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.1.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

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

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor aanpassing van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan een afwijking wordt verleend, de maximale aanpassing die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.2 Bestemmingsplan

Agrarisch

Binnen de bestemming zijn gronden gelegen die gebruikt mogen worden voor het reguliere agrarisch bedrijfsmatige gebruik. Uitgangspunt hierbij is handhaving van de bestaande openheid. Daartoe wordt bij uitbreiding en/of nieuwvestiging van agrarische bedrijven gestreefd naar zoveel mogelijk clustering van bebouwing om versnippering en verstening van het landschap te voorkomen. Binnen de bestemming Agrarisch mag niet worden gebouwd, met uitzondering van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen en voerderruiven en picknickplaatsen. Afwijken van de bouwregels met een omgevingsvergunning kan voor gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik, teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten.

Agrarisch met waarden

De agrarisch bedrijfmatig in gebruik zijnde gronden met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zijn bestemd als Agrarisch met waarden. Binnen deze bestemming staat behoud en ontwikkeling van deze waarden voorop. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen en voerderruiven en picknickplaatsen. Afwijken van de bouwregels met omgevingsvergunning voor gebouwen ten behoeve van recreatief medegebruik is mogelijk mits deze geen afbreuk doen aan de aanwezige waarden van natuur en landschap.

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning nodig. Het gaat om de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden: het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen, het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen en het verwijderen van natuur- en landschapselementen.

Bedrijf

De bedrijfsbebouwing aan de Rijksweg wordt voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming zijn categorie 1 en 2-bedrijven toegestaan. Uitbreiding van de bebouwing is tot 80% van het bouwvlak mogelijk. Bij een bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ en bij het bedrijfsverzamelgebouw. Daar waar de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ is opgenomen is het bedrijf van een dusdanige omvang dat daarbij geen bedrijfswoning gewenst is. Bij het bedrijfsverzamelgebouw is in totaliteit maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Het rioolgemaal van het Waterschapsbedrijf Limburg dat gelegen is aan de Rijksweg en de nutsvoorziening aan de Lierseweg zijn bestemd als Bedrijf – Nutsvoorziening. Binnen deze bestemming staat instandhouding van de bestaande voorzieningen voorop. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde noodzakelijk voor de nutsvoorziening mogen binnen het bouwvlak worden opgericht.

Detailhandel - Tuincentrum

Het tuincentrum dat gelegen is aan de Rijksweg is bestemd als Detailhandel - Tuincentrum. Bij een tuincentrum is één bedrijfswoning toegestaan.

Groen

De groenstroken binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook openbare nutsvoorzieningen, waterpartijen (inclusief waterbergende en infiltrerende voorzieningen) en speelvoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Natuur

De zone tussen de Maas en de dijk zijn voorzien van de bestemming 'Natuur'.

Tuin

Voor de in de plangebied gelegen tuinen is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De voorgenomen (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming ‘Verkeer’. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Water

De Maas is opgenomen inde bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn primaire watergangen opgenomen die niet binnen de bestemming ‘Verkeer’ gelegen zijn.

Wonen

De gronden waarop woningen zijn gelegen krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen de bestemming ‘Wonen’. De woningen zijn gelegen in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de meeste gevallen is dit bouwvlak niet volledig bebouwd. Uitbreiding van de woning in twee bouwlagen is binnen dit vlak dan nog mogelijk. Ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen in het bouwvlak worden opgericht. Binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ mogen slechts bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan in een gedeelte van de aanwezige gebouwen. Ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven kan worden afgeweken van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning. Verder kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg, bed & breakfast en kleinschalige recreatieve verblijfseenheden.

Wonen - Woonwerkkavels

De woonwerkkavels gelegen aan de Rijksweg zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Woonwerkkavels'.

Woongebied

Een groot deel van het plan heeft de bestemming 'Woongebied'. Dit betreft een globale bestemming angezien de exacte ontwikkelingsvoornemens nog onvoldoende concreet zijn en er vanuit die optiek is gezocht naar flexibiliteit. De gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, wegen en straten, langzaamverkeerroutes en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Het aantal woningen is vastgelegd op de verbeelding en er zijn regels gesteld aan de goot- en bouwhoogtes en situering van de woningen. Voor gestapelde woningen is een gebied aangewezen met de aanduiding 'gestapeld'. Uitsluitend binnen deze aanduiding mogen gestapelde woningen worden gebouwd.

Leiding - Riool

Binnen het plangebied loopt vanaf het rioolgemaal aan de Rijksweg richting Mook een rioolwatertransportleiding van het Waterschap. Binnen een zone van 2,5 meter uit het hart van deze leiding zijn alleen bouwwerken van geringe omvang toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding. Deze zone heeft de dubbelbestemming Leiding-Riool. Na advies van de leidingbeheerder kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels voor bebouwing op basis van de onderliggende bestemming.

Om de gronden binnen de bestemming ‘Leiding - Riool’ te beschermen is voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning nodig. Zo kan worden voorkomen dat door de uitvoering daarvan het functioneren van de leiding kan worden beïnvloed.

