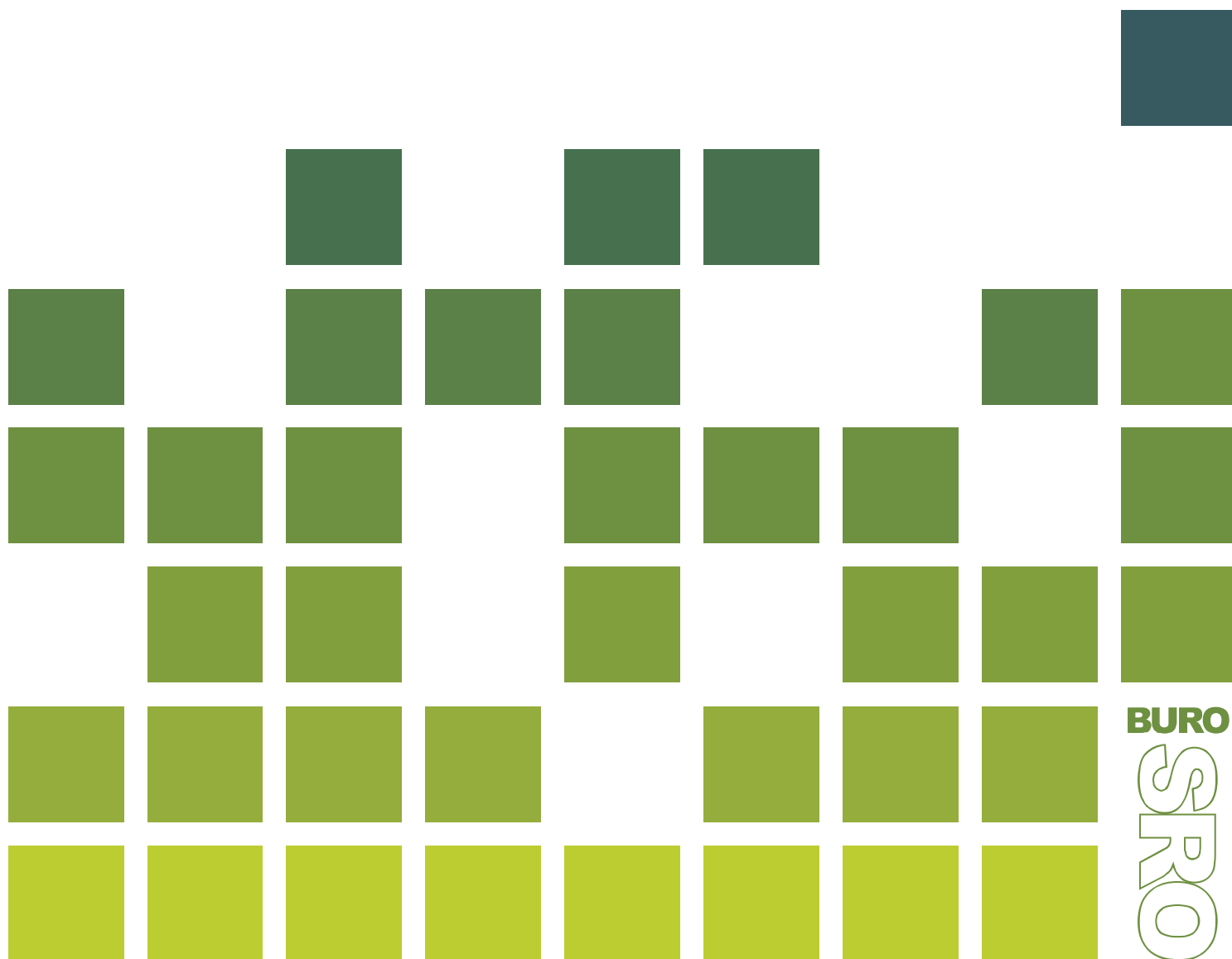


# Bestemmingsplan

## Eindweg 9, Middelaar

### Gemeente Mook en Middelaar



## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Plannaam:               | Eindweg 9, Middelaar       |
| Identificatienummer:    | NL.IMRO.0944.Eindweg9-VA01 |
| Status:                 | Vastgesteld                |
| Datum:                  | 24 februari 2021           |
| Projectnummer Buro SRO: | 43.30.04                   |

### **Gegevens projectbetrokkenen:**

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Opdrachtgever/initiatiefnemer: | V-snaar projecten b.v. |
| Contactpersoon opdrachtgever:  | Dhr. J. Michels        |

### **Gegevens Buro SRO:**

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



# Inhoudsopgave

## Toelichting

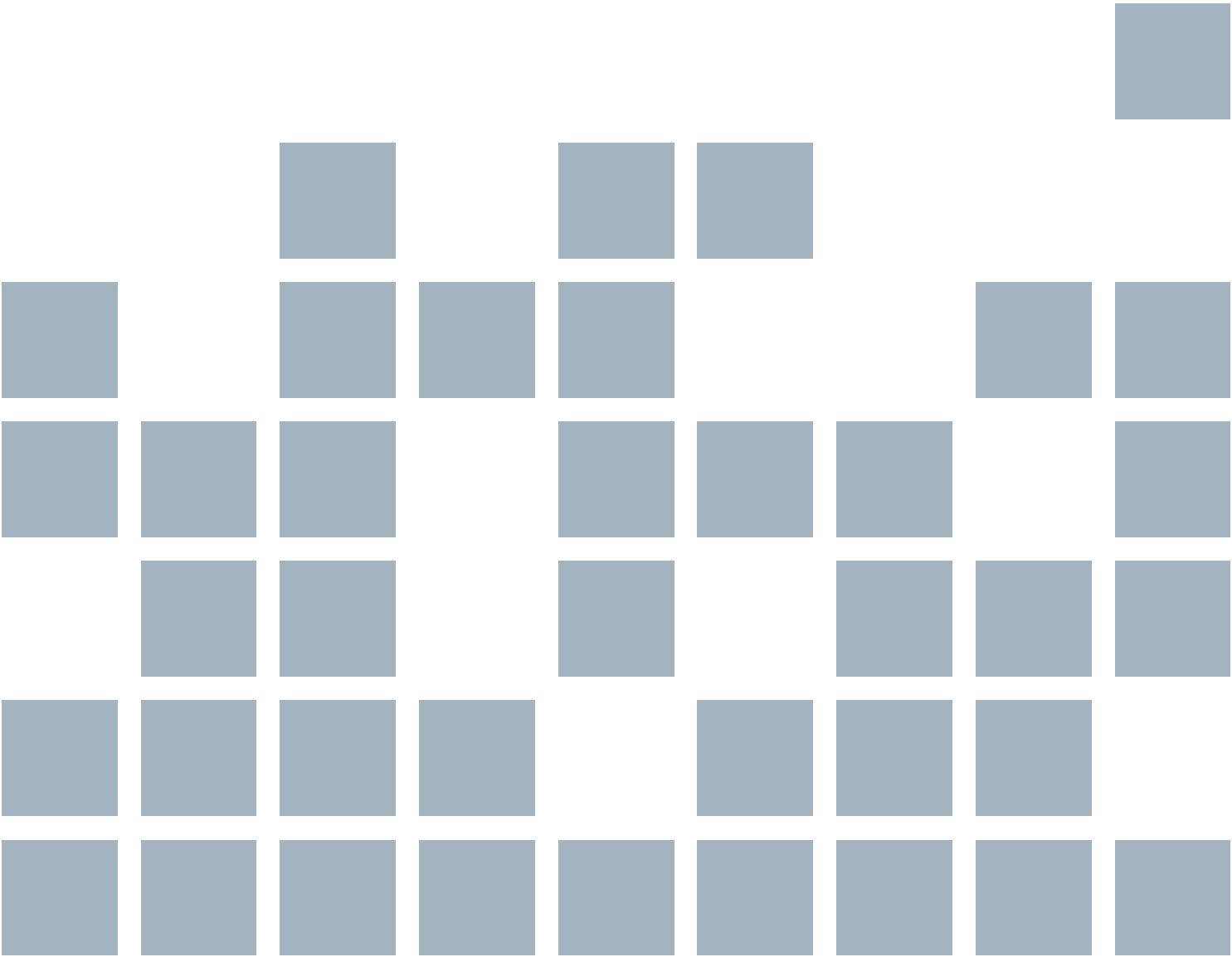
|                    |                                          |           |
|--------------------|------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                         | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding voor het bestemmingsplan      | 7         |
| 1.2                | Ligging plangebied                       | 7         |
| 1.3                | Leeswijzer                               | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Het initiatief</b>                    | <b>9</b>  |
| 2.1                | Huidige situatie                         | 9         |
| 2.2                | Toekomstige situatie                     | 11        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b>                      | <b>13</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid                              | 13        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                       | 15        |
| 3.3                | Regionaal beleid                         | 17        |
| 3.4                | Gemeentelijk beleid                      | 18        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                   | <b>24</b> |
| 4.1                | Milieu                                   | 24        |
| 4.2                | Water                                    | 29        |
| 4.3                | Ecologie                                 | 31        |
| 4.4                | Verkeer                                  | 32        |
| 4.5                | Cultuurhistorie en archeologie           | 32        |
| 4.6                | Economische uitvoerbaarheid              | 34        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>       | <b>35</b> |
| 5.1                | Algemeen                                 | 35        |
| 5.2                | Wijze van bestemmen                      | 35        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Procedure</b>                         | <b>37</b> |
| 6.1                | Algemeen                                 | 37        |
| 6.2                | Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro | 37        |
| 6.3                | Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro    | 37        |
| 6.4                | Verslag zienswijzen                      | 37        |

