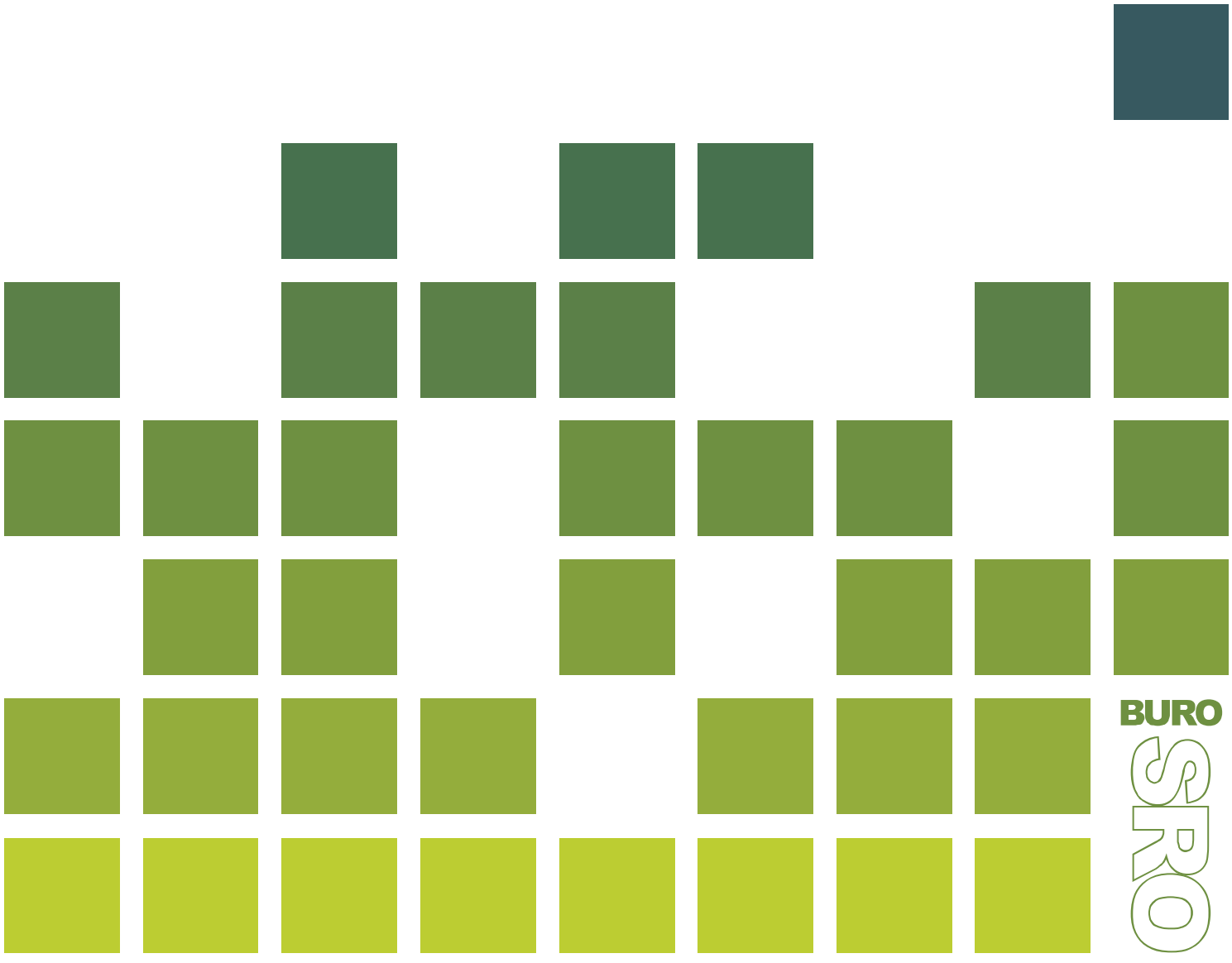
Bestemmingsplan

Groesbeekseweg 19, Mook

Gemeente Mook en Middelaar



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Groesbeekseweg 19, Mook
Identificatienummer:	NL.IMRO.0944.BPGroesbeekseweg19-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	Juli 2020
Projectnummer Buro SRO:	43.20.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Michiels Management
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. H. Michiels

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 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Historische achtergrond 9
2.3 Toekomstige situatie 12
2.4 Architectuur en beeldkwaliteit 14
2.5 Duurzame stedenbouw 17
Hoofdstuk 3 Beleidskader 19
3.1 Rijksbeleid 19
3.2 Provinciaal beleid 21
3.3 Regionaal beleid 22
3.4 Gemeentelijk beleid 24
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 26
4.1 Milieu 26
4.2 Water 30
4.3 Ecologie 32
4.4 Verkeer 33
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 34
4.6 Economische uitvoerbaarheid 35
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 37
5.1 Algemeen 37
5.2 Wijze van bestemmen 37
Hoofdstuk 6 Procedure 38
6.1 Algemeen 38
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 38
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 38
6.4 Verslag zienswijzen 39

Bijlagen bij de toelichting 41

Bijlage 1 Bodemonderzoek 43
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek 45
Bijlage 3 Quickscan flora en fauna 47
Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie 49
Bijlage 5 Verslag overleg omwonenden 51

Regels 53

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 55
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 59
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 61
Artikel 3 Groen 61
Artikel 4 Verkeer 61
Artikel 5 Wonen 62
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2 64
Hoofdstuk 3 Algemene regels 66
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 66
Artikel 8 Algemene bouwregels 66
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 67
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 68
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 70
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 71
Artikel 12 Overgangsrecht 71
Artikel 13 Slotregel 71

Bijlagen bij de regels 73

Bijlage 1 Beplantingsplan 75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing aan de Groesbeekseweg 19 in Mook te slopen en in de plaats daarvan een appartementencomplex met maximaal 18 wooneenheden te realiseren. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groesbeekseweg 19, in het oosten van de kern Mook. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

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 aan de Groesbeekseweg 19, op de hoek van de Groesbeekseweg en de Bovensteweg. Ten noordoosten van het plangebied ligt de oorlogsbegraafplaats van Mook met daarachter de Mookerheide. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het centrum van Mook.
Het perceel is gelegen aan de rand van de stuwwal in een groene omgeving. De Groesbeekseweg is een belangrijke hoofdweg tussen Mook en Groesbeek. De Bovensteweg ontsluit de ruim opgezette woonwijk aan de rand van de stuwwal. Bijgevoegde afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK)

Het straatbeeld rond de locatie Groesbeekseweg 19 wordt veelal bepaald door het aanwezige groen, de grote kavels en de ruime afstand van de bebouwing tot de weg. De straten zijn veelal smal en hebben geen trottoir of deze liggen gelijk met het straatniveau. De groenaanplant bevindt zich hoofdzakelijk op de kavels en is erg divers qua beplantingssoorten, hoogte en transparantie.

De bebouwing is overwegend één laag met zadeldak met vaak een flauwe dakhelling. Er komen veel lage goothoogtes voor (semi-bungalows). De bebouwing wordt verder gekenmerkt door een ingetogen architectuurstijl en een overwegend licht kleurgebruik (wit of zandkleur) van de gevels, met afwisselend donkere of lichte accenten (dakomlijsting, kozijnen).