Waarde - Archeologischeverwachting 1

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding dieper dan 40 centimeter en van 250 m2 of meer wordt aangevraagd, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’ is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologischeverwachting 2

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding dieper dan 40 centimeter en van 2.500 m2 of meer wordt aangevraagd, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 2’ is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

Enkele gronden binnen het plangebied maken deel uit van het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Hier mogen alleen stroomvoerende functies en/of activiteiten worden gerealiseerd

dan wel ontplooid, zoals voorzieningen voor de (recreatieve) scheepvaart, natuur functies, grondstoffenwinning en waterstaatkundige functies. Deze gronden mogen niet bebouwd worden.

Waterstaat - Waterkering

De Maas wordt afgekaderd door middel van een dijk. Ter bescherming van de dijk wordt een beschermingszone opgenomen, waarbinnen voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is

6.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 22 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen en parkeren.

Artikel 22 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de gebruiksregels opgenomen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

In het bestemmingsplan is een zestal gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Een geluidzone ten behoeven van het industrieterrein in Cuijk;
- Een geluidzone ten behoeven van de Rijksweg;
- Een milieuzone ten behoeven van het rioolgemaal;
- Een veiligheidszone ten behoeven van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas;
- Een vrijwaringszone ten behoeven van de vaarweg;
- Een vrijwaringszone ten behoeven van de waterkering.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes

(nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingen nog een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 27 Overige regels

In dit artikel is de procedure voor het stellen van een nadere eis dan wel voor het besluit tot wijziging van het plan vastgelegd.

6.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 29 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan is ook de aanpak van in het verleden op illegale wijze tot stand gekomen situaties. Daartoe staan globaal twee mogelijkheden open:

- Het legaliseren van de situatie. De situatie is weliswaar op illegale wijze tot stand gekomen, maar past binnen de huidige inzichten. Een positieve bestemming is mogelijk (overigens is dan alleen het gebruik gelegaliseerd en niet de bebouwing, hiervoor is, uiteraard voor zover bouwvergunningplichtig, een bouwvergunning noodzakelijk).
- Het handhavend optreden tegen de illegale bouw- en/of gebruikssituatie, dat gericht is op beëindiging van die illegale situatie.

Veelal is de huidige situatie gelegaliseerd in dit bestemmingsplan. Bouwwerken en gebruiksvormen die niet in overeenstemming met het plan zijn, zijn conform de regels uitgesloten van legalisering.

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

- het vastleggen van de bestaande situatie c.q. nulsituatie in het bestemmingsplan;
- een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
- duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en met betrekking tot gebruik van gronden en het gebruik van bouwwerken, zoals voorgeschreven in het Bro;
- een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren.

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften is vastgelegd in de gemeentelijke ‘Handhavingbeleid Bouw- en ruimtelijke regelgeving gemeente Mook en Middelaar’. De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een ‘Handhavingsprograma Bouw- en ruimtelijke regelgeving gemeente Mook en Middelaar 2009’. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhaving omschreven. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het vastgelegd. In dit uitvoeringsprogramma wordt beschreven, wat de uitkomsten van de uitgevoerde risicoanalyse zijn, welke prioriteiten hieruit voortkomen, welke doelstellingen moeten worden bereikt en hoe de programmering en monitoring van de uitvoering eruit ziet.

Het handhavingsbeleid is driedelig vergunningsgericht, objectgericht en gebiedsgericht werken. Van vergunninggericht werken is met name sprake bij “kortlopende” verleende vergunningen, zoals bouw- en sloopvergunningen. Objectgericht werken is met name van toepassing op toezicht en handhaving gerelateerd aan bestaande objecten, zoals toezicht op langlopende vergunningen zoals een gebruiksvergunning en een milieuvergunning of toezicht op bestaande bouwwerken ten aanzien van gebruik, technische voorschriften en welstand. Gebiedsgericht werken heeft betrekking op toezicht en handhaving van geografische gebieden (wijken, buurten, buitengebied). Deze vorm van toezicht is met name gericht op de kwaliteit van de openbare weg en ruimte

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst tussen gemeente Mook en Middelaar en initiatiefnemer gesloten. Een exploitatieplan is niet nodig. Voor de planontwikkeling en -uitvoering heeft de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. Voor de gemeente is het plan derhalve financieel haalbaar.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

Op basis van de inspraakverordening van de gemeente Mook en Middelaar is er formele inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan komen onder het hoofdstuk procedure nader aan de orde.

Hoofdstuk 9 Procedure

9.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

- vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- inspraak (N.B.: afhankelijk van gemeentelijke inspraakverordening / keuze gemeente).

b. Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
- een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

- vaststelling door de raad
- mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Reactieve aanwijzing
- Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar inspraakreactie (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt steeds melding gemaakt van de reactiemogelijkheden. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk (in hoogste instantie), de ABRS over het bestemmingsplan.

9.2 Vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk (waaronder de Inspectie VROM) en provincie. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken bij het overleg conform artikel 3.1.1. Bro. Het plan is op p.m. aan de betrokken overheidsinstanties gestuurd met het verzoek om advies.

9.3 Uitkomsten vooroverleg en inspraak