## Bijlagen bij de toelichting **39**

|                  |                                    |           |
|------------------|------------------------------------|-----------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>LKM-rapport</b>                 | <b>41</b> |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>LKM-advies</b>                  | <b>43</b> |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Bodemonderzoek</b>              | <b>45</b> |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Quickscan Flora &amp; Fauna</b> | <b>47</b> |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Archeologisch onderzoek</b>     | <b>49</b> |

|                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Regels</b>                                                        | <b>51</b>     |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                                 | <b>53</b>     |
| Artikel 1 Begrippen                                                  | 53            |
| Artikel 2 Wijze van meten                                            | 58            |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                                 | <b>59</b>     |
| Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijke- en natuurwaarden | 59            |
| Artikel 4 Wonen                                                      | 61            |
| Artikel 5 Waarde - Archeologie                                       | 65            |
| Artikel 6 Waterstaat - Waterbergend rivierbed                        | 67            |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                                   | <b>69</b>     |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling                                     | 69            |
| Artikel 8 Algemene bouwregels                                        | 69            |
| Artikel 9 Algemene gebruiksregels                                    | 70            |
| Artikel 10 Algemene afwijkingsregels                                 | 71            |
| Artikel 11 Algemene wijzigingsregels                                 | 72            |
| Artikel 12 Algemene procedureregels                                  | 73            |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>                          | <b>74</b>     |
| Artikel 13 Overgangsrecht                                            | 74            |
| Artikel 14 Slotregel                                                 | 74            |
| <br><b>Bijlagen bij de regels</b>                                    | <br><b>75</b> |
| Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten                             | 77            |
| Bijlage 2 Werken en werkzaamheden                                    | 79            |
| Bijlage 3 BKP & Beplantingsplan                                      | 81            |
| Bijlage 4 Sloopkaart Eindweg 11                                      | 83            |
| Bijlage 5 Archeologische beleidskaart                                | 85            |
| <br><b>Verbeelding</b>                                               | <br><b>87</b> |

# Toelichting





# Hoofdstuk 1      Inleiding

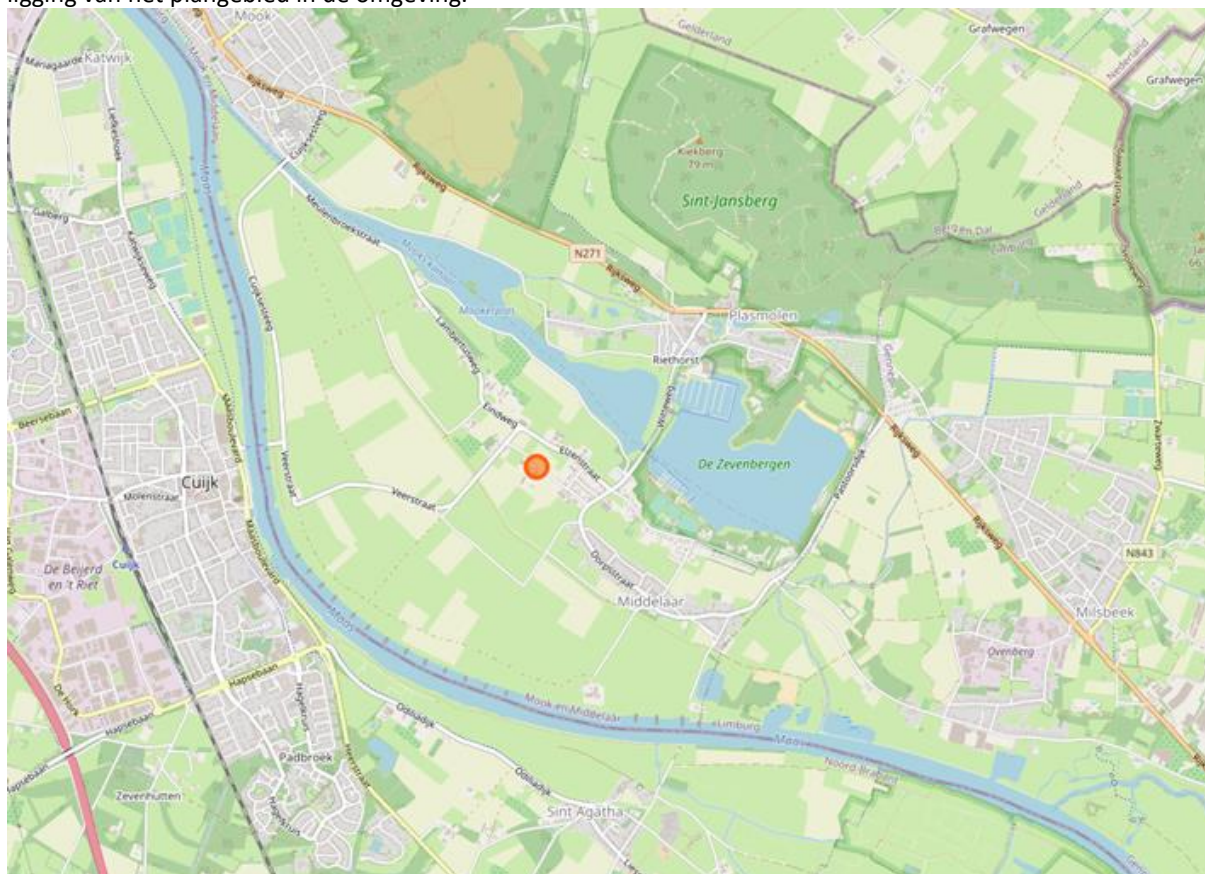
## 1.1      Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Eindweg 9 en 13 nabij de kern Middelaar liggen twee intensieve varkenshouderijen. De twee bedrijven verplaatsen naar een andere locatie in de regio. De initiatiefnemer heeft een plan gemaakt om de bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie te ontwikkelen tot een nieuwe woonlocatie met negen woningen. Van agrarische bedrijfsvoering is in de toekomstige situatie geen sprake meer. De woningen worden landschappelijk ingepast. Daarmee levert het plan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en er is sprake van een aanzienlijke afname van de geurbelasting op de omgeving.

Deze ontwikkeling is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2      Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eindweg, ten westen van de kern Middelaar. Binnen het plangebied zijn drie adressen gevestigd: Eindweg 9, 11 en 13. De locaties zijn kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C nummers 1834, en delen van de percelen 1835 en 2208. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen).

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

## Hoofdstuk 2      Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

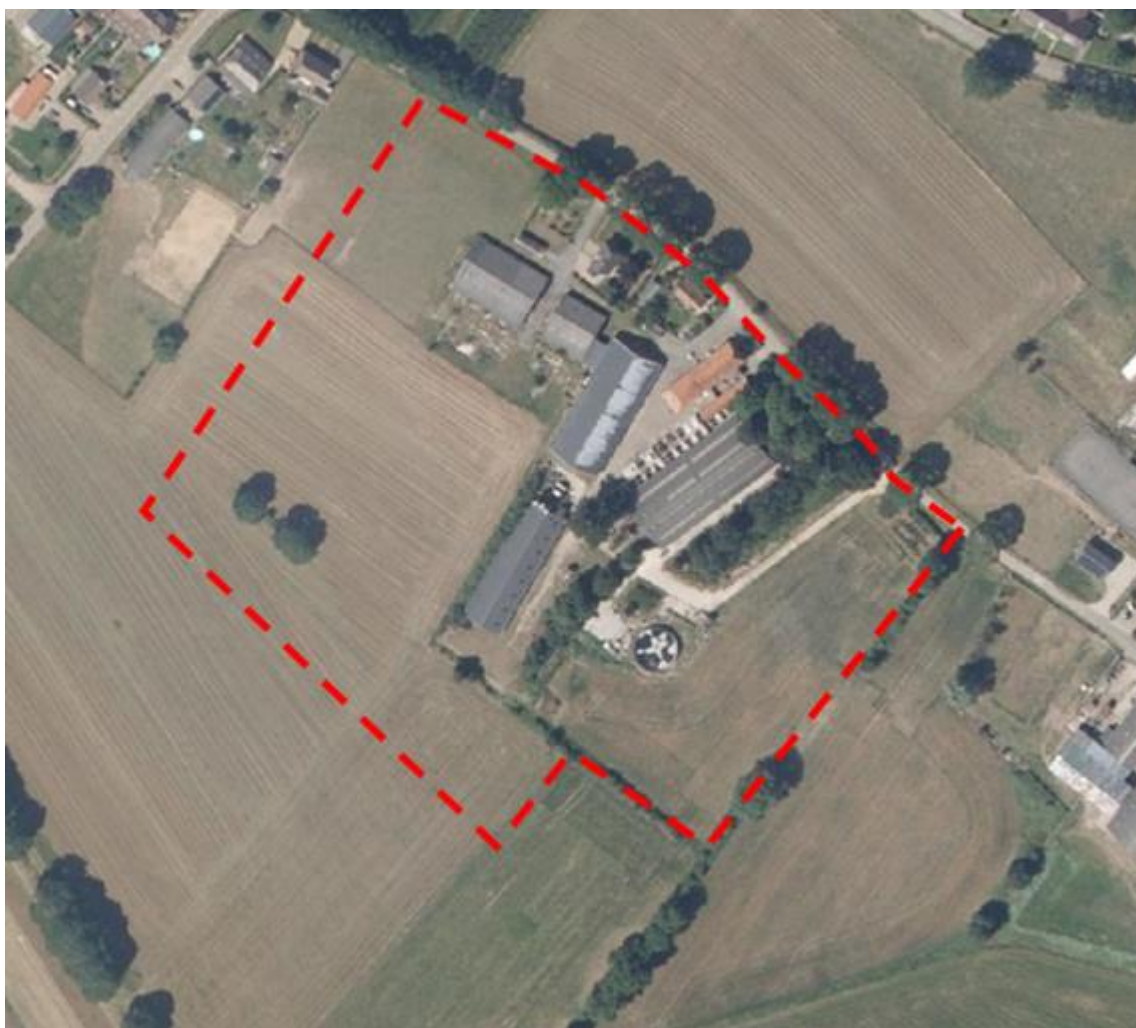
### 2.1      Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordoosten van het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar, aan de rand van de dorpskern Middelaar. Het is een landelijke omgeving met enkele agrarische bedrijven, burgerwoningen en landbouwgronden. Op circa 0,5 km ten noorden ligt de Mookerplas en op ruim 1 km ten zuiden van het plangebied stroomt de Maas.