Woningen in de directe omgeving

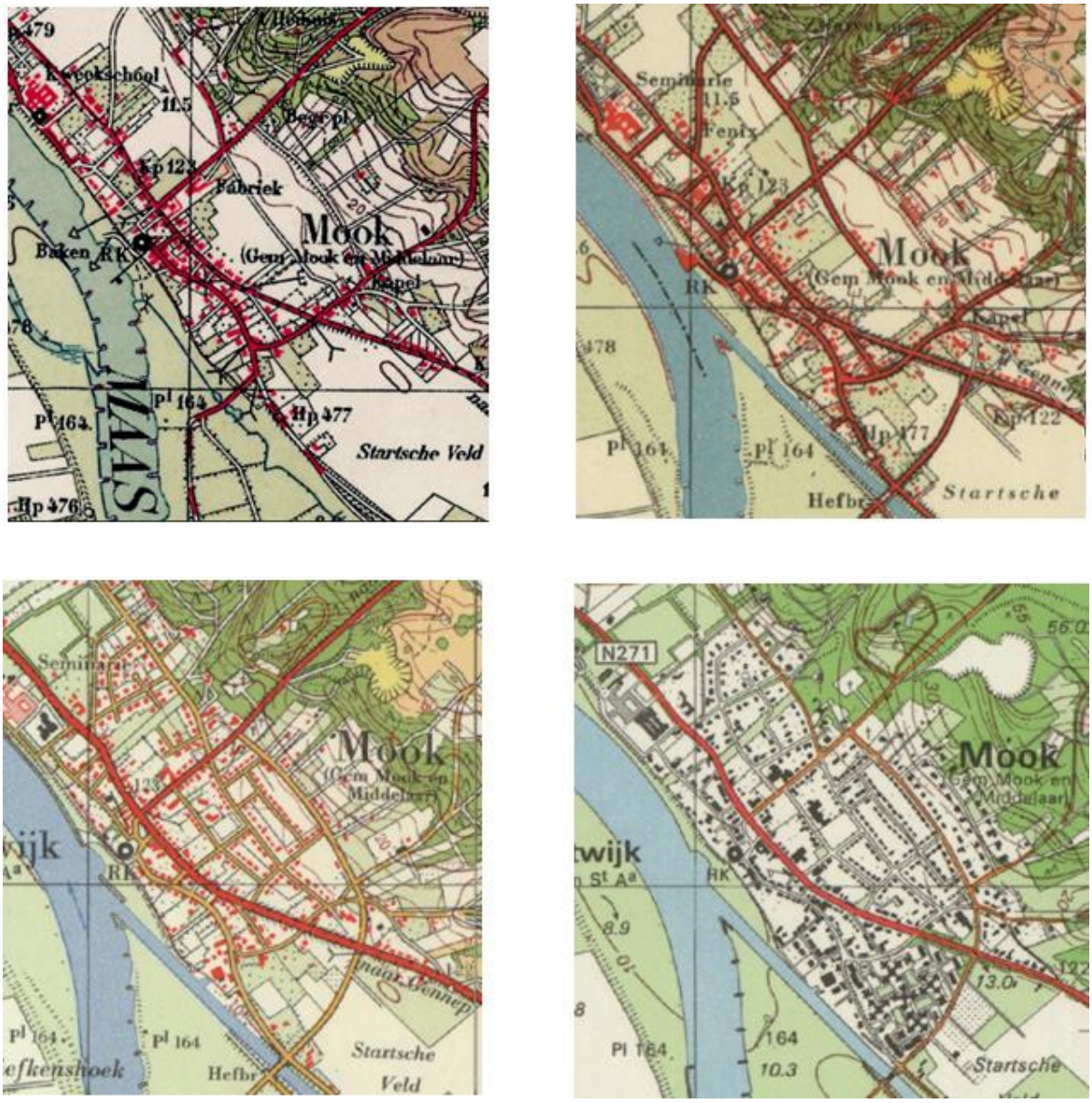
Op het perceel staat een kantoorpand, een voormalig bankgebouw. Het huidige bankgebouw wijkt in verschijningvorm en uitstraling duidelijk af van de omliggende bebouwing. Het gebouw is 2-3 lagen hoog en plat afgedekt. Op het pand zitten karakteristieke gevelbanden.
Rondom het gebouw is het plangebied grotendeels verhard. Aan de randen liggen parkeerplaatsen en bosschages. Door de ligging op de helling van de stuwwal is het peil aan de zijde van de Bovensteweg bijna 2 meter lager waardoor de onderste laag van het gebouw vanaf deze weg direct toegankelijk is.
Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied weer.



Voormalig bankgebouw vanaf de Groesbeekseweg respectievelijk vanaf de Bovensteweg gezien

2.2 Historische achtergrond

Op de topografische kaart uit 1820 zien we dat Mook is opgebouwd uit twee straten evenwijdig aan de Maas met dwars daarop de Groesbeekseweg. Bij het snijpunt van deze wegen ligt de kerk aan de Maas. Op de plek van het Raadhuisplein liggen privépercelen en straatjes. Het huidige plein is pas veel later ontstaan. De eerste bebouwing van het dorp ligt aan de Kerkstraat. Pas in de loop van de 19de eeuw ontstond er een bebouwingslint langs de Rijksweg.



Topografische kaart respectievelijk 1938, 1957, 1967, 1987

Tijdens de tweede wereldoorlog is er veel bebouwing in Mook verwoest. Dit is nu nog zichtbaar aan de panden die gebouwd zijn in de traditionele architectuurstijl van de wederopbouw (Delftse school) Deze stijl kenmerkt zich door de kloeke hoofdvormen met zadeldak en topgevels, een overheersend beeld van baksteen, de grote aandacht voor de compositie van de gevel en oog voor ambachtelijke details (zoals gootklossen) en ornamenten.



Kenmerkende traditionele wederopbouwarchitectuur langs Rijksweg en Groesbeekseweg

Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw is sprake van een sterke groei van Mook. De nabijheid van Nijmegen en de ligging nabij de bossen maken dat veel forensen zich vestigen in Mook. Het gebied tussen de Rijksweg en de stuwwal raakt zo geheel bebouwd met uitbreidingen volgens de traditionele blokverkavelingen en met name vrijstaande individuele woningbouw richting de stuwwal.



Traditionele woningbouw op grote groene percelen richting de stuwwal

2.3 Toekomstige situatie

Het initiatief behelst de sloop van het huidige kantoorpand en nieuwbouw ter plekke van een appartementencomplex met maximaal 18 wooneenheden.

Bebouwingsstructuur
Het uitgangspunt is dat ter plekke een prominent gebouw verrijst, net zoals het geval is in de huidige situatie. Als bouwmassa is derhalve gekozen voor een gebouw van twee lagen met een forse kap (wonen onder de kap). De bouwmassa blijft daarmee vergelijkbaar met de huidige bouwmassa. Ook de plaatsing van het gebouw is afgestemd op de huidige rooilijn van de bebouwing aan de Groesbeekseweg en de Bovensteweg.

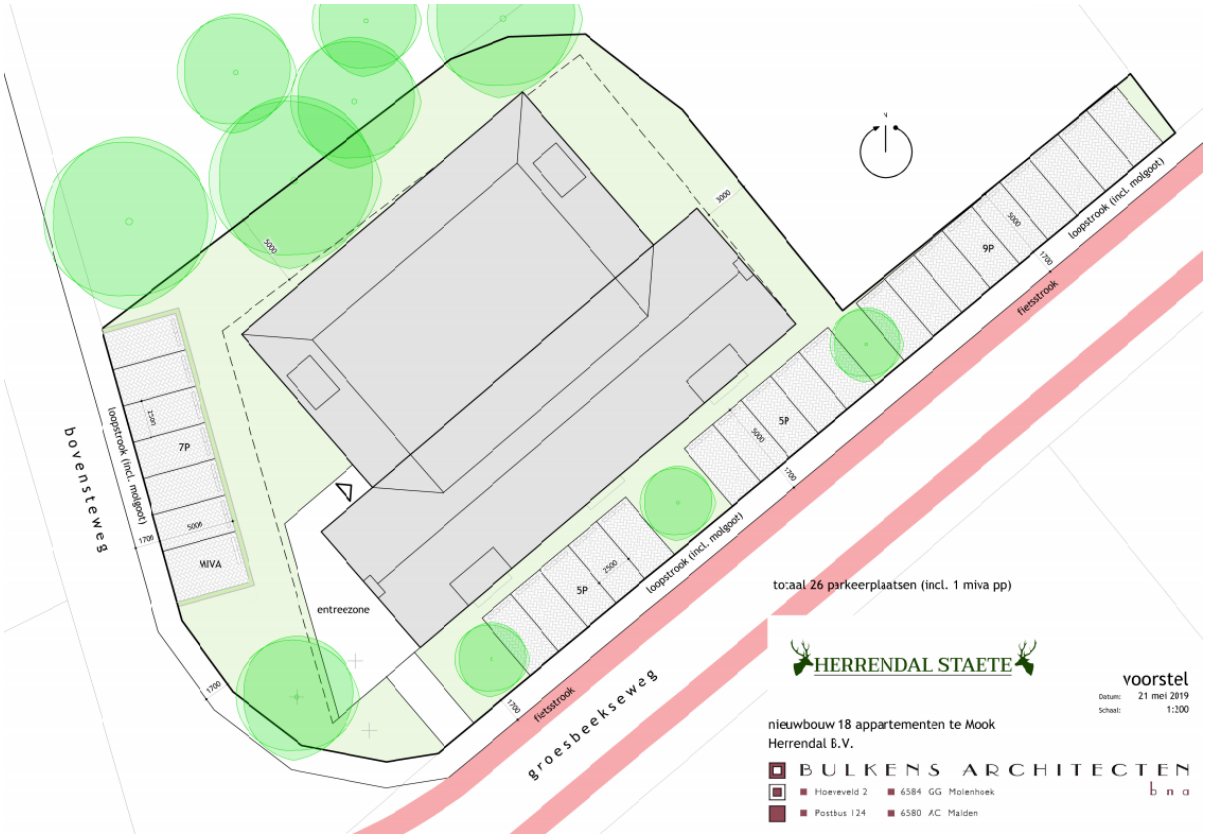
Inrichting perceel
Op de hoek van de Bovensteweg en de Groesbeekseweg komt een groene inrichting met bomen, net zoals dat in de huidige situatie het geval is. Door de prominente ligging van dit groen bepaalt dit, samen met het gebouw, het toekomstige beeld aan de Groesbeekseweg. Langs de Groesbeekseweg zullen aanvullend nog een aantal bomen geplant worden. Samen met het groen op de hoek van de Bovensteweg-Groesbeekseweg wordt hiermee aangesloten op de groene uitstraling van de omgeving.
Aan de achterzijde van het gebouw is het terrein eveneens groen ingericht. Dit perceelsdeel biedt daarmee ook ruimte voor de opvang van regenwater. Het parkeren vindt plaats rondom het gebouw, voor een deel grenzend aan de Bovensteweg en voor het merendeel grenzend aan de Groesbeekseweg.
Het beplantingsplan dat voor de ontwikkeling is opgesteld, is opgenomen in bijlage 1 bij de regels en voor het realiseren en de instandhouding van de beplanting is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Ook in de nieuwe terreininrichting zullen keerwanden worden toegepast om de hoogteverschillen te kunnen overbruggen. Onderzocht zal worden of het mogelijk is om de karakteristieke gevelornamenten van het huidige bankgebouw terug te plaatsen op deze keerwanden. Hiermee wordt het kunstwerk gespaard en vertellen ze iets over de historie van de plek waar lange tijd de boerenleenbank van Mook gevestigd was.