Kenmerkend voor het hele gebied is het voorkomen van noordwest-zuidoost gerichte landschapsstructuren: de Maas, de ruggen van Middelaar, de stuwwallen en eveneens de groeirichtingen van de drie kernen in het gebied. Naast Middelaar zijn dat Heikant en Katerbosch. De naoorlogse uitbreidingen van deze drie kernen vonden voornamelijk plaats langs de doorgaande wegen. Dit heeft geresulteerd in smalle langgerekte kernen met tweezijdige lintbebouwing.

Het plangebied aan de Eindweg behoort tot het westelijke uitloopegebied van de lintbebouwing van Middelaar en Katerbosch. Binnen het plangebied liggen twee varkenshouderijen, aan de Eindweg 9 en 13. Bij de Eindweg 9 zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Eindweg 11 is de tweede bedrijfswoning bij het bedrijf aan Eindweg 9. Aan de Eindweg 13 ligt één bedrijfswoning. De twee agrarische erven hebben verder een vergelijkbare inrichting. De woningen staan vooraan op het perceel, daarachter liggen de bedrijfsgebouwen. Het gezamenlijke oppervlak van de bedrijfsgebouwen van de twee bedrijven bedraagt ca 4.400 m<sup>2</sup>.

De twee agrarische bedrijven zetten elders in de regio de bedrijfsvoering voort. Navolgende afbeeldingen geven enkele impressies van de bestaande situatie.



Luchtfoto van de huidige situatie van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De bestaande bedrijfswoning aan de Eindweg 9



De bestaande bedrijfswoning aan de Eindweg 13

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ontwikkeld tot een woonlocatie met in totaal negen woningen. Twee van de drie bestaande bedrijfswoningen blijven behouden als reguliere woningen (nummer 9 en 13). De bedrijfswoning aan de Eindweg 9 betreft een oude hoeve waarbinnen drie aaneengebouwde woningen zijn voorzien. De bedrijfswoning aan de Eindweg 11 wordt gesloopt en op een andere plek op het perceel herbouwd als burgerwoning. De bedrijfswoning aan de Eindweg 13 wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast worden er 4 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De agrarische bouwvlakken worden van de locatie verwijderd en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een totaal oppervlak van 4.400 m<sup>2</sup>, worden gesloopt. De grond waarop de achterste stallen staan is bij het realiseren van de stallen opgehoogd. Het maaiveld van dit deel van het plangebied zal tot de oorspronkelijke hoogte worden teruggebracht. Door de sloop van de bebouwing, het verdwijnen van de geurbelasting van de varkenshouderijen op de omgeving, de nieuwe landschapselementen en het herstellen van het oorspronkelijke reliëf levert dit plan een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op.

De woningen staan in de toekomstige situatie als een golvend lint ten zuiden van de Eindweg, zie ook navolgende inrichtingstekening. Daarmee wordt de traditie om uitbreidingen van de kernen in dit gebied vorm te geven langs de doorgaande wegen, verder voortgezet. Bepalend bij de toekomstige positionering van de woningen is dat de zandrug ten zuiden van het plangebied beter zichtbaar is vanaf de Eindweg. De woningen zullen daar waar mogelijk via gecombineerde inritten worden ontsloten op de Eindweg. Parkeren is straks geheel mogelijk op eigen terrein.

Voor het plan is een beplantingsplan opgesteld. Tussen de woonkavels worden smalle groensingels, hagen of bomenrijen aangeplant. Het einde van het bebouwingslint wordt gemarkeerd door een singel. Op de overgang naar het agrarische gebied aan de zuidwestkant worden maasheggen aangeplant. Langs de openbare weg wordt de aanwezige structuur van ligusterhagen voortgezet. De inrichting en instandhouding van het plangebied conform het beplantingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend plan. Voor het plan is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan zijn opgenomen in bijlage 3 van de regels.



Uitsnede landschappelijke inpassing plangebied (bron: Beplantingsplan)



Referentiebeelden van de nieuw te bouwen schuurwoningen (bron: Beeldkwaliteitsplan)

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

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

##### *Gebiedsgericht*

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

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

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

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

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

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'acute regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

#### **Planspecifiek**

##### *Gebiedsgericht*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het besluitsubvlak rivierbed van het Barro.

### Besluitsubvlak rivierbed

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

In artikel 2.4.3 van de regels is het volgende opgenomen:

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

### *Planspecifiek:*

Het bestemmingsplan voorziet in het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van twee intensieve veehouderijen. Daar komen zes nieuwe woningen voor terug. Er is sprake van een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak, met minimaal 4.400 m<sup>2</sup>. De voorwaarden van lid 1 worden hieronder toegelicht.

- a. Onderhavig plan heeft gezien de ligging en de afstand tot het oppervlaktewaterlichaam (ruim 1 km) geen effecten op het veilig en doelmatig gebruik van de rivier.
- b. Vergeleken met de bestaande situatie wordt de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier niet belemmerd.
- c. Aangezien het initiatief een herontwikkeling van een bestaand terrein betreft, is er geen sprake van waterstandverhoging. Het overgrote deel van de afname van het verhard oppervlak vindt plaats ter plaatse van de gronden buiten het vergunningsplichtige deel van het rivierbed. Op basis van een berekening aan de hand van de beoogde bouwactiviteiten neemt het waterbergend vermogen binnen de vergunningsplichtige deel van het rivierbed (zeer) beperkt af. Daarom worden er compenserende maatregelen getroffen in de vorm van een waterbergingsvoorziening binnen het vergunningplichtige deel van het rivierbed, met een totale inhoud van 17,5 m<sup>3</sup>. Navolgende situatietekening toont de beoogde locatie voor de voorziening binnen het plangebied. In de regels van voorliggend document is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat deze voorziening eerst gerealiseerd dient te worden, alvorens de binnen het plangebied beoogde woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.
- d. De beëindiging van de agrarisch bedrijven en de realisatie van zes woningen heeft een positief effect op de ecologische toestand, omdat er een bedrijfsactiviteit uit het rivierbed verdwijnt.

Doordat het plan geen invloed heeft op het bergend vermogen van de rivier zijn de voorwaarden van lid 2 en 3 niet van toepassing. De ontwikkeling is niet in strijd met de voorwaarden voor het Besluitsubvlak rivierbed.

Gezien de ligging binnen het rivierbed is het bouwen binnen het plangebied op eigen risico van de initiatiefnemer.



Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts in beperkte mate voor uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. In het POL is opgenomen dat het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad dient te worden afgestemd met de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (zie paragraaf 3.3).

Er wordt de komende jaren een toename aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. Er wordt naar gestreefd dat de vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Maar het is zeker niet te verwachten dat alle leegstand zo kan worden opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, schuren en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen.

#### **Planspecifiek**

Als onderdeel van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 het volgende relevante artikel opgenomen voor dit plan:

- *Artikel '2.7.2 Bronsgroene landschapszone'*

Het plangebied ligt binnen de Bronsgroene landschapszone. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Met onderhavig plan wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd, verdwijnt het milieueffect van de varkenshouderijen op de omgeving en het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Vanuit het Limburgs Kwaliteitsmenu levert het plan daarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering, zie verder de toelichting daarop in paragraaf 3.2.2 en 3.4.2. Mede door deze investering worden de kwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone versterkt.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

#### **3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de POL-aanvulling "verstedelijking gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering". Het LKM stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Bouwprojecten (bebouwing of verharding) dienen vergezeld te gaan van kwaliteitsverbeteringen van het buitengebied, bijvoorbeeld door de aanleg van natuur, een groene inpassing of door de sloop van bestaande bebouwing.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied ligt in het landelijk gebied en ligt buiten de 'rode contouren' (bebouwde kom), zoals vastgesteld in de provinciale Contourenatlas. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarom van toepassing op dit plan. De gemeente Mook en Middelaar heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu voor deze locatie uitgewerkt in het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving, dat in paragraaf 3.4.2 wordt behandeld.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar**

De gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar hebben samen een Strategische Regiovisie ontwikkelt om te bepalen waarin de gemeenten de komende tijd gaan investeren. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld voor wat betreft toerisme en recreatie in de meest brede zin van het woord. Met deze strategische regiovisie willen deze gemeenten de regio beter tot haar recht laten komen en een bestendig perspectief voor het geheel garanderen. Hierin zijn wensen en ambities geformuleerd in zeven programma's en met twee sleutelprojecten is aangegeven welke ontwikkelingen met voorrang ter hand worden genomen. Hiermee is een kwaliteitsslag te bereiken die nodig is om de leefbaarheid te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen.

Daarbij is gekozen voor een ontwikkelingsmodel met een onderscheidend profiel dat complementair is aan de stedelijke regio's in de nabije omgeving: in het noorden Arnhem/Nijmegen en in het zuiden Venlo. Van de groei van beide stedelijke regio's kan worden geprofiteerd, maar dan wél op de eigen manier, namelijk kleinschalig en duurzaam. De inzet is om in de regio een 'center of excellence' neer te zetten, met als steekwoorden: puur, authentiek, gastvrij en met respect voor de natuur en het landschap.

De regio heeft een aantal kwaliteiten die versterkt kunnen worden. Hierin wordt een viertal dragende functies onderscheiden waarop de hoofdprogramma's worden ingezet om de kwaliteitssprong te maken, namelijk: wonen, zorg, recreatie en toerisme en landbouw.

#### **Planspecifiek**

In de regiovisie wordt het plangebied niet specifiek benoemd. Wel wordt benoemd dat binnen de wooneconomie nog plaats is voor excellent, onderscheidend woonmilieu met ruimte voor verschillende wooncategorieën. Het betreft een milieu dat de stedelijke centra Arnhem/Nijmegen en Venlo niet kunnen bieden. Dit woonmilieu zal de karakteristieken van de regio benutten en versterken. De realisatie van dit woonmilieu betreft kleinschaligheid, waardoor de karakteristiek van het landschap wordt gewaarborgd. Onderhavig plan betreft de verplaatsing van twee intensieve veehouderijen en het toevoegen van 6 extra woningen in het buitengebied. Deze vorm van wonen kan niet worden gerealiseerd in de stedelijke centra van Arnhem/Nijmegen en Venlo. Door de investering in het landschap bij de realisatie van de woning en het verdwijnen van de geurbelasting van de twee intensieve veehouderijen op de woningen in de omgeving, heeft de ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tot gevolg.

Het initiatief past binnen de 'Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar.

### **3.3.2 Regionale Structuurvisie wonen**

In de regionale structuurvisie wonen van de regio Noord Limburg staat het regionaal woonbeleid opgeschreven. De regio bestaat uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas. In de visie wordt door de regio samen met de provincie Limburg sturing gegeven aan de regionale woningmarkt. Een belangrijk ambitie die is voortgekomen uit de visie is het terugbrengen van de plancapaciteit. Op basis van de structuurvisie is afgesproken dat gemeenten die een overschot hebben aan plancapaciteit deze capaciteit terugbrengen. Afgesproken is dat gemeenten 40% van het overschot aan woningbouwplannen ten opzichte van de huishoudensgroei dienen te schrappen. De gemeente Mook en Middelaar heeft hier invulling aangegeven door twee uitleglocaties te schrappen. Het gaat om de locatie Cuijkse Steeg te Mook en de locatie Dorpstraat 2/2a te Middelaar. In totaal gaat het om 230 bouwtitels die niet meer op de planningslijst staan. Met het schrappen van deze twee grote plannen heeft Mook en Middelaar ruimschoots voldaan aan de afspraak tot planreductie en is er weer beperkte ruimte om nieuwe woningen toe te staan.

#### **Planspecifiek**

Door het schrappen van de twee uitleglocaties binnen de gemeente Mook en Middelaar is er ruimte voldoende om zes extra woningen toe te voegen aan het plangebied.

Het initiatief past binnen de 'Regionale Structuurvisie wonen'.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving**

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' vastgesteld. Met het vaststellen van de structuurvisie zijn de ontwikkelingsrichtingen voor de kernen Middelaar, Plasmolen en de omgeving van de Mookerplas vastgelegd.

De gemeente Mook en Middelaar streeft naar behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteit van haar gemeente. Centraal daarbij staan leefbaarheid voor haar inwoners en bezoekers van de gemeente, werkgelegenheid en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De structuurvisie zet in op een duurzaam en hoogwaardig gebied voor wonen, werken en recreëren.

Er spelen in het gebied rondom de Mookerplas vele vraagstukken op het gebied van ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de ambities voor het gebied hoog. De Gemeente Mook en Middelaar heeft deze ambities mede vastgelegd in de toekomstvisie. De ambities zijn:

- Prioriteit voor prettig woon- en leefklimaat;
- Natuur en landschap worden beschermd;
- Diversiteit tussen de kernen waar het kan, uniformiteit waar het moet;
- Transformeren en herstructureren agrarisch gebied;
- Bedrijvigheid mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid;
- Kwalitatieve groei in toerisme en recreatie.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend initiatief leidt tot een forse ontstening van het plangebied, een aanzienlijke afname van de geurbelasting op de omgeving en een kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee beschikt dit plan over meerdere aspecten die gezamenlijk bijdragen aan de verbetering van het woon- en leefklimaat van het plangebied en de omgeving. Het initiatief komt daarmee tegemoet aan de ambities die de gemeente heeft gesteld in de structuurvisie.



Uitsnede Structuurvisie Mookerplas en omgeving (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied ligt in een gebied waar vanuit landschapsperspectief wordt gestreefd naar het bewaren of versterken van de openheid. Het plan komt hierin tegemoet door de borging van enkele doorzichten vanaf de Eindweg op de zandrug, die ten zuiden van het plangebied ligt. Dit wordt geborgd middels het verplicht uitvoeren van het beplantingsplan, het hanteren van strakke bouwvlakken in dit bestemmingsplan en het uitsluiten van (vergunningsvrij) bouwen op de locaties van de belangrijke doorzichten. De zandrug is in de toekomstige situatie daardoor beter waarneembaar dan in de huidige situatie, waar de bebouwingsclusters van de twee intensieve veehouderijen het zicht op de zandrug nu nog ontnemen.

Het initiatief past binnen de Structuurvisie Mookerplas en omgeving.

### 3.4.2 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving (vastgesteld op 25 januari 2012) is een aanvulling op de Structuurvisie Mookerplas en omgeving, en schept meer duidelijkheid over de manier waarop de uitvoering gestalte krijgt en over de wijze waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. De algemene lijn is dat de toepassing van het Kwaliteitsmenu een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de bestaande ruimtelijke en functionele omgevingskwaliteit, zonder dat de 'economische' dynamiek onnodig in de weg wordt gestaan. De gemeente kiest dan ook voor de meest lichte variant en biedt waar mogelijk ruimte voor maatwerk.

De gemeente biedt particulieren de mogelijkheid de verplichte kwaliteitsverbetering te realiseren op eigen terrein. Het in te dienen plan zal in dat geval gepaard moeten gaan met een concreet en gekwantificeerd voorstel voor kwaliteitsverbetering. Hierbij dient te worden uitgegaan van de richtlijnen vanuit het provinciaal beleid. Hierin staat onder andere dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van met name het buitengebied en, in sommige gevallen, locaties binnen de contouren;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;

- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein zijn:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
- Sloop van bebouwing en glas;
- Verplaatsing van agrarische bedrijven.

Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan (waaronder ook wijzigingsbevoegdheden). Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het Kwaliteitsmenu doorgang vinden. Op het moment dat een initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan dient deze ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente.

De gemeente beziet met behulp van het ruimtelijke beleid zoals geformuleerd in de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' of het initiatief ruimtelijk wenselijk is. Voor ontwikkelingen die zich binnen de 'rode contouren' bevinden (zoals vastgelegd in de provinciale Contourenatlas), blijft deze toets beperkt tot een vergelijk met de inhoudelijke visie en de wettelijke kaders.

#### **Planspecifiek**

Bij voorliggend plan wordt er gebruik gemaakt van de kwaliteitsverbeterende maatregel 'Verplaatsing van agrarische bedrijven'. Op basis van een uitgebreide in bijlage 1 opgenomen uitwerking in het LKM-rapport dient voorliggend plan een kwaliteitsbijdrage te leveren ter waarde van €497.500,-.

Uit de hoofdstukken 3.2 en 3.3. van het LKM-rapport uit bijlage 1 blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen een gezamenlijke waarde vertegenwoordigd van € 499.471,-. In aanvulling hierop is in het BKP & Beplantingsplan uit bijlage 3 van de regels aangetoond dat het plangebied in de toekomstige situatie op een goede manier kan worden ingepast en een kwaliteitsverbetering van het landschap bewerkstelligt. De doorzichten zijn bovendien geborgd door strakke bouwvlakken te hanteren voor de hoofdgebouwen en door het uitsluiten van (vergunningsvrij) bouwen op de locaties van de belangrijke doorzichten. Hiermee voldoet voorliggend plan aan de beleidskaders van het 'Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving'.

De LKM commissie heeft op 20 mei 2020 een advies uitgebracht over het plan (bijlage 2). Hierin wordt geconcludeerd dat de commissie kan instemmen met het ontwikkelplan. Met de sloop en verplaatsing/beëindiging van agrarische bedrijven, het herstel van de zandrug en de landschappelijke inpassing is er sprake van een goede kwaliteitsbijdrage. De commissie geeft, onder voorwaarden dat er nog een concrete uitwerking van een beplantingsplan en bestemmingsplan benodigd is, een positief advies. Voorliggend bestemmingsplan en het BKP & Beplantingsplan uit bijlage 3 van de regels betreft deze concrete uitwerking, waarmee ook aan de laatste voorwaarden van de LKM-commissie is voldaan. Het plan wordt voor een definitief advies nogmaals aan de LKM commissie voorgelegd.