Programma
Een woningbouwprogramma van maximaal 18 appartementen is het uitgangspunt. Dit bestaat uit een mix van 2 goedkope huurappartementen, 7 middeldure huurappartementen en 9 middeldure koopappartementen. De koopappartementen mogen in middeldure/dure huurappartementen omgezet worden. In het gebouw komen appartementen van verschillende groottes, variërend tussen circa 60 m^2 en 120 m^2.



Stedenbouwkundige analyse: aansluiten op het karakter van de omgeving



Voorlopig ontwerp (Bulkens Architecten)

2.4 Architectuur en beeldkwaliteit

2.4.1 Stedenbouw/Verkaveling

- Algemeen karakter/gewenste sfeer: vervangen huidig prominent gebouw door nieuw beeldbepalend appartementencomplex.
- Verkaveling:
  1. het gebouw is met name georiënteerd op de Groesbeekseweg
  2. aangesloten wordt op de bestaande rooilijnen
  3. er zijn geen bijgebouwen, de bergingen zijn opgenomen in het souterrain (dubbel grondgebruik)
- Massa: de hoogte is 2 lagen met een (forse) kap.
- Het hoogteverschil benutten voor dubbel grondgebruik (souterrain).

2.4.2 Architectuur

- Algemeen karakter/gewenste sfeer: de architectuur sluit aan op de traditionele architectuur van de panden in de omgeving. In het ontwerp is, voor zover mogelijk, rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen.
- Typologie: Gekozen kan worden voor een algemeen traditioneel ontwerp of een verwijzing naar de kenmerkende wederopbouwarchitectuur van de Delftse school (zie historische beschrijving 2.2).
- In de architectuur komt tot uitdrukking dat het gebouw zich met name oriënteert op de Groesbeekseweg en pas in tweede instantie op de Bovensteweg.
- Een kapvorm die aansluit bij de traditionele architectuur in de omgeving: (samengesteld) zadeldak of schilddak. De nok ligt voor het merendeel evenwijdig aan de Groesbeekseweg.
- Detaillering: details zoals topgevels, dakkapellen sluiten aan op de gewenste traditionele architectuur dan wel architectuur van de Delftse school.
- Materiaalgebruik: overwegend baksteen met keramische pannen.



Voorlopig ontwerp (Bulkens Architecten)



Referentiebeeld traditionele architectuur



Referentiebeeld architectuur met verwijzing naar Delftse school

2.4.3 Erfinrichting

- Algemeen karakter/gewenste sfeer: aansluiten op de groene uitstraling van de omgeving.
- Het bestaande groen rond de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd. Rekening wordt gehouden met de kroonprojectie van de bomen op het aangrenzende perceel.
- Het terrein rondom het gebouw wordt zo groen mogelijk ingericht. Op de beeldbepalende hoek van de Bovensteweg en de Groesbeekseweg komt een plantsoen met bomen.
- Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein. De parkeerplekken worden afgewisseld door bomen om de groene uitstraling van het terrein te optimaliseren.
- Onderzocht wordt of de gevelornamenten van het oude bankgebouw hergebruikt kunnen worden in de keermuren rondom het nieuwe appartementengebouw.



Inpassen plan in bestaande groene omgeving



Hergebruik gevelplastiek in nieuw te bouwen keerwanden

2.5 Duurzame stedenbouw

Een duurzame leefomgeving is een leefomgeving waarin bewust wordt omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om duurzaamheid te integreren in de planvorming. Dat wordt bereikt door de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin mee te nemen in de planvorming. Zo ontstaat een afwegingskader dat leidt tot een goed gemotiveerd plan dat voor die ene plek, in die omgeving en binnen de (financiële) kaders het beste plan is.

Duurzame stedenbouw bestaat voor een deel uit aspecten die sectoraal gezien al geruime tijd in beeld zijn. Denk aan de omgang met hemelwater dat bij voorkeur geborgen wordt op het eigen terrein en een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in de omgeving waarbij rekening wordt gehouden met natuur- en cultuurhistorische waarden. Zo ontstaat zowel een prettige leefomgeving voor mens en dier, en is het plan ook beter bestand tegen bijvoorbeeld hittestress, droogte en hevige regenval. Andere aspecten van duurzame stedenbouw zijn het multifunctioneel bouwen en het aspect circulair bouwen. Gebouwen met een passende architectuur dragen ook bij aan de duurzaamheid van de omgeving. Denk bijvoorbeeld aan de jaren-dertig-woonwijken welke nog steeds zeer gewild zijn (energetisch ligt daar een opgave, maar dat hele wijken nog steeds gewild zijn is óók duurzaam). Een aspect dat inmiddels ook centraal staat in de duurzame stedenbouw is het aspect energie. Dit geldt op gebouwniveau (bijvoorbeeld extra isoleren, toepassing zonnepanelen en warmtepompen) en op gebiedsniveau (grootschalige energieopwekking, warmte-koudeopslag). De wetgeving gaat hierin mee: nieuwe gebouwen dienen in 2021 (vrijwel) energieneutraal te worden gebouwd (BENG, Bijna Energie Neutraal gebouw). Duurzame stedenbouw is zo een instrument dat leidt tot plekken waar mensen zich prettig en veilig voelen. Een prettige leefomgeving is bovendien een gezonde leefomgeving wat betreft bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid.
Al deze thema's over ruimte, klimaat en mens dienen afgewogen te worden en in relatie te worden bezien met de investerings- en beheerkosten. Het resultaat van deze integrale afweging is een bepaald duurzaamheidsniveau dat in het stedenbouwkundige plan uitgewerkt kan worden. Dat vormt vervolgens weer de basis voor (onder meer) het bestemmingsplan om e.e.a. ook juridisch te borgen.

Planspecifiek
In voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidinglocatie). In eerste instantie is onderzocht welke mogelijkheden er waren om het huidige gebouw te herontwikkelen tot woongebouw. Omdat dit bouwtechnisch en financieel niet haalbaar bleek is gekozen voor nieuwbouw. Onderzocht zal worden welke hergebruikmogelijkheden er zijn van de vrijkomende materialen. Concreet is het voornemen of de gevelornamenten te hergebruiken in het plan.
Qua energiehuishouding worden een warmtepompinstallatie en zonnepanelen toegepast. Uiteraard zal het gebouw ontwikkeld en gebouwd worden volgens de eisen en voorwaarden van het huidige bouwbesluit en is de intentie van de initiatiefnemer te onderzoeken wat voor een duurzaamheidsaspecten daaraan toegevoegd kunnen worden.
Het terrein wordt optimaal groen ingericht met aanvullende boombeplanting. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor opvang van regenwater. Het huidige hoogteverloop blijft vrijwel ongewijzigd. Daarmee kan een gesloten grondbalans bewerkstelligd worden.