Het plan past binnen het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving.

#### **3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 2009**

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een belangrijk hulpmiddel van de gemeente voor het garanderen en verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

### Planspecifiek

Op basis van het landschapsontwikkelingsplan is de locatie gelegen in het deelgebied 'overgangszone'. Dit is de zone tussen de stuwwal en de Maasuiterswaarden. Navolgend een uitsnede van de visiekaart van het landschapsontwikkelingsplan met de locatie rood omcirkeld.



Uitsnede visiekaart LOP (plangebied rood omcirkeld)

Het landschapsontwikkelingsplan formuleert aan de hand van de paarse pijl op de visiekaart dat behoud van de karakteristieke openheid en de zichtlijnen vanaf de Eindweg op het aangrenzende landschap, gewenst is. Voorliggend plan komt aan deze wens tegemoet door de doorzichten op het landschap te versterken. De bestaande bebouwingsstructuur binnen het plangebied ontnemt nagenoeg volledig het zicht op het achterliggende landschap vanaf de Eindweg. Deze bebouwing wordt gesloopt en vervangen voor enkele woningen. Door de nieuwe stedenbouwkundige opzet ontstaan er vanaf de Eindweg meerdere doorzichten langs de woningen op het achterliggende landschap.

Voor het aangrenzende gebied, net buiten het plangebied (oranje aanduiding op visiekaart) gelden de volgende eisen:

- De locatie ligt nabij een markante aardkundige overgang (oranje aanduiding op de visiekaart). Hier dient het kenmerkende open karakter van het gebied tussen Mook en Plasmolen behouden te blijven, zodat zicht op de stuwwal, het Maasdal en de Mookerplas niet wordt aangetast.
- Op de erven wordt de bebouwing gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door robuuste singels en hagen.

Voorliggend plan heeft geen invloed op de voorgaande eisen. Het plan past daarmee binnen het landschapsontwikkelingsplan.

#### 3.4.4 Kwaliteit van Wonen en Leven; woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021

De gemeentelijke woonvisie is in mei 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De woonvisie is een verdere uitwerking van de regionale structuurvisie wonen Noord Limburg. In de woonvisie is expliciet invulling gegeven aan de opgave om het aantal woningbouwplannen te reduceren. Door deze reductie ontstaat er ruimte om nieuwe initiatieven toe te voegen. Met deze ruimte wordt zorgvuldig omgegaan. In de woonvisie is een toetsingskader opgenomen voor nieuwe initiatieven. Nieuwe initiatieven moeten kwantitatief passen, daarnaast moet er sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tot slot moet het plan kwalitatief passend zijn.

##### Planspecifiek

Dit bestemmingsplan betekent de toevoeging van zes woningen. Deze ontwikkeling is al opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Mook en Middelaar. De laatste prognoses laten daarnaast zien dat er nog meer ruimte ontstaat voor woningbouwontwikkeling. Bovendien voorziet de ontwikkeling in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tot slot past de toevoeging van enkele vrijstaande en aaneengebouwde woningen kwalitatief in het woningbouwprogramma.

Het initiatief past binnen de gemeentelijke woonvisie.

#### 3.4.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' dat op 9 juli 2020 is vastgesteld. Bijgevoegd een uitsnede van het geldend bestemmingsplan.



*Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' van de gemeente Mook en Middelaar (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Het hele plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden'. Daarbinnen liggen twee bouwvlakken waarbinnen agrarische bedrijven en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Op de bouwvlakken is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' toegevoegd, waardoor ook de vestiging van een intensieve veehouderij is toegestaan. Op het oostelijke bouwvlak geldt daarnaast de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2', waardoor binnen dit bouwvlak niet één maar twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Verder geldt over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Aan de zuidwestkant van het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed', mede bestemd voor een waterbergende functie. Hierbinnen mag alleen worden gebouwd indien de afname van het waterbergend vermogen wordt gecompenseerd. Tot slot ligt het zuidwestelijke deel van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 2'.

#### *Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan*

Het realiseren van reguliere burgerwoningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden'. Daarmee is voorliggend plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

##### **Planspecifiek**

Om te kunnen bepalen of de kwaliteit van de bodem in lijn ligt met de toekomstige woonfunctie van het plangebied, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 3 en heeft als belangrijkste conclusie dat er geen reden is voor het uitvoeren van nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ligt in lijn met de beoogde woonfunctie.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

#### 4.1.2      Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

##### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

##### **Planspecifiek**

##### *Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15989905 (aan de Rijksweg (N271) Rijksweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

|                                                                         | NO <sub>2</sub><br>(stikstofdioxide) | PM <sub>10</sub><br>(fijnstof) | PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie<br>van fijnstof) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Gemeten totale concentratie<br>jaargemiddelde 2018 (µg/m <sup>3</sup> ) | 17,2 µg/m <sup>3</sup>               | 18,5 µg/m <sup>3</sup>         | 11,7 µg/m <sup>3</sup>                              |
| Grenswaarde concentratie<br>(µg/m <sup>3</sup> )                        | 40 µg/m <sup>3</sup>                 | 40 µg/m <sup>3</sup>           | 25 µg/m <sup>3</sup>                                |

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

#### *Bijdrage initiatief*

Met voorliggend plan verdwijnen twee intensieve veehouderijen van de locatie en daar komen zes nieuwe woningen voor terug. Het aantal nieuwe woningen ligt ver onder de grenswaarde van 1.500 woningen. Het verdwijnen van de intensieve veehouderijen heeft daarnaast een positief effect op de luchtkwaliteit. Daardoor is te concluderen dat voorliggend project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

#### **4.1.3 Geluid**

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### **Planspecifiek**

De Eindweg is een rustige weg in het buitengebied. Om te kunnen bepalen of wegverkeer over de Eindweg zorgt voor geluidhinder binnen het plangebied is gebruik gemaakt van door de gemeente Mook en Middelaar aangeleverde verkeersgegevens. Deze gegevens volgen uit verkeersberekeningen van de regio Nijmegen, uitgevoerd in 2018. De etmaalintensiteit van enkele wegen in de omgeving van de Eindweg varieert tussen de 200 en 600 verkeersbewegingen per dag. De Eindweg zelf is buiten het onderzoeksmodel gelaten vanwege het lage aantal verkeersbewegingen. Op basis van het lage aantal verkeersbewegingen over de Eindweg en de wegen in de omgeving, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB binnen het plangebied als gevolg van wegverkeerslawaai, niet wordt overschreden. Vanuit wegverkeerslawaai zijn er geen negatieve geluidseffecten, binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied zijn er geen industrieterreinen en/ of spoorwegen gelegen. Geluidhinder afkomstig van deze geluidsbronnen is daarmee op voorhand uit te sluiten.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geluid zoals bepaald in de Wgh.

#### 4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

|                                             |                                                                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| geurgevoelig object gelegen in:             | maximaal toegestane geurbelasting<br>(odour units per m <sup>3</sup> lucht) |
| concentratiegebied binnen bebouwde kom      | 3,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |
| concentratiegebied buiten bebouwde kom      | 14,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                     |
| niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom | 2,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |
| niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom | 8,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied. De gemeente Mook en Middelaar heeft een geurverordening vastgesteld, waarmee de aan te houden afstanden voor het gehele grondgebied van de gemeente zijn aangepast en voor delen van de gemeente ook de geurnormen zijn aangepast.

#### *Geurverordening Mook en Middelaar*

In de Wgv is eveneens vastgelegd dat een gemeente bij een verordening kan bepalen dat binnen een deel van het grondgebied een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende in de Wgv genoemde waarden (artikel 3 en 4). In de Geurverordening Mook en Middelaar is onder andere bepaald dat in afwijking van de Wgv de maximale toegestane geurbelasting voor geurgevoelige objecten in het buitengebied 14 ouE/m<sup>3</sup> bedraagt. Tevens geldt voor diervverblijven waarvoor geen geuremissiefactoren bekend is de minimale afstand van 25 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en het geurgevoelige object (in het buitengebied). Voor locaties binnen de bebouwde kom geldt de minimale afstand van 50 meter.

### **Planspecifiek**

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere veehouderijen. Aan de Eindweg 3, op 110 m ten oosten van het plangebied, ligt een melkveehouderij, gericht op het fokken en houden van melkvee. Ook aan de Elzenstraat 10, op 130 m ten noorden van het plangebied, ligt een melkveehouderij. Het gaat in beide gevallen om dierenverblijven met dieren zonder geuremissiefactor. Voor deze bedrijven hanteert de gemeente Mook en Middelaar op basis van de Geurverordening een minimale afstand van 25 meter tussen emissiepunt van het dierenverblijf en het geurgevoelige object in het buitengebied. Uitgaande van de afstanden tussen het plangebied en de veehouderijen uit de omgeving, wordt hier ruimschoots aan voldaan. Op basis van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Bovendien verdwijnen door voorliggend plan twee intensieve veehouderijen uit het plangebied. Door het verdwijnen van deze bedrijven is er sprake van een aanzienlijke afname van de geurbelasting op geurgevoelige objecten uit de omgeving. Het initiatief heeft daardoor een positief effect op het leefklimaat van de kernen Middelaar, Katerbosch en Heikant en de in het buitengebied gelegen woningen in de nabijheid van het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geur.

### **4.1.5 Milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

### **Planspecifiek**

Ten noorden van het plangebied liggen enkele bedrijfslocaties. Het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o. 1e herziening' staat binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven toe met een maximale milieucategorie 2 en een bijbehorende richtafstand van 30 m. De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie vanaf het plangebied ligt op 130 m. Daarmee wordt er ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Daardoor kan worden gesteld dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bedrijven uit de omgeving niet worden gehinderd door voorliggend plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

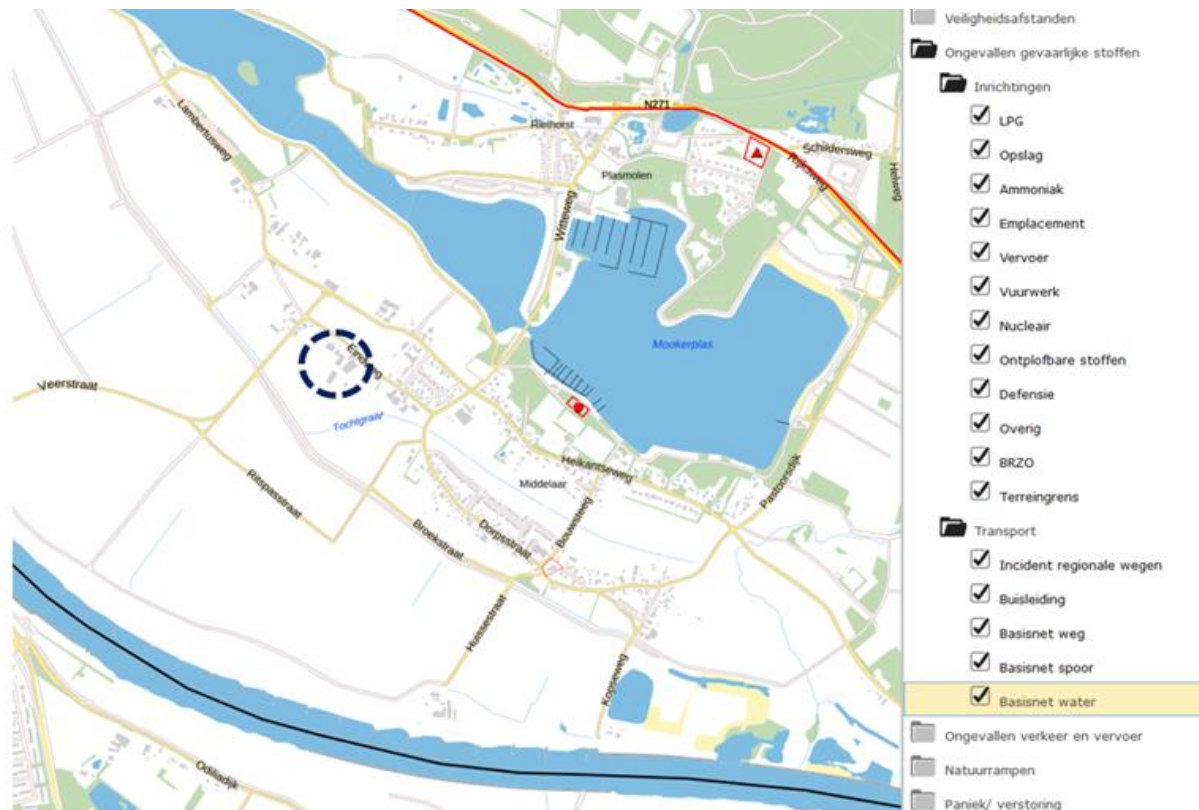
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10<sup>-6</sup> per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10<sup>-6</sup>-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

#### **Planspecifiek**

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart plangebied (bron: Risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied (blauwe doorbroken cirkel) ligt op 700 m ten oosten een risicovolle inrichting. Het betreft een locatie met een propaantank. Door de ruime afstand tot het plangebied vormt de tank geen risico.

Aan de noordkant van de Mookerplas (N275) en ten zuiden van het plangebied (de Maas) liggen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze liggen echter op ruime afstand van het plangebied (circa 1,1 km en 1,2 km) waardoor ook hier geen sprake is van enig risico.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

## 4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan heeft door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding een aanzienlijke afname (minimaal 4.400 m<sup>2</sup>) van het verhard oppervlak tot gevolg. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om hemelwater in de grond te infiltreren. In een latere fase van de planontwikkeling, bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, zal de wijze van berging en infiltratie van het hemelwater worden uitgewerkt. De nieuwe woningen zullen voor de afvoer van het afvalwater worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen het rivierbed van de Maas. Onder het rijksbeleid in paragraaf 3.1 is reeds gemotiveerd dat voorliggend plan geen negatief effect heeft op het waterbergend vermogen van het rivierbed.

Op het gebied van water is het plan uitvoerbaar.

### 4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

#### *Gebiedsbescherming*

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

#### *Soortenbescherming*

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### **Planspecifiek**

Om te kunnen bepalen of voorliggend initiatief een mogelijk negatief effect heeft vanuit het aspect ecologie, is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 4. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van deze paragraaf opgenomen.

#### *Soortenbescherming*

Voor de uitvoering van voorliggend plan dient middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van boerenzwaluwen, huismussen, vleermuizen, roofvogels, bosuil, kerkuil, oehoe, ransuil en dassen. Indien de werkzaamheden plaatsvinden buiten 15 augustus tot en met februari dan is ook een aanvullend onderzoek benodigd voor de steenmarter. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Het aanvullend veldonderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden. Indien blijkt dat de onderzoekslocatie onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied, dan dient middels een ecologisch activiteitenplan een ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie Limburg. Er is geen reden om aan te nemen dat, mocht een ontheffing Wnb nodig zijn, deze niet zal worden verleend. Daarmee is het plan uitvoerbaar met betrekking tot beschermde soorten.

#### *Gebiedsbescherming*

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ca 1,4 km afstand ten noorden van de onderzoekslocatie (Sint Jansberg). Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid zijn gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten.

Gezien het verdwijnen van twee varkenshouderijen zal de stikstofuitstoot in het plangebied in de toekomstige situatie flink afnemen. De stikstofuitstoot van het gebruik van de 6 extra woningen is vele malen lager dan de uitstoot van de twee varkenshouderijen. Ook de stikstofuitstoot in de aanlegfase zal niet boven de stikstofuitstoot van het huidige gebruik als varkenshouderijen uit komen. Voorliggend initiatief heeft geen negatieve effecten vanuit gebiedsbescherming.

Voorliggend plan is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

#### **4.4 Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied is en blijft ontsloten op de Eindweg. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is om de woningen via gedeelde inritten te ontsluiten op deze weg. Door de bedrijfsbeëindiging van de twee intensieve veehouderijen en de komst van zes nieuwe woningen zal de verkeersaantrekkende werking afnemen.

Voor ontwikkelingen in de gemeente Mook en Middelaar wordt aangesloten bij de parkeernormen van het CROW. Per vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen. Per aangebouwde woning geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op 24 parkeerplaatsen ( $6 \cdot 2,8 + 3 \cdot 2,4$ ). In de toekomstige situatie is er op het eigen terrein van de woningen voldoende ruimte beschikbaar om per woning drie parkeerplaatsen te realiseren. In de regels is voorwaardelijk verplicht gesteld dat de nieuwe woonfuncties pas in gebruik mogen worden genomen als voldaan is aan de parkeernorm.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

#### **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

##### *Cultuurhistorie*

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

### *Archeologie*

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

### **Planspecifiek**

#### *Cultuurhistorie*

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan effect op kan hebben. Voorliggend plan heeft geen negatief effect ten aanzien van het deelaspect cultuurhistorie.

### *Archeologie*

Om te kunnen bepalen of de toekomstige bouwwerkzaamheden van invloed zijn op de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in de bodem, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5). In het onderzoek wordt gesteld dat enkele gronden ter plaatse van het bestaande bebouwingscluster in het verleden tot grote diepte zijn geroerd. Voor deze gronden luidt het advies de gronden vrij te geven en de bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' te laten vervallen. Voor alle overige gronden binnen het onderzoeksgebied geldt dat de bestaande verwachtingswaarde niet kan worden bijgesteld. Om die reden wordt de bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor alle overige gronden, anders dan de vrijgegeven gronden, overgenomen uit het moederplan. Daarin is een onderzoeksplicht opgenomen bij bodemverstoring dieper dan 40 cm onder maaiveld en groter dan 250 m<sup>2</sup>. Tijdens een latere fase, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zal indien nodig een aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

## **4.6 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

#### Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

#### Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

### 5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke- en natuurwaarden', ter plaatse van de gronden achter de nieuwe woningen.
- 'Wonen', waarbij geldt dat per bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan, tenzij binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dan geldt het ter plaatse aangegeven aantal woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn in afwijking van vrijstaande woningen ook aaneengebouwde woningen toegestaan. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning geplaatst te worden. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren en in stand houden van de elementen van het beplantingsplan, is de groene inrichting en het behoud van doorzichten geborgd. Daarnaast is voor het borgen van de doorzichten op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen achtererfgebied' opgenomen, waarmee is geregeld dat hier geen (vergunningsvrije) bouwwerken zijn toegestaan.

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze woningen zijn mede bestemd voor ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Deze bestemming geldt voor het hele plangebied;
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het geldende plan en geldt voor een smalle strook langs de noordelijke en oostelijke plangrens. Het doel is de bescherming van het waterbergend rivierbed van de Maas.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

### 6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd naar de relevante instanties.

### 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er is voor dit plan geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn over het plan geïnformeerd. Het plan is door de buurt zeer positief ontvangen. Vanuit de directe omgeving zijn er geen bezwaren tegen het plan.