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 'actuele 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 ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking
De realisatie van 18 woningen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Ten eerste dient de behoefte aan de appartementen onderbouwd te worden.
Een belangrijk document voor het gemeentelijk woonbeleid is de gemeentelijke Woonvisie 2017-2020. Daarnaast wordt het beleid bepaald door regionale afspraken met zowel de regio Noord Limburg als de regio Nijmegen en omstreken. Verder laat de gemeente zich leiden door de meest recente demografische prognoses, zoals die van de huishoudensgroei. Voor de kwantitatieve opgave gaat de gemeente op basis van de Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021 voor de periode 2015-2030 uit van een uitbreidingsbehoefte van 130 - 300 woningen (zie paragraaf 3.4.2). De gemeente heeft haar plancapaciteit afgestemd op de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3.2 en 3.3.3). Het realiseren van de 18 appartementen in het plangebied levert een bijdrage aan de invulling van deze kwantitatieve behoefte.
Wat betreft de kwalitatieve opgave zet de gemeente in op een mix aan woningtypes in huur en koop, met het accent op woningen voor kleine huishoudens, woningen die geschikt (te maken) zijn voor mensen met een beperking en kleinschalige, vernieuwende woonconcepten. In Mook en Molenhoek is ruimte voor een diversiteit aan woonvormen. De gemeente heeft in verhouding tot de regionale woningvoorraad gemiddeld het hoogste aandeel koopwoningen. Het aandeel appartementen is relatief laag. Woonwensen duiden op een overschot aan (gewone) eengezinswoningen. Er is vooral vraag naar ouderenwoningen en appartementen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in de gemeente behoefte is aan appartementen in alle prijssegmenten.
In 2019 is door Companen een woningmarktonderzoek gedaan in de regio Arnhem-Nijmegen. Hieruit blijkt dat er in de subregio Nijmegen tot 2030 met uitzondering van grondgebonden huurwoningen, naar alle woningtypen een groeiende vraag zal zijn. Voornamelijk de vraag naar sociale huurappartementen zal volgens de prognose groot zijn. Specifiek voor de gemeente Mook en Middelaar blijkt er tot 2030 vooral vraag te zijn naar particuliere huur appartementen en goedkope grondgebonden koopwoningen. Met het toevoegen 18 appartementen, waarvan de helft huurappartementen zijn (goedkoop en middelduur) en waarvan de koopappartementen ook in middeldure/dure huurappartementen omgezet mogen worden, sluit de ontwikkeling aan bij de behoefte die uit het woningmarktonderzoek naar voren komt.
In het centrum van Mook zijn twee grotere projecten met huurappartementen in ontwikkeling of ontwikkeld. Het woonzorgcomplex met huurappartementen gecombineerd met zorg is begin 2020 opgeleverd. Het andere project is gesitueerd aan het Raadhuisplein en moet nog gerealiseerd worden. Het gaat hier om goedkope huurappartementen voor jongeren. Het programma van 2 goedkope huurappartementen, 7 middeldure huurappartementen en 9 middeldure koopappartementen aan de Groesbeekseweg is een aanvulling op deze toevoegingen aan de woningvoorraad. Door de initiatiefnemer is bij makelaars navraag gedaan naar welk type appartementen vraag is. Hieruit kwam naar voren dat er inderdaad vraag is naar goedkope huurappartementen en middeldure koopappartementen. Vanuit de omgeving is er ook al concrete vraag naar de nieuwe appartementen. Het gaat daarbij om ouderen die vanuit een grondgebonden woning naar een gelijkvloers appartement willen verhuizen.
Er is daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan de toe te voegen appartementen.

Daarnaast dient te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. Het nieuwe appartementengebouw wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied op de locatie van een verouderd kantoorpand. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik.
De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

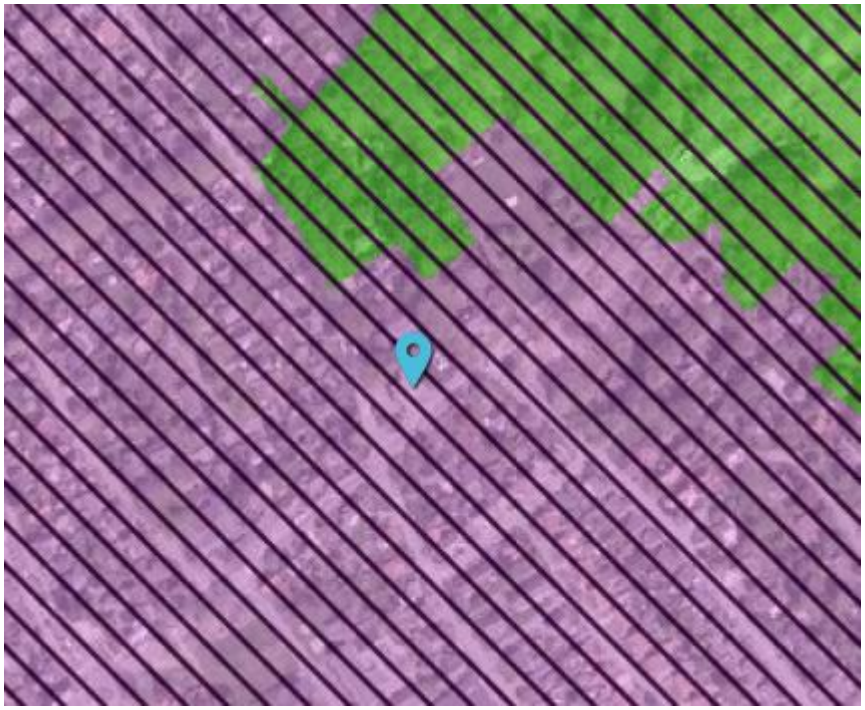
Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en-Vervoersprogramma vastgesteld.

In het POL staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

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 3.3.2).

Planspecifiek

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart 'Duurzame verstedelijking' uit de Omgevingsverordening. Het plangebied is aangeduid als bebouwd gebied (roze), oftewel bestaand stedelijk gebied. Met voorliggend plan wordt een oud kantoorgebouw in het bestaand stedelijk gebied gesloopt en wordt er een appartementencomplex voor teruggebouwd. Hiermee past het initiatief binnen de principes van duurzame verstedelijking zoals omschreven in het provinciaal beleid. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.3.



Kaart Duurzame verstedelijking, Omgevingsverordening 2014

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 ontwikkeld 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 Strategische Regiovisie wordt het plangebied niet specifiek benoemd. Wel wordt benoemd dat binnen de wooneconomie nog plaats is voor een excellent, onderscheidend woonmilieu met ruimte voor verschillende wooncategorieën. Er is voor gekozen om woningbouw vooral op inbreidingslocaties (verdichten en functieverandering) te laten plaatsvinden en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit te versterken.
Onderhavig plan betreft de sloop van een oud kantoorgebouw in bestaand stedelijk gebied en de realisatie van 2 goedkope huurappartementen, 7 middeldure huurappartementen en 9 middeldure koopappartementen op die locatie. Het geheel wordt groen ingepast. Hiermee wordt een excellent, onderscheidend woonmilieu gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Tevens wordt met de herontwikkeling en een groene inpassing van het plan de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

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. De visie kent vijf inhoudelijke pijlers:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor...
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

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.

In de regio Noord Limburg is de afspraak gemaakt dat nieuwe initiatieven/plannen van meer dan 10 woningen regionaal worden afgestemd. In dit geval is de regionale afstemming niet nodig, omdat deze ontwikkeling past binnen de afgesproken aantallen. In de Regionale Structuurvisie Noord Limburg is voor elke gemeente een lijst opgenomen met de plancapaciteit met betrekking tot bestaande initiatieven/plannen. Voor het centrum van Mook zijn 50 woningen opgenomen. De ontwikkeling van het woonzorgcomplex en de aanvullende woningbouw in het centrum van Mook bestaat uit 21 woningen. Dit betekent dat er nog eens ruimte is voor 29 woningen. De 18 woningen van dit project dienen gezien te worden als onderdeel van het woningbouwprogramma voor het centrum van Mook.

De regio wil een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. In de visie is een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Planspecifiek
Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke woningbouwkaders die regionaal zijn afgestemd op basis van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In paragraaf 3.1 is voor het plan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking succesvol doorlopen.

3.3.3 Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

Op 7 februari 2018 is door de Regio Nijmegen de Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 ondertekend. De gemeenten hebben gezamenlijk het volgende uitgangspunt bepaald: *Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt.*
Hieruit komen de ambities naar voren om te richten op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, het versterken van diversiteit en een duurzame en flexibele woningmarkt.
In de Woonagenda is als richtlijn een verdeling van het regionaal maximaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017 tot 2027 opgenomen. De richtlijn voor het aantal te bouwen woningen in de gemeente Mook en Middelaar betreft ongeveer 350 woningen voor de periode tot 2027.

Planspecifiek
Voorliggend plan draagt met 18 appartementen bij aan de kwantitatieve behoefte zoals die regionaal is afgesproken. Met het realiseren van goedkope tot middeldure huurappartementen en middeldure koopappartementen worden betaalbare woningen gerealiseerd, waarmee ook aan de kwalitatieve ambitie van de regio wordt bijgedragen.