### 6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf maandag 11 januari 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze door Rijkswaterstaat ingediend. Rijkswaterstaat verzoekt om compenserende maatregelen met een totale inhoud van 17,5 m<sup>3</sup> te realiseren vanwege de beperkte afname van het bergend vermogen van het riviedbed door de beoogde bouwactiviteiten binnen het vergunningplichtige deel van het riviedbed. In paragraaf 3.1 is nader toegelicht op welke wijze deze compenserende maatregelen, met een totale inhoud van 17,5 m<sup>3</sup>, worden aangelegd binnen het plangebied. Daarmee komt voorliggend plan tegemoet aan de ingediende zienswijze.



## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1    LKM-rapport**



## **Bijlage 2    LKM-advies**



## **Bijlage 3    Bodemonderzoek**



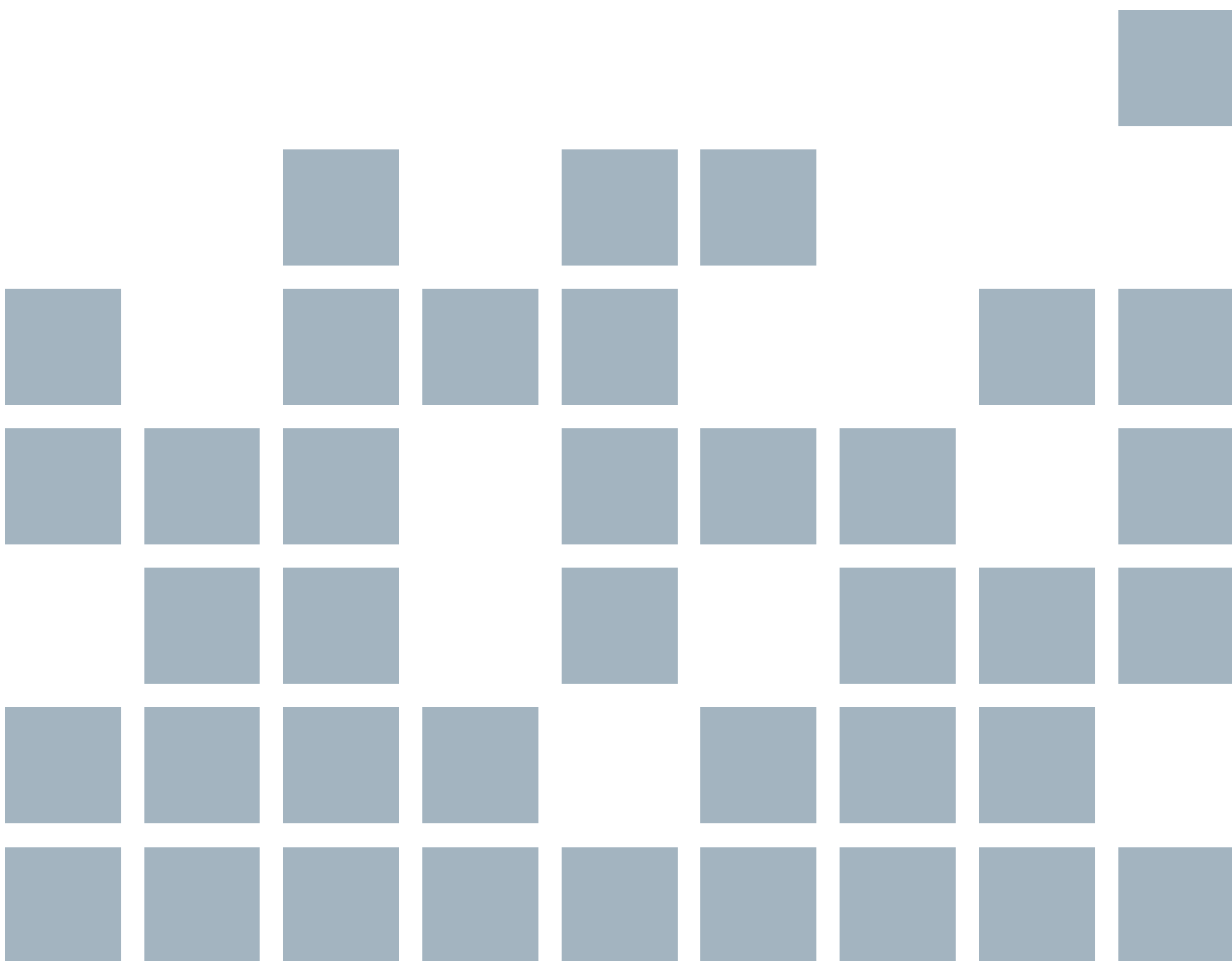
## **Bijlage 4      Quicksan Flora & Fauna**



## **Bijlage 5    Archeologisch onderzoek**



# Regels





# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### **plan**

Het bestemmingsplan Eindweg 9, Middelaar met identificatienummer NL.IMRO.0944.Eindweg9-VA01 van de gemeente Mook en Middelaar.

### **bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

### **Aanduiding**

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

### **Aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **Afhankelijke woonruimte**

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

### **Agrarisch bedrijf**

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

### **Archeologische waarde**

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

### **ASVV**

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

### **Bebouwing**

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

### **Bed & breakfast**

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

### **Bedrijfsmatige activiteiten aan huis**

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

### **Bedrijfsgebouw**

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

### **Beroepsmatige activiteiten aan huis**

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

### **Bestaand**

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

### **Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **Bouwen**

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

### **Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **Bouwperceel**

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

### **Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **Bouwvlak**

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

### **Bouwwerk**

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

**Bijbehorend bouwwerk**

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

**Cafetaria**

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

**Cultuurhistorische waarden**

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

**Dagrecreatie**

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

**Dakkapel**

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

**Detailhandel**

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

**Evenement**

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

**Gebouw**

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

**Hoofdgebouw**

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

**Mantelzorg**

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

**Normaal onderhoud en beheer**

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

**Ondergeschikt**

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

**Overkapping**

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

**Peil**

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

**Prostitutie**

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

**Recreatiewoning**

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

**Seksinrichting**

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

**Standplaats**

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

**Verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Eindweg 9, Middelaar' bestaande uit de verbeelding en legenda.

**Voorgevel**

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

**Voorgevelrooilijn**

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

**Waterhuishoudkundig**

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

**Weg**

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

**Woning**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4      De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      De oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.6      De breedte van een bouwwerk**

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

### **2.7      De diepte van een bouwwerk**

De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel.

### **2.8      Afstand tot de bouwperceelsgrens**

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

### **2.9      Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschappelijke- en natuurwaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. instandhouding van het oppervlaktewater;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Het bouwen van bouwwerken is niet toegestaan.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m<sup>2</sup> van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- c. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. detailhandel;
- e. een intensieve veehouderij;
- f. kamperen;
- g. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. paardenbakken buiten het bouwvlak.
- i. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- j. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis;
- k. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren/dieren is slechts toegestaan indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;

- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, scheuren, ophogen of egaliseren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

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

#### 3.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod van 3.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

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

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

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

#### *4.2.1    Algemeen*

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen achtererfgebied' mag niet worden gebouwd en deze gronden dienen niet te worden beschouwd als achtererfgebied in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan;
- b. Nieuwe hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen niet worden gerealiseerd voordat is voldaan aan het bepaalde in 4.2.5.

#### *4.2.2    Hoofdgebouwen*

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Per bouwvlak is 1 vrijstaande woning toegestaan;
- c. In afwijking van sub b. is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- d. In afwijking van sub b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwde woningen toegestaan;
- e. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de hoofdweg gekeerde zijde van de bouwgrens.
- f. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen en (voormalige) langgevelboerderijen minimaal 3 meter aan beide zijden;
- g. De breedte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen;
- h. De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- i. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- j. Het hoofdgebouw dient te worden afgewerkt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.

#### *4.2.3    Bijbehorende bouwwerken*

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning geplaatst te worden;
- b. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen;
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen buiten het bouwvlak mag 80 m<sup>2</sup> bedragen.
- d. Erkers mogen voor de voorgevel en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, mits:

1. deze ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing;
2. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
3. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
4. de hoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping dan wel, als het hoofdgebouw slechts uit één verdieping bestaat, mag de hoogte niet meer bedragen dan het hoofdgebouw;
5. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 3,5 meter bedraagt.

#### **4.2.4    *Bouwwerken geen gebouwen zijnde***

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping) , gelden de volgende regels:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- c. Per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan.

#### **4.2.5    *Voorwaardelijke verplichting nieuwbouw***

Nieuwe hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de voor 'Wonen' bestemde gronden mogen pas worden gebouwd als in het kader van de waterberging binnen het plangebied compensatiemaatregelen worden getroffen met een totale inhoud van 17,5 m<sup>3</sup>.

#### **4.2.6    *Voorwaardelijke verplichting sloop woning Eindweg 11***

De nieuwe beoogde woning binnen perceel 'Mook en Middelaar, Sectie C, Nummer 1834' mag slechts worden gebouwd als de binnen dit zelfde perceel gelegen woning aan de Eindweg 11, zoals nader aangegeven op de Sloopkaart Eindweg 11, is gesloopt.