Het initiatief sluit aan bij de Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025

Deze Structuurvisie geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek in de periode tot 2025. De ambities van de gemeente Mook en Middelaar betreffende de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin samengebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen Mook en Molenhoek. Het doel van de visie is enerzijds het aangeven van de kaders, waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente ten aanzien van de beide dorpen aan derden.
Voor het thema wonen geldt dat vanwege de ligging nabij Arnhem/Nijmegen en Venlo, er steeds vaker een beroep wordt gedaan op deze regio. Het aantal forenzen groeit. Daarnaast is er sprake van komende vergrijzing. Deze forenzen en de vergrijzing vereisen een nieuwe kijk op wonen. De behoefte aan woningbouw wordt gerealiseerd door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen. Het bouwen in de compacte dorpskernen moet bijdragen aan het verbeteren van de woonmilieus en de kwaliteit van het wonen de woonomgeving.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief omvat de sloop van een oud kantoorgebouw en de realisatie van 18 appartementen op dezelfde plek in de kern Mook. Hiermee is sprake van efficiënt gebruik van de ruimte in de kernen. Tevens kunnen de appartementen bijdragen aan een invulling van de woningbehoefte van forenzen die naar de regio trekken. Het plangebied ligt net buiten de zone die is aangewezen voor 'verweving kern en stuwwal', waarbinnen extra woningen enkel mogelijk zijn als er extra aandacht is voor de inpassing met groen. Het plan sluit daarmee aan op de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021

Een belangrijk document voor het gemeentelijk woonbeleid is de gemeentelijke Woonvisie 2017-2021. Daarnaast wordt het beleid bepaald door regionale afspraken met zowel de regio Noord Limburg als de regio Nijmegen en omstreken. Verder laat de gemeente zich leiden door de meest recente demografische prognoses, zoals die van de huishoudensgroei. Met de Woonvisie 2017-2021 stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De Woonvisie vorm de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met buurgemeenten en prestatieafspraken met woningcorporatie Destion. De visie is een nadere uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Centraal staat de doelstelling: 'aantrekkelijk woon- en leefklimaat' passend bij (veranderende) vraag van de consument, nu en straks. Om deze doelstelling te bereiken is het woonbeleid in 3 pijlers verder uitgewerkt:

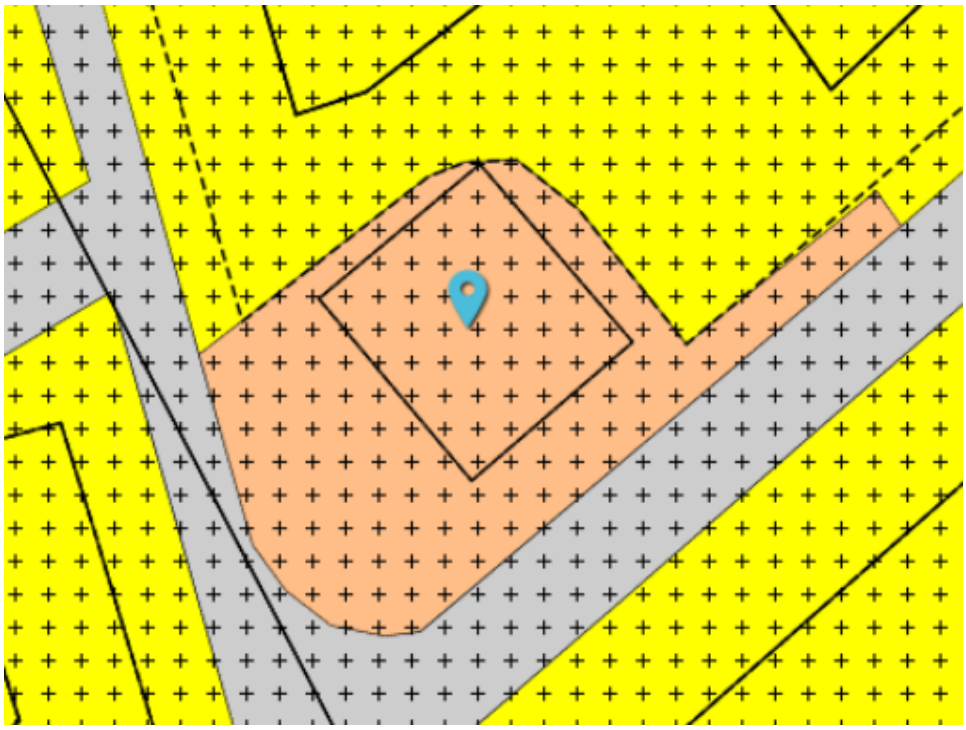
1. Kwaliteit woon- en leefomgeving in de dorpen
2. De juiste woning op de juiste plek
3. Samen werken aan een aantrekkelijke gemeente

Voor de kwantitatieve opgave gaat de gemeente voor de periode 2015-2030 uit van een uitbreidingsbehoefte van 130-300 woningen. Bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is de plancapaciteit van de gemeente op 1 januari 2015 opgenomen. De plancapaciteit bestaat uit circa 507 woningen. Er is dus sprake van een ruime overmaat. Met het voorlopig op ‘hold’ zetten van de woningbouwplannen aan de Cuijkse Steeg in Mook en Dorpsstraat 2 in Middelaar wordt de plancapaciteit voor de periode tot 2025 met 230 woningen teruggebracht tot circa 280 woningen. In het overzicht met de plancapaciteit staat het centrumplan van Mook genoemd met een aantal van 50 woningen. De ontwikkeling van het woonzorgcomplex en de aanvullende woningbouw in het centrum van Mook bestaat uit 21 woningen. Dit betekent dat er nog eens ruimte is voor 29 woningen. De 18 woningen van dit project dienen gezien te worden als onderdeel van het woningbouwprogramma voor het centrum van Mook.

Wat betreft de kwalitatieve opgave zet de gemeente in op een mix aan woningtypes in huur en koop, met het accent op woningen voor kleine huishoudens, woningen die geschikt (te maken) zijn voor mensen met een beperking en kleinschalige, vernieuwende woonconcepten. In Mook en Molenhoek is ruimte voor een diversiteit aan woonvormen. Door de nabijheid en bereikbaar van Nijmegen, en de toekomstige snelfietsroute, zijn er extra mogelijkheden voor woningbouw ten behoeve van jongeren en woningzoekenden uit de stad die een volgende stap in hun wooncarrière zetten (ruimte, groen en rust).
De gemeente heeft in verhouding tot de regionale woningvoorraad gemiddeld het hoogste aandeel koopwoningen. Het aandeel appartement is relatief laag. Woonwensen duiden op een overschot aan (gewone) eengezinswoningen. Er is vooral vraag naar ouderenwoningen en appartementen.

Planspecifiek
De gemeente heeft haar plancapaciteit afgestemd op de regionale afspraken. Het realiseren van de 18 appartementen in het plangebied levert een bijdrage aan de invulling van de kwantitatieve behoefte van 130-300 woningen in de periode 2015-2030. Met het toevoegen van een mix van goedkope/middeldure huurappartementen en middeldure koopappartementen wordt voorzien in de vraag naar appartementen en woningen voor kleine huishoudens en starters. Daarmee sluit het plan aan bij de gemeentelijke Woonvisie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek', vastgesteld op 4 juli 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (beperkt tot de eerste bouwlaag) en wonen (uitgezonderd op de eerste bouwlaag) toegestaan.
Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachting 2'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'kleinschalige toeristische verblijfseenheden'. Bijgevoegd een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.


Uitsnede bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat de voorgenomen bouw van 18 appartementen niet past binnen het geldende bestemmingsplan is voorliggende herziening opgesteld.