### **4.3       *Nadere eisen***

#### **4.3.1    *plaats en afmetingen***

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

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

### **4.4       *Afwijken van de bouwregels***

#### **4.4.1    *Afdekken dak met afwijkende hellingshoek***

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 j. voor het afwerken van de woning met een plat dak of met een dak met een dakhelling tussen de 0° en 12° of meer dan 45°, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de toegestane goot- en bouwhoogte wordt niet overschreden;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

#### *4.4.2 Afwijken bouwen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak en/of goot- en bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 a. en b. en 4.2.4 a. en b. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen en bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak en/of voor het realiseren van een grotere goot- of bouwhoogte, mits:

- a. de bebouwing past in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- b. de verkeersveiligheid ter plaatse gewaarborgd blijft;

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m<sup>2</sup> van de woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- b. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- c. internetverkoop activiteiten;
- d. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- e. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- f. kamerbewoning en -verhuur;
- g. logies-activiteiten;
- h. seksinrichtingen;
- i. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis.

#### *4.5.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' conform de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat in het plangebied het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit de Parkeernota van het CROW en als zodanig in stand wordt gehouden.

#### *4.5.3 Voorwaardelijke verplichting beplantingsplan*

- a. Gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' conform de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat het plangebied binnen twee jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, is ingericht en in stand wordt gehouden volgens de inrichtingsprincipes uit het beplantingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3.
- b. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. indien:
  - 1. het bepaalde onder door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en;
  - 2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *4.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 b. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.

#### 4.6.2 *Internetverkoop activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 c. voor de uitoefening van een internetverkoop activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- f. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>;
- g. de internetverkoop op dezelfde locatie niet mag leiden tot detailhandel, waaronder verstaan wordt het met of zonder afspraak ontvangen van klanten aan huis voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten;
- h. het aantal transportbewegingen met een vrachtwagen voor bevoorrading beperkt is tot 1 per week;
- i. er buiten de bebouwing op dezelfde locatie geen producten worden gepresenteerd;
- j. ten behoeve van de internetverkoop activiteiten maximaal 70 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Rapport archeologische waarden

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

- In geval van nieuwbouw groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld,

bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

| Gebied*               | Gebieden met een zeer hoge archeologische waarde*                     | Gebieden met een hoge archeologische waarde en hoge archeologische verwachting* | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Diepte en oppervlakte | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m <sup>2</sup> | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m <sup>2</sup>           | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m <sup>2</sup> |

(\*) zoals aangegeven op de in de bijlage 5 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

#### 5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het onder 5.2.1 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

#### 5.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.1, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.3.1 Verbod

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

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginningen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van 5.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

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

| Gebied*               | Gebieden met een zeer hoge archeologische waarde*                     | Gebieden met een hoge archeologische waarde en hoge archeologische verwachting* | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Diepte en oppervlakte | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m <sup>2</sup> | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m <sup>2</sup>           | Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m <sup>2</sup> |

(\*) zoals aangegeven op de in de bijlage 5 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

### 5.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 5.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

## **Artikel 6      Waterstaat - Waterbergend rivierbed**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.

### **6.2      Bouwregels**

- a. Op de gronden zoals bedoeld in 6.1 mag niet worden gebouwd.

### **6.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming wordt gebouwd, mits Rijkswaterstaat is gehoord en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

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

### **6.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.4.1      Verbod**

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

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

#### **6.4.2      Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het in artikel 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden:

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

#### **6.4.3      Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed, gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

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

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 7      Anti-dubbeltelbepaling

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

### Artikel 8      Algemene bouwregels

#### 8.1      Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

##### 8.1.1      *Ondergrondse werken*

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

##### 8.1.2      *Ondergrondse bouwwerken*

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

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. De totale oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

##### 8.1.3      *Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 d. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

#### 8.2      Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

#### 8.3      Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

##### 8.3.1      *Maximale maatvoering*

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

##### 8.3.2      *Minimale maatvoering*

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

### 8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Strijdig gebruik

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

### 9.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

#### 9.2.1 Parkeernormen

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

#### 9.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 9.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de richtlijnen uit de geldende ASVV worden nageleefd.

#### 9.2.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

#### 9.2.4 Laden en lossen

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

#### 9.2.5 Nadere eisen

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

## **Artikel 10      Algemene afwijkingsregels**

### **10.1      Algemeen**

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

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
  1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
    - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
  2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
    - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

### **10.2      Mantelzorg**

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

- a. aangetoond moet worden dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- c. op het perceel al een (bedrijfs)woning aanwezig is;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- e. per (bedrijfs)woning maximaal één afwijking ten behoeve van mantelzorg mag worden verleend;
- f. mantelzorg in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning dient te hebben. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de afhankelijke woonruimte in of aan het hoofdgebouw voor de hulpbehoevende of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- g. maximaal 70 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
- h. mantelzorg alleen is toegestaan in een afhankelijke woonruimte;

- i. het gebruik dient te worden beëindigd en de aangebrachte voorzieningen dienen te worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is;
- j. de woning geen recreatiewoning betreft.

### **10.3 Bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken als bed & breakfastvoorziening, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bouwmogelijkheden welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. bed & breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
- d. de bed & breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
- e. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>. Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m<sup>2</sup>, exclusief sanitaire ruimte;
- f. bed & breakfastvoorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik voor de duur van maximaal 1 week;
- g. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- i. indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan. Voor agrarische bebouwing geldt een afstand van 25 meter;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

### **10.4 Kleine bouwwerken van openbaar nut**

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

- a. de oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 12      Algemene procedureregels**

### **12.1      Nadere eisen**

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

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **13.2      Overgangsrecht gebruik**

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

### **Artikel 14      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Eindweg 9, Middelaar'.

## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1    Lijst van bedrijfsactiviteiten**



## **Bijlage 2      Werken en werkzaamheden**



## **Bijlage 3    BKP & Beplantingsplan**



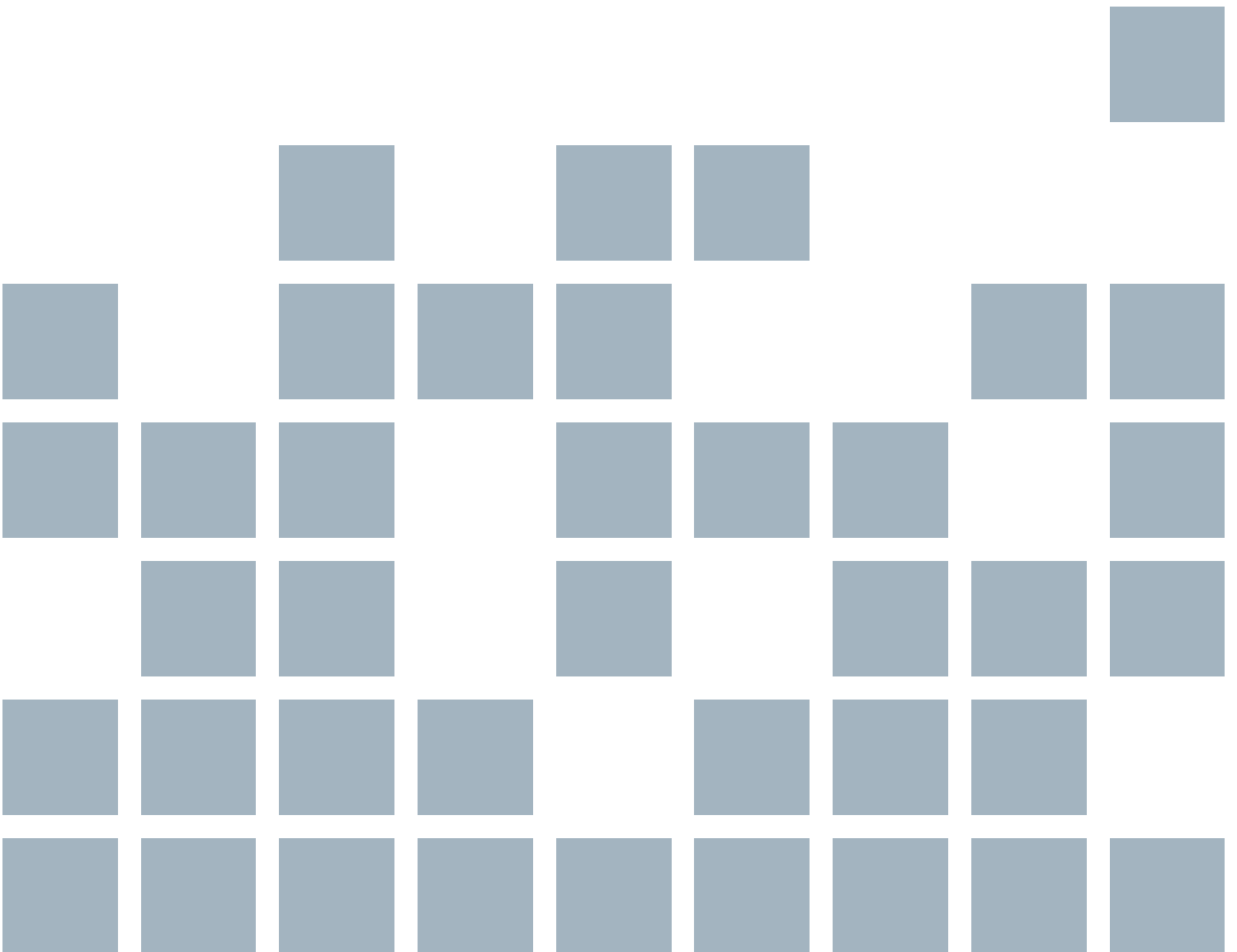
## **Bijlage 4    Sloopkaart Eindweg 11**



## **Bijlage 5    Archeologische beleidskaart**



## Verbeelding









**buro-sro.nl**