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

Voorliggend plan betreft de realisatie van 18 appartementen. Voor deze ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat de aangetroffen lichte verontreinigingen, gezien de aard en mate ervan, geen reden geven voor nader onderzoek. Er wordt geadviseerd om in een later stadium onderzoek te doen naar asbest in puin.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot 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' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een 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 fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) 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). 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 15989502 (aan de Rijksweg (N271) ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m^3)	22,2 µg/m^3	18,9 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3

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

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen van 18 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen van 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit 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;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen 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

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van meerdere geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt op de hoek van de Groesbeekseweg en de Bovensteweg. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Om te bepalen wat de effecten zijn van wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. De wegen in de nabijheid van het plangebied zijn 30 km wegen zonder geluidzone. De geluidbelasting op de gevels van het gebouw hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting door niet gezoneerde wegen wordt beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt 62 dB op de hoogste geluidbelaste gevel. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de appartementen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 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 en 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 westen van het plangebied ligt het centrum van Mook met veel centrumfuncties. De dichtstbijzijnde centrumfuncties liggen op 90 meter afstand van het plangebied. Dit betreft een medisch centrum aan de Groesbeekseweg 5 en een kantoorgebouw ten behoeve van financiële dienstverlening aan de Groesbeekseweg 9. Hiervoor gelden richtafstanden van minimaal 10 meter voor het aspect geluid.
Ten noordoosten van het plangebied ligt op circa 90 meter afstand een oorlogsbegraafplaats. Voor begraafplaatsen geldt voor het aspect geluid een richtafstand van minimaal 10 meter. De afstanden tussen het plangebied en de genoemde functies voldoen aan de richtafstanden. Overige milieubelastende functies liggen op nog grotere afstand, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de 18 toe te voegen woningen. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

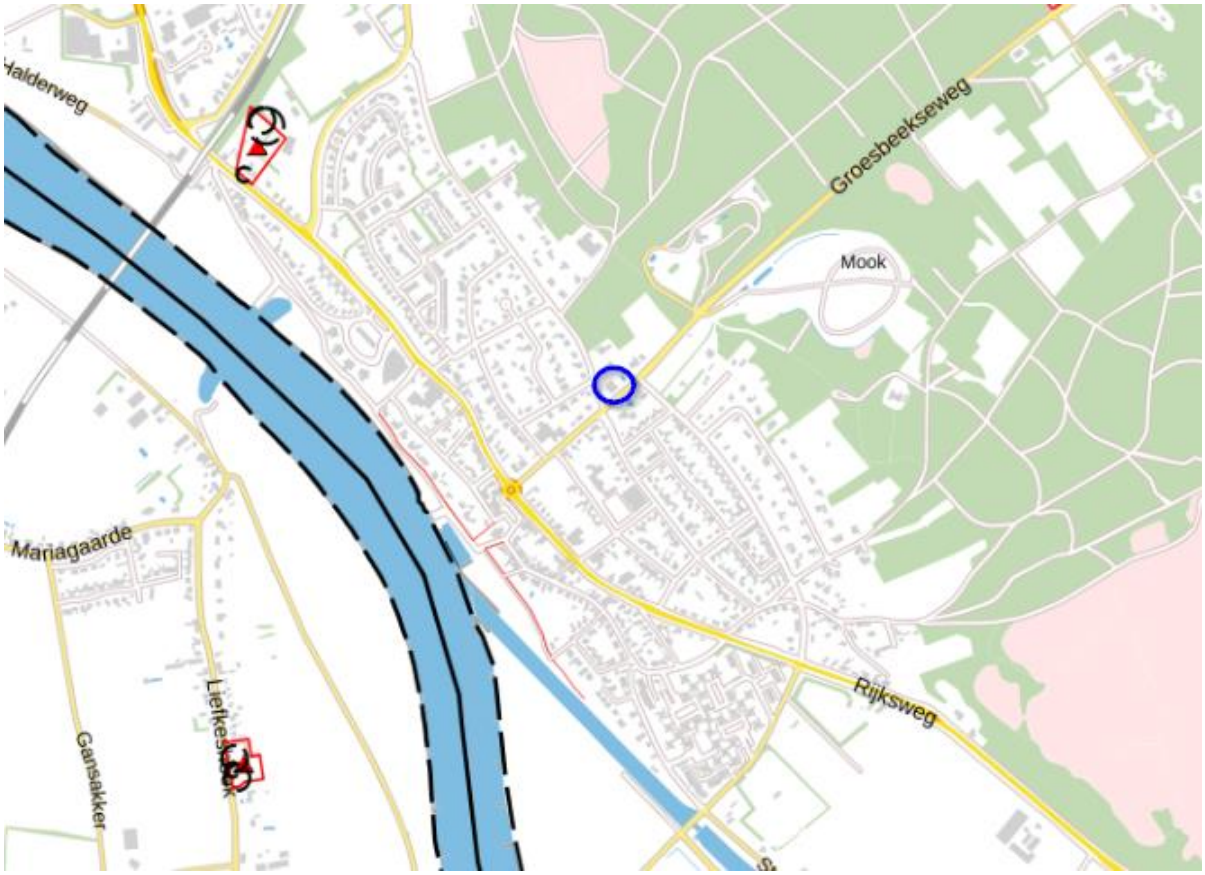
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

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 m²). 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^{-6} 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^{-6} 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^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld

Hieruit is op te maken dat op ruim 430 meter van het plangebied een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water ligt. Het plangebied ligt echter niet in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied van deze transportroute (200 meter). Verder zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen, buisleidingen of andere transportroutes aanwezig die in het kader van externe veiligheid relevant zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van 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 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 waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. 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
Er is geen oppervlaktewater aanwezig in of rondom het plangebied. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. In de toekomstige situatie wordt een deel van het plangebied groen ingericht (minstens 10% van de oppervlakte van het plangebied). Het verhard oppervlak in het plangebied neemt daarmee af, waardoor er geen compensatie van een toename van verhard oppervlak nodig is. Het hemelwater en afvalwater wordt gescheiden aangeboden. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt, hiervoor zijn voldoende mogelijkheden (infiltreren in het groen, infiltratiekratten). De exacte wijze van verwerken van het hemelwater zal in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen verder worden uitgewerkt. Hierbij zullen de toetsingspunten van de Keur van waterschap Limburg betrokken worden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 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
Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten zuidoosten van het plangebied ligt op 2 km afstand het Natura 2000-gebied 'Sint-Jansberg'. Ten noorden van het plangebied ligt op circa 60 meter afstand een Goudgroene natuurzone (NNN). Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn de verkeersbewegingen en met gas verwarmde gebouwen de relevante stikstofuitstotende bronnen. In dit geval is er een gasverwarmd gebouw aanwezig, waarvoor in de plaats gasloze appartementen worden gebouwd. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied in de toekomstige situatie af vergeleken met de huidige situatie (zie par. 4.4). Daarmee neemt de stikstofuitstoot in het plangebied af en is er logischerwijs geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om dit te onderbouwen is een voortoets stikstofdepositie opgesteld, waarin ook het effect van de aanlegfase van het project is onderzocht, zie bijlage 4. Hierin is de toekomstige stikstofdepositie berekend. De conclusie is dat er zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase geen sprake is van een bijdrage aan depositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee wat betreft stikstof geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Soortenbescherming
Het te slopen kantoorgebouw heeft potentie voor vleermuizenverblijfplaatsen. Aanvullend onderzoek hiernaar zal voorafgaand aan de sloop van het gebouw gebeuren. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is, kan deze naar verwachting in combinatie met het nemen van gerichte maatregelen worden verleend. Het plan leidt niet tot aantasting van overige beschermde soorten. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De te nemen maatregelen zijn opgenomen in het onderzoeksrapport.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Met voorliggend plan behoudt het plangebied de bestaande ontsluiting aan de Bovensteweg, die uitkomt op de Groesbeekseweg. Het plangebied ligt in de bebouwde kom in een 30 km zone. Het initiatief omvat de bouw van 18 appartementen op de locatie van een voormalig kantoorgebouw.
In de huidige situatie is er sprake van een kantoor met baliefunctie met een brutovloeroppervlakte (bvo) van circa 1.000 m². Hiervoor geeft het CROW (publicatie 317) een gemiddeld verkeerskengetal (voor schil centrum in weinig stedelijk gebied) van 13,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Bij een bvo van 1.000 m² komt dit neer op 137 verkeersbewegingen per dag in de huidige situatie.
In de toekomstige situatie komen er 9 goedkope/middeldure huurappartementen en 9 middeldure koopappartementen. Hiervoor geeft het CROW gemiddelde kengetallen van 4,1 per goedkoop/middelduur huurappartement en 5,9 per middelduur koopappartement. Dit levert een toekomstige verkeersgeneratie van (36,9 + 53,1 =) 90 verkeersbewegingen per dag.
Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal daarmee afnemen met (137 - 90 =) 47 verkeersbewegingen per dag.

Het is belangrijk dat de nieuwe situatie niet ten koste gaat van de verkeersveiligheid. De Groesbeekseweg loopt richting het noorden op in hoogte, waardoor afdalend verkeer richting het zuiden een hoge snelheid kan hebben. In het plan zijn overeenkomstig de bestaande situatie, haakse parkeerplaatsen aanwezig langs de Groesbeekseweg. De Groesbeekseweg is vanaf de rotonde Raadhuisplein tot aan de komgrens een 30 km/h zone. Binnen een 30 km/h zone is haaks parkeren toegestaan. Om te voorkomen dat er over de Groesbeekseweg te hard gereden wordt, zijn er in het verleden diverse maatregelen genomen. Vlak voor het plangebied, bij de Generaal Gavinstraat, is een plateau gerealiseerd en bij de aansluiting van de Groesbeekse en de Bovensteweg is een slinger gerealiseerd waarmee kenbaar is gemaakt dat dit een 30 km/h weg is. Tussen dit plateau en de slinger wordt het nieuwe gebouw gerealiseerd.
Mede gelet op de helling van de Groesbeekseweg blijft opletten en uitkijken noodzakelijk, dit geldt voor alle weggebruikers. Tussen de haakse parkeerplaatsen en de Groesbeekseweg komt een trottoir te liggen met een breedte die varieert tussen 1,65 en 1,70 meter. De breedte van het trottoir maakt het mogelijk dat wegrijdende automobilisten kunnen manoeuvreren en uitzicht hebben op de weg (fietspad en rijbaan). Daarnaast wordt aankomend verkeer, fiets én auto, niet geconfronteerd met plots achteruit rijdend verkeer. Een trottoirband met een overrijdbaar hoogteverschil kan de scheiding tussen de rijbaan en het trottoir verduidelijken. De intensiteit van het gebruik van het trottoir ter plaatse is naar verwachting gering. De beschikbare breedte van het trottoir is hiermee in overeenstemming. Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen vergeleken met de planologisch toegestane situatie afnemen. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatief effect heeft op de verkeersveiligheid ter plaatse.

Wat betreft parkeren wordt in de gemeente Mook en Middelaar aangesloten bij de gemiddelde parkeernormen van het CROW (publicatie 317) voor de schil van het centrum in weinig stedelijk gebied. Het plan voorziet in 9 goedkope/middeldure huurappartementen en 9 middeldure koopappartementen.

Woningtype	**aantal woningen**	**parkeernorm***	**parkeerbehoefte**
Huur, appartement, midden/goedkoop	9	1,2	10,8
Koop, appartement, midden	9	1,7	15,3
Totaal			**26,1**

* CROW, weinig stedelijk, schil centrum, gemiddelde parkeernorm

Uit de kencijfers van het CROW blijkt dat er afgerond minimaal 26 parkeerplaatsen nodig zijn. Er worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de westzijde van het plangebied worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd en langs de Groesbeekseweg is ruimte voor 19 auto's. Hiermee zijn er in totaal 26 parkeerplaatsen in het plangebied. Op deze wijze kan aan de parkeernorm van 26 parkeerplaatsen worden voldaan.

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 archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 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.

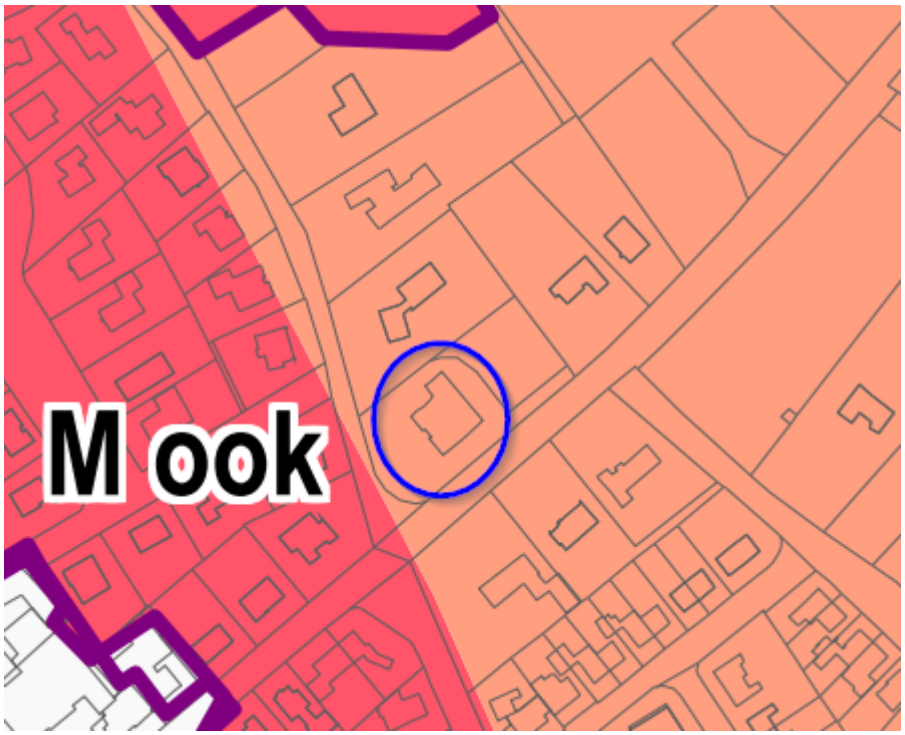
Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan effect op kan hebben.

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar is er in het plangebied sprake van een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 cm. Met voorliggend initiatief zijn zowel de sloop als de nieuwbouw niet groter dan 2.500 m^2, waarmee de ontwikkeling niet onderzoeksplichting is. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' wordt in onderhavig plan overgenomen.



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Mook en Middelaar)

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten 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.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd 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 bezien 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

Voor de opzet van dit plan is aansluiting gezocht bij de regeling van het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Groen', ten behoeve van de groenvoorzieningen en paden in het plangebied.
- 'Verkeer', ten behoeve van de parkeerplaatsen in het plangebied.
- 'Wonen', met het hele bestemmingsvlak als bouwvlak en de aanduiding 'gestapeld'. Het maximaal aantal toegestane woningen en de maximale bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', voor de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Vanwege de hoogteverschillen in het plangebied is het peil gedefinieerd als de hoogte van de kruin van de Groesbeekseweg ter hoogte van het middelpunt van de naar deze weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

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. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Er heeft vanaf januari 2019 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Eerste stap hierin was het voeren van afzonderlijke gesprekken tussen de initiatiefnemer met acht direct omwonenden. Hierbij is het schetsontwerp besproken dat onderdeel was van het principeverzoek. In dit schetsontwerp was sprake van 23 appartementen. Het hoge aantal van 23 zorgde er bovendien ook voor dat er voor deze appartementen elk een eigen buitenruimte gerealiseerd zou moeten worden wat impact heeft op de privacy van de omliggende tuinen van aanwonenden en op de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen. Het ontwerp van 16 januari was bovendien toegespitst op een doelgroep van starters en tweepersoonshuishoudens waarbij kleinere appartementen gewenst waren.

Naar aanleiding van de afzonderlijke gesprekken met de omwonenden, is het advies van het Gelders Genootschap en een verlegging van de focus op het wat hogere segment (behoefte vanuit de markt, onderzoek makelaar), is het plan vervolgens aangepast. In de zoektocht naar aansluiting bij een meer dorpse architectuur is gekozen om de verwantschap met de Delftse architectuur uit het dorp als thema terug te laten komen in het nieuwe gebouwontwerp. Door het terugbrengen van het aantal appartementen van 23 naar 18 en te kiezen voor een portiek- in plaats van galerijopzet is op meerdere manieren tegemoet gekomen aan de opmerkingen uit de omgevingsdialoog. De gewijzigde gebouwopzet met een duidelijk hoofdvolume aan de Groesbeekseweg en het nevenvolume aan de Bovenste weg laat in de massa een T-vorm zien. Dit resulteert bovendien in meer ruimte rondom het gebouw wat ten goede komt aan de groene omzoming en ruimte voor parkeren. Bestaande boomkroonprojecties blijven op deze manier behouden.

Dit nieuwe schetsontwerp is op 18 juni tijdens een inloopavond gepresenteerd. Alle genodigde omwonenden hebben deelgenomen aan de inloopavond. De omwonenden hebben zowel negatieve als positieve opmerkingen gemaakt en deze schriftelijk ingediend. De architectuur en het hergebruik van het kunstwerk wordt over het algemeen gewaardeerd. Er zijn enkele negatieve reacties over de hoogte van het pand, aantasting van privacy voor de direct aanwonende en verkeersveiligheid. Over de groene inpassing zijn de reacties gemengd. Op de reacties is door de initiatiefnemer gereageerd door per brief antwoord te geven op de gestelde vragen en negatieve feedback te weerleggen.

Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 5.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

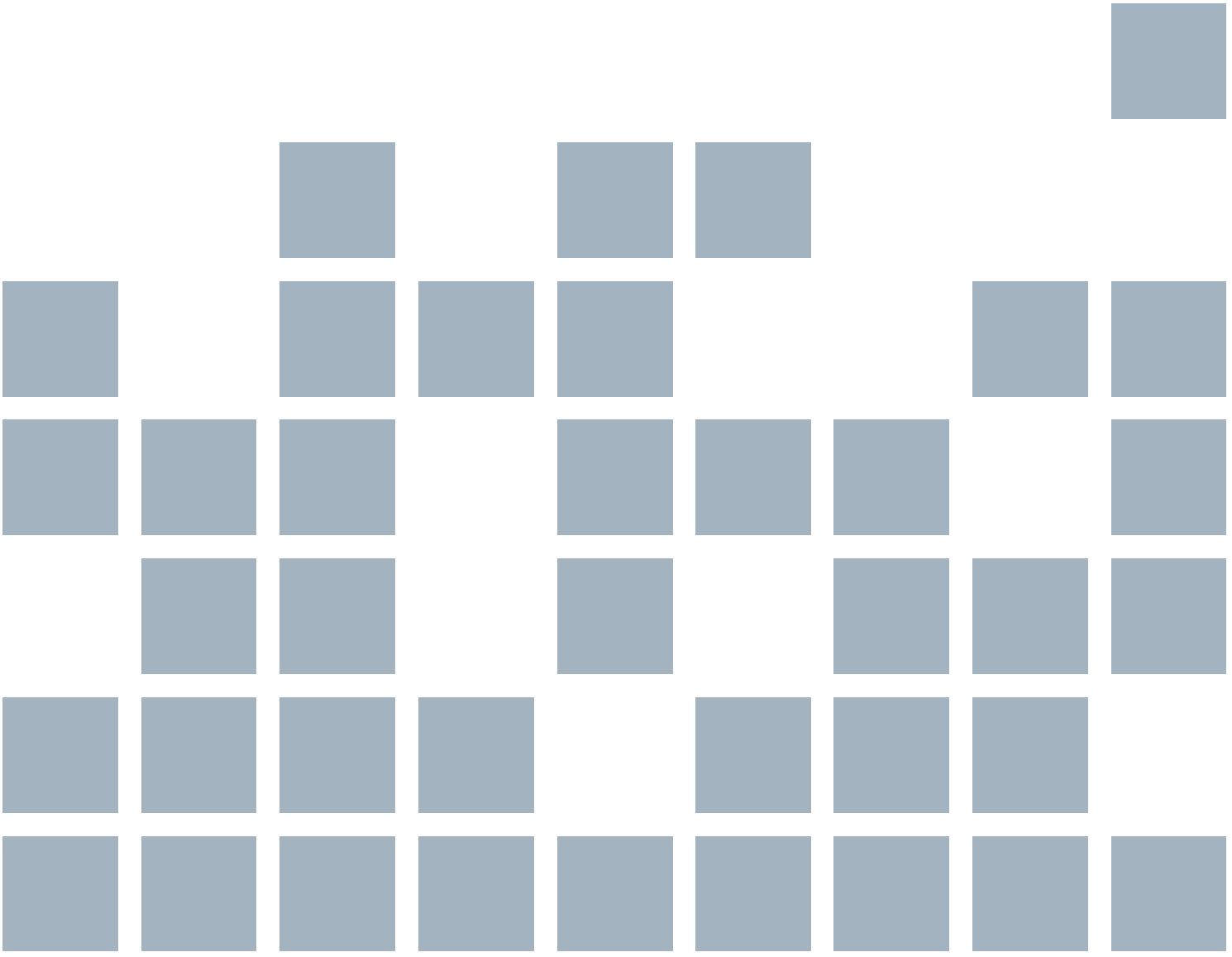
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 5 Verslag overleg omwonenden

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan
het bestemmingsplan 'Groesbeekseweg 19, Mook'

bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.BPGroesbeekseweg19-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen;

de verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

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;

aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op zakelijk, administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aan huis verbonden bedrijf
een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

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;

afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

archeologische verwachting
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

bed & breakfast
een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingaccommodatie 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 gerund door de bewoner. De bewoner is tijdens het nachtverblijf aanwezig;

bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

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;

bestaand gebruik
het gebruik dat op het tijdstip van het inwerking treden van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

bestaande bouwwerken
bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens het omgevingsrecht;

bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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;

bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de 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, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

dienstverlening
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

erf
al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

erker
een bijbehorend bouwwerk met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel;

gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

kantoor
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

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

maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

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;

nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of ten hoogste aan drie zijden is voorzien van een (bestaande) wand;

peil
de hoogte van de kruin van de Groesbeekseweg ter hoogte van het middelpunt van de naar deze weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

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

uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

uitwerking
een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn
de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

zorgwoning
een woning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1
Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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

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;

de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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;

de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

2.2
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,25 m bedraagt.

2.3
Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn.

2.4
Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. evenementen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming.

3.2 bouwregels

3.2.1

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. verkeersborden, lichtmasten en speelvoorzieningen 6 m;
b. erf- en terreinafscheidingen 1 m.

3.3 specifieke gebruiksregels

Voor evenementen geldt per locatie een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. voorzieningen ter bevordering van het toerisme;
e. evenementen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, met inbegrip van ondergrondse containers.

4.2 bouwregels

4.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:

a. wachtruimten met een bouwhoogte van maximaal 3 m;

4.2.2

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. voorzieningen ten behoeve van het verkeer 10 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 specifieke gebruiksregels

Voor evenementen geldt per locatie een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Artikel 5 Wonen

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
   - 'gestapeld': gestapelde woningen;
b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, mag worden gebruikt ten behoeve van deze functie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' dan wel 'maximale bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

5.2.2

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn met dien verstande dat erkers zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn, 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;
   5. de afstand tot de bestemmingen Verkeer tenminste 3,5 meter bedraagt;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,3 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
c. indien gebouwd aan de zijgevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd;

5.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. antennes 15 m;
b. pergola's, tuinmeubilair, vlaggenmasten 4 m;
c. erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 1 m;
d. erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van het bouwvlak 2 m;
e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

5.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2, nadere eisen te stellen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten aanzien van:

a. de situering van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw;
b. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.4 specifieke gebruiksregels

De gronden mogen uitsluitend in gebruik worden genomen conform de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1, mits de beplanting zoals opgenomen in het beplantingsplan in bijlage 1 binnen 1 jaar na vaststelling van het bestemmingplan is gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.

5.5 afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1: 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 artikel 2.1, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
h. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m2;
i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m2 van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.

5.5.2 internetverkoop activiteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1: voor de uitoefening van internetverkoop activiteiten aan huis 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. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m2;
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 m2 van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van Reventueel aanwezige archeologische waarden.

6.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek wel zijn toegestaan.

6.3 afwijken van bouwregels

6.3.1 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.3.2 uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet vereist, indien:
a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m2;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld plaatsvindt.

6.3.3 advies archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

6.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

6.4.2 verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen worden verleen indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.4.3 uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m2;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 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 verboden, 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. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m2;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak dan wel inhoud, wordt de oppervlakte dan wel inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

8.1.3 afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

8.2 algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2.2 afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.2.3 percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksbedrijf dan wel ten behoeve van prostitutie.

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, met dien verstande dat voor 6 van de benodigde parkeerplaatsen gebruik mag worden gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. 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 parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen Groen en Verkeer;
d. de regels en worden toegestaan dat antennes worden gebouwd tot een bouwhoogte van 20 m, mits de oppervlakte van de antenne niet meer dan 10 m2 bedraagt;
e. de regels en worden toegestaan dat overige bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
f. de regels en worden toegestaan dat waarschuwingssysteem ten behoeve van hulpverleningsdiensten worden gebouwd, mits de oppervlakte van de voorzieningen niet meer dan 10 m2 bedraagt.

10.2 voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

10.3 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

a. aangetoond moet worden dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. deze noodzaak niet behoeft 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 omgevingsvergunning 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.
g. maximaal 70 m2 van de (bedrijfs)woning 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.

10.4 bed & breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken als bed & breakfast voorziening, 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 & breakfast voorziening 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 & breakfast accommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
e. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m2. Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m2, exclusief sanitaire ruimte;
f. bed & breakfast voorzieningen 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.
j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

10.5 kleinschalige toeristische verblijfseenheid

Bij omgevingsvergunning kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalige toeristische verblijfseenheden', worden afgeweken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat:

a. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid alleen mag worden opgericht als op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is;
b. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid ligt in een toeristisch gebied ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalige toeristische verblijfseenheden';
c. het een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de (agrarische) woonfunctie ter plaatse;
d. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid geen onevenredige afbreuk mag doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
e. per perceel zijn maximaal twee verblijfseenheden toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m2;
f. bij de verhuur dient er sprake te zijn van een beperkte aaneengesloten periode van gebruik door dezelfde gebruiker voor de duur van maximaal 3 weken;
g. overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
h. de ontwikkeling een geringe ruimtelijke uitstraling mag hebben en niet mag leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
i. indien de verblijfseenheid gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de (bedrijfs)woning dient te staan.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

12.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3

Artikel 12.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

12.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, 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;

12.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, 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;

12.2.4

Het eerste lid onder artikel 12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Groesbeekseweg 19, Mook'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement