‘Horecastrip’ Plasmolen

SRO scan

Gemeente Mook en Middelaar

december 2019



PROJECT

SRO scan Rijksweg 156, Horecastrip Plasmolen

Gemeente Mook en Middelaar

Projectnummer: 43.40.02

INITIATIEFNEMER

Gemeente Mook en Middelaar

Contactpersoon: Dhr. J. Wijnakker

Raadhuisplein 6

6585 AP Mook

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Guido Yntema

T (026) 35 23 125

E guido.yntema@buro-sro.nl

DATUM

december 2019

Inhoud

Inleiding 5

Beleidsanalyse 6

Provinciaal beleid 6
Gemeentelijk beleid 7

Uitvoeringsaspecten 10

Milieu 10
Overige uitvoeringsaspecten 11

Ruimtelijke analyse 15

Ontstaansgeschiedenis Plasmolen 15
De horecastrip 17
Ruimtelijke dragers 17

Ontwerpvisie 21

Versterking ruimtelijke structuur 21
Ontwikkelingsrichting plangebied 23

Uitwerking 25

Functiewijziging appartementencomplex 26

Provinciaal beleid 26
Haalbaarheidsaspecten 29

Conclusie 33



uitsnede luchtfoto met globale ligging plangebied

Inleiding

De gemeente Mook en Middelaar wil de mogelijkheden bekijken voor herontwikkeling van het gebied genaamd 'Horecastrip' aan de Rijksweg in Plasmolen. De onderzoeksvraag luidt:
Is het wenselijk en haalbaar om de bestemming van de percelen van de horecastrip ten zuiden van de Rijksweg te wijzigen en wat is een geschikte toekomstige invulling?

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden van de 'Horecastrip' is deze SRO-scan opgesteld. Het biedt een overzicht van mogelijkheden en beperkingen op Stedenbouwkundig en RO-technisch vlak. Er wordt ingegaan op de verschillende beleidsstukken van gemeente en provincie die van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Vervolgens wordt het plangebied geanalyseerd. De mede daaruit voorkomende uitgangspunten zijn uitgewerkt in een stedenbouwkundig model. Specifieke aandacht gaat uit naar het bestaande complex met recreatieappartementen, restaurant en bowlingbaan. Hiervoor is een verzoek ingediend om de appartementen om te zetten van recreatie bnaar reguliere woningen.

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Plasmolen. Navolgende afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer. Het plangebied is globaal gelegen tussen de straten Rijksweg, Riethorsterweg en Witteweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang.

Beleidsanalyse

Voor de herontwikkelingsopgave van de 'Horecastrip' Plasmolen is een aantal beleidsstukken van belang:

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie POL2014

In de omgevingsvisie is de locatie grotendeels aangewezen als 'overig bebouwd gebied' (zie navolgende uitsnede). Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een zone langs de Rijksweg is aangewezen als 'buitengebied', gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Op basis van de provinciale omgevingsverordening Limburg is het niet toegestaan een ruimtelijk plan vast te stellen waarmee de bestemming van recreatieverblijven wordt gewijzigd naar een bestemming die wonen mogelijk maakt.

Artikel 2.5.1 Verbod wijzigen bestemming

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

Artikel 2.5.2 Verbod wonen in recreatieverblijven

Een ruimtelijk plan bevat geen bepalingen die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maken.

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



Uitsnede Omgevingsvisie POL2014

Gemeentelijk beleid

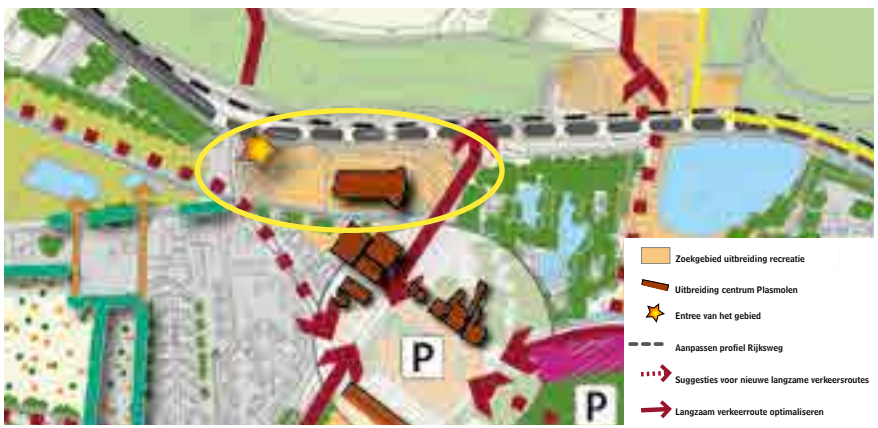
Structuurvisie Mookerplas e.o.

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

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

Voor de Witteweg ten oosten van het plangebied is de ambitie om deze als langzaam verkeerroute te optimaliseren.

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



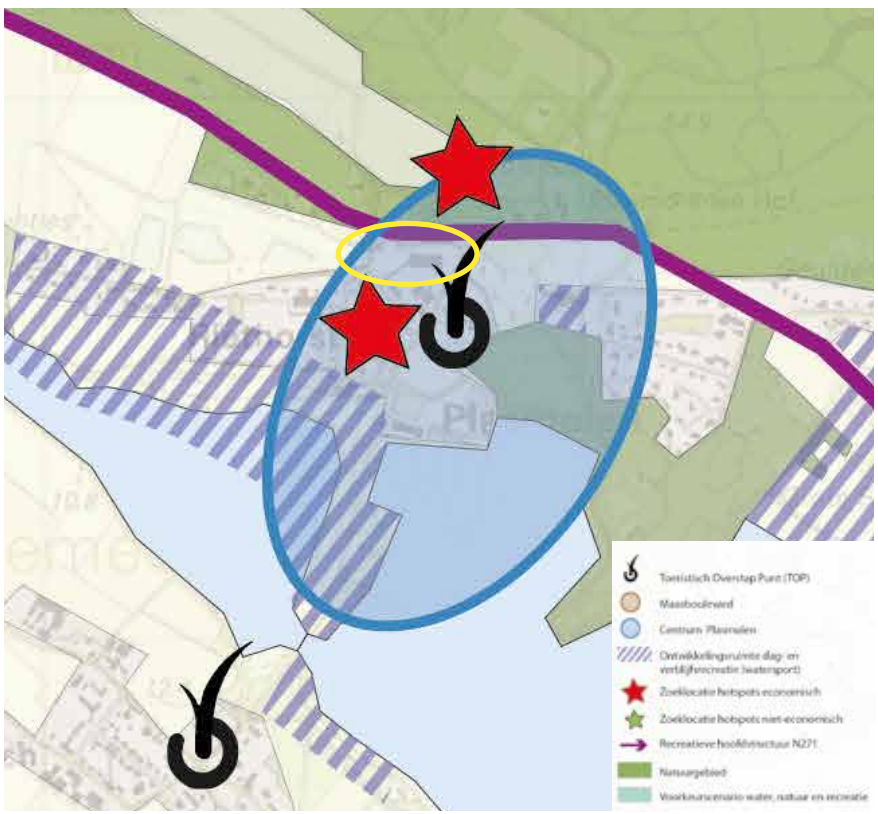
Uitsnede Omgevingsvisie POL2014

Structuurvisie Toerisme en recreatie

In de Structuurvisie Toerisme en recreatie is op onderscheid gemaakt in de gewenste dynamiek in verschillende gebieden. Voor het plangebied is aangegeven dat een hogere dynamiek hier gewenst is. Deze keuze voor de zone met hogere dynamiek komt voort uit drie principiële keuzes die de gemeente maakt: de ontwikkeling van een recreatieve hoofdstructuur langs de N271, de sterkere relatie die wordt voorgesteld tussen Mook en de Maas en het verder versterken van het bestaande toeristisch-recreatieve product (kwaliteitsverbetering) aan de Mookerplas. Voorbeelden van gewenste ontwikkelingen in deze zone zijn vestiging van nieuwe bedrijven, elk-weer-voorziening en ontwikkelingsruimte voor bestaande bedrijven.

In de structuurvisie is opgenomen dat voor Plasmolen een integraal plan moet worden opgesteld waarin een oplossing wordt geboden voor de parkeerproblematiek, de uitstraling van het dorp en het verbeteren van de (zicht)relatie met de plas en de St. Jansberg. Een nieuwe ontwikkeling of een uitbreiding in Plasmolen moet rekening houden met de ambitie van de gemeente voor dit gebied. Kernwaarden van deze ambitie zijn: allure, ruimtelijke kwaliteit, samenhang tussen (bestaande en nieuwe) initiatieven, diversiteit en verbindingen met het groen en het water.

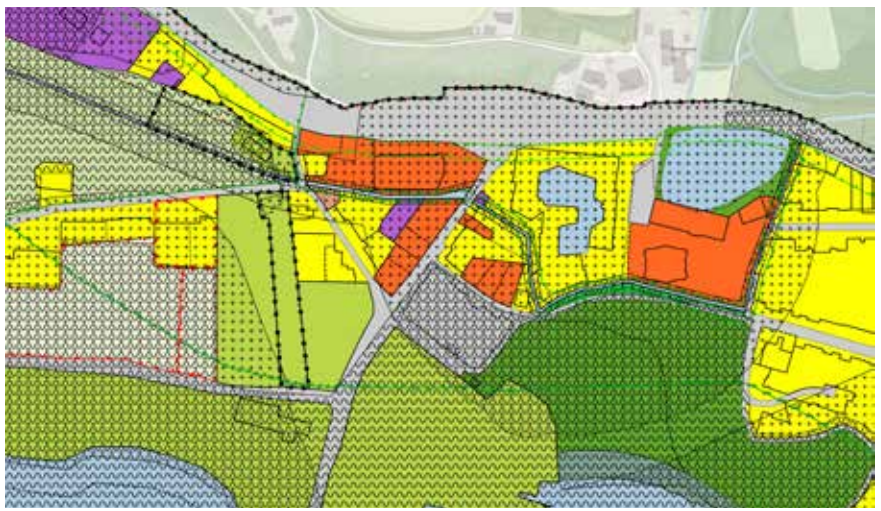
Ter ontwikkeling van de dagrecreatieve mogelijkheden zijn verspreid over de gemeente zoeklocaties voor hotspots aangewezen. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn zoeklocaties voor economische hotspots aangewezen in de visie. Hier zijn kansen voor het opstarten van nieuwe recreatieve ondernemingen.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



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Toerisme en recreatie

Bestemmingsplan Mookerplas e.o., 1e herziening

In het geldende bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening', vastgesteld op 12 juli 2018, geldt voor het gehele plangebied de bestemming 'Horeca'. Met aanduidingen is bepaald dat binnen het bouwvlak ter plaatse van het grote gebouw een bedrijfswoning, bowlingbaan, recreatiewoningen en een sauna zijn toegestaan. Ter plaatse van de bebouwing in het westen van het plangebied is ook een bedrijfswoning toegestaan. Langs de Rijksweg ligt de aanduiding 'vrijwaringszone – weg', waarbinnen geen bebouwing is toegestaan, behalve bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de weg. Langs de watergang aan de zuidzijde van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'. Hier is geen bebouwing toegestaan behalve bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van onderhoud en beheer van de watergang. Voor het grootste deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening'

Uitvoeringsaspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat van elk ruimtelijk initiatief de uitvoerbaarheid aangetoond moet worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daarom wordt in dit plandocument kort ingegaan op thema's (bijvoorbeeld milieuaspecten) die mogelijk de doorgang van het initiatief in de weg kunnen staan.

Milieu

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.

Bij een wijziging naar een woon- en/of recreatieve functie is een bodemonderzoek nodig om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor deze nieuwe functies. Gezien het gebruik als bowlingbaan, restaurant en parkeerterrein, worden er geen problemen verwacht op het gebied van bodemverontreiniging.

Lucht

Gezien de omvang van het plangebied, zal de omvang van de ontwikkeling beperkt zijn. Daarmee is de verwachting dat het initiatief niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. NIBM projecten zijn 'kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen en kunnen doorgaan zonder toetsing (bijvoorbeeld een toevoeging van 1.500 woningen).

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. Voor geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen tot een bepaald niveau hogere waarden worden verleend. Door een akoestisch bureau is voor de locatie bepaald waar de contour van de maximale ontheffingswaarde (63 dB contour) ligt vanwege wegverkeer over de Rijksweg. In navolgende af-



Berekende geluidscontouren Rijksweg (N271)

beelding is te zien dat de contour voor de maximale ontheffingswaarde dichtbij de Rijksweg ligt. In een groot deel van het plangebied is de geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde en in het zuidelijke deel van het plangebied ligt de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. Er zijn daarmee kansen voor woningbouw in het plangebied (binnen de geel- en groengekleurde gebieden).

Milieuzonering

Rondom het plangebied zijn woonbestemmingen aanwezig. De dichtstbijzijnde woonbestemmingen liggen ten westen van het plangebied en in het zuiden aan de overzijde van de watergang. Hier dient rekening gehouden mee te worden als er (recreatieve) bedrijven mogelijk worden gemaakt. Daarnaast zijn aan de zuidzijde bedrijfs- en horecabestemmingen aanwezig. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Binnen de bestemming 'Horeca' is niet duidelijk welke precieze functies zijn toegestaan. Logischerwijs zal het gaan om maximaal milieucategorie 2.

Gezien de menging van functies in het gebied is het aan te merken als gemengd gebied. Daarmee kan de richtafstand van de VNG met 1 stap worden verlaagd.

Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig, waardoor er geen belemmeringen zijn met betrekking tot geur.

Externe veiligheid

De Rijksweg is een route voor transport van gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 betreft 0 meter. Het plangebied ligt waarschijnlijk wel in het invloedsgebied van de transportroute. Afhankelijk van de invulling van het plangebied is het nodig een (beperkte) verantwoording op te stellen.

Overige uitvoeringsaspecten

Water

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard. Het middendeel is in de huidige situatie groen ingericht, waardoor een toename van de oppervlakte aan verharding in het plangebied te verwachten is. In het werkgebied van het voormalige waterschap Peel en Maasvallei geldt in stedelijk gebied een vrijstelling van compensatie van de toename van verhard oppervlak als het totaal aaneengesloten oppervlak verharding niet meer bedraagt dan 2.000 m^2. Een toename aan verharding van meer dan 2.000 m^2 is niet te verwachten. Mochten voorzieningen voor hemelwaterberging toch nodig zijn, dan is daarvoor veel ruimte op eigen terrein. Mogelijk biedt ook de zuidelijk gelegen watergang oplossingsrichtingen.

Ecologie

Om te bepalen of er belemmeringen zijn met betrekking tot ecologie is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er potentiële verblijfplaatsen en foerageergebied van de steenmarter aanwezig is. Sanering en verwijderen van groenelementen dient vanwege de aanwezigheid van deze soort tussen 15 augustus en 26 februari uit-

gevoerd worden. De restaurant en bijbehorende woning bieden mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen. Als deze gebouwen worden gesloopt is aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig (in de periode 15 april – 30 september). Daarnaast biedt de woning mogelijk nestlocaties voor huismussen. Als de woning wordt gesloopt is aanvullend onderzoek naar huismussen nodig (in de periode 1 april – 15 mei). Voor overige soorten zijn er geen belemmeringen vanwege herontwikkeling van het plangebied.

Gezien de ligging van het plangebied op korte afstand (circa 160 m) van het Natura 2000-gebied Sint Jansberg ligt, is het aspect stikstofdepositie van belang voor de haalbaarheid van het project. Een verkennende berekening van de toename aan stikstofdepositie laat zien dat een flinke toename van het aantal verkeersbewegingen (bijvoorbeeld 500 bewegingen) nog niet direct zorgt voor een significante toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Naast verkeersbewegingen zijn met gas verwarmde ruimtes van invloed op de stikstofdepositie. In een latere fase, zodra de invulling van het plangebied verder is uitgewerkt, dient dit aspect nader onderzocht te worden.

Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geldt voor het grootste deel van het plangebied (rood op navolgende afbeelding) een hoge verwachtingswaarde. Hier geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m^2. Voor een klein deel (geel) geldt een lage verwachtingswaarde. Hier geldt geen onderzoeksplicht. De verwachting is dat het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek nodig is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Mook en Middelaar


Rijksweg
Riethorsterweg
Riethorsterweg
Wittenweg
Muldershofsweg
Broekweg
Legenda
Wonen
Recreatie
Horeca
Bedrijf
Leegstand
Plangebied

Ruimtelijke analyse

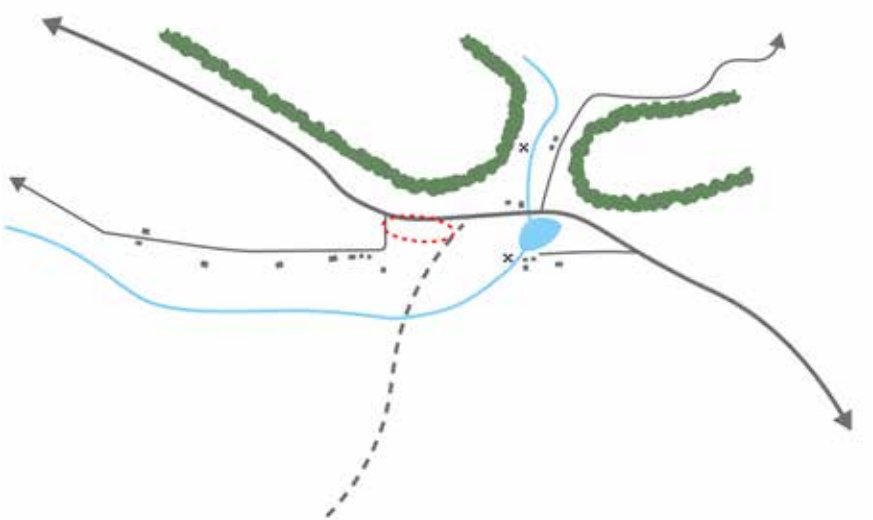
De horecastrip in Plasmolen is het gebied tussen de Rijksweg, Witteweg, Molenbeek en Riethorsterweg. Meest in het oog springend hierin is het gebouw met Bowling Plasmolen - Restaurant Het Zuiden en Residentie Molenbeek (appartementen). Naast dit complex ligt een stuk grond waaraan de eigenaren een nieuwe invulling willen geven. Tevens staat er een leegstaand pand (voormalig chinees restaurant) wat ook een nieuwe invulling kan krijgen. Voor de daar naastgelegen woning zijn er vooralsnog geen plannen, maar deze zal wel betrokken moeten worden in de toekomstvisie op het gebied. Verder is een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van de appartementen in het gebouw van het bowlingcentrum. Deze zijn namelijk bestemd als recreatieappartementen, maar vergund als reguliere woning. Op de achtergronden en mogelijkheden hiervoor wordt in een afzonderlijk hoofdstuk in gegaan.

Voor het bepalen van de gewenste ontwikkelingsrichting is het van belang eerst de ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke dragers in het gebied te bepalen en vast te leggen. Deze geven de kaders voor ontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

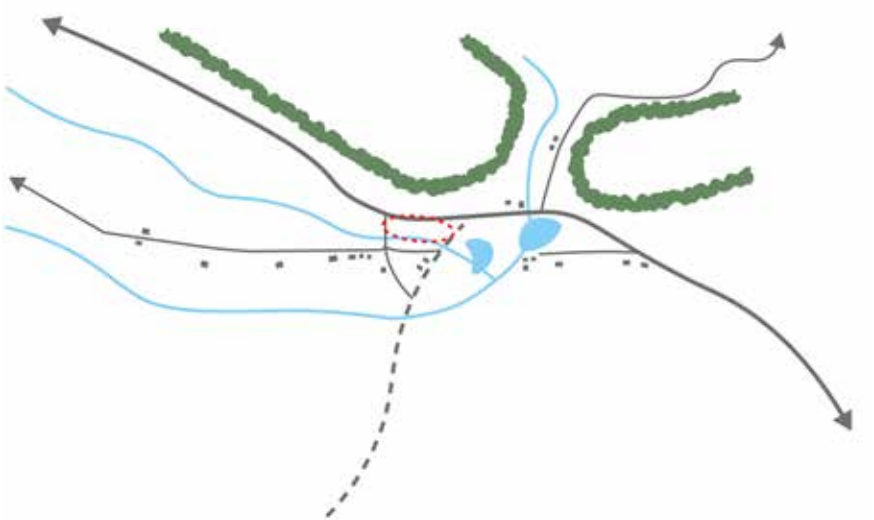
Ontstaansgeschiedenis Plasmolen

Plasmolen is genoemd naar de Onderste en Bovenste plasmolens langs de molenbeek die vanaf de nabijgelegen St. Jansberg stroomt. In eerste instantie was de bebouwing geconcentreerd bij deze molens en aan de voet van de berg. De prachtige natuurlijke ligging op de overgang van stuwwal- naar rivierlandschap en de herberg bij de Onderste Plasmolen hebben aan de bekendheid van het dorp veel bijgedragen. In het verleden was Plasmolen mede hierom een kunstenaarskolonie. De ontwikkeling tot ontspanningsoord heeft er uiteindelijk wel toe geleid dat de onderste molen werd opgeheven en de oude herberg uitgroeide tot hotel-café-restaurant De Plasmolen. Het gehele pand is in 2001 afgebrand en (nog) niet herbouwd. De daarbij gelegen nog bestaande waterpartij is de oude molenvijver, waarin het benodigde bedrijfswater werd verzameld. De bovenste molen bestaat nog wel en staat hoger op de flank van de St. Jansberg.

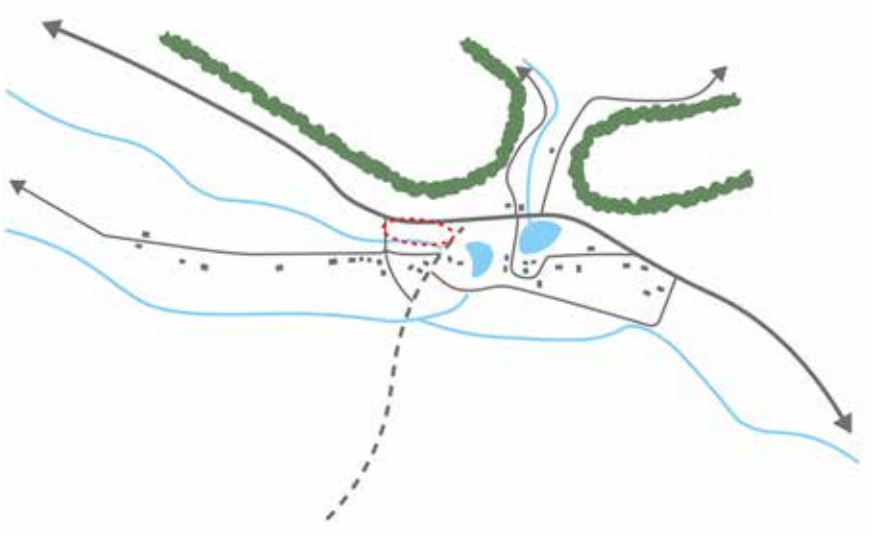
Aan weerszijden van de onderste molenvijver ontstond in de loop der tijd lintbebouwing. Oostelijk van de vijver was dit een dorpslint langs de Muldershofweg met woningen langs de weg (Plasmolen). Later kreeg dit meer het karakter van een villawijk in het bos. Westelijk van de vijver ontstond een agrarisch lint met het buurtschap Riethorst (behoort tot het dorp Plasmolen) met in eerste instantie voornamelijk boerderijen en later woningen. Kenmerkend aan voorgaande ontwikkelingen is dat deze de landschappelijke lijnen en punten volgden. De Molenbeek met de molens, de Rijksweg en de parallel daaraan gelegen linten.



1900



1940



1960



2000

Met de latere grintafgraving voor de Mookerplas werd een nieuw ruimtelijk element in het gebied geïntroduceerd en dat gaf een nieuwe impuls aan het gebied. Recreatie en horeca vestigden zich rond deze plas en in het buurtschap Riethorst. De Witteweg kreeg daarin een centrale rol. Waar het voorheen een functie had als verbinding naar Cuijk, werd het de kapstok waarlangs de horeca en recreatie zich ontwikkelden. Dit bracht een schaalvergroting met zich mee wat ook zichtbaar is in het gebied. Naast de veelal kleinschalige historische bebouwing vestigden zich hier een relatief grootschalige camping en jachthaven, parkeerterrein en opslagterrein. Bij het parkeerterrein is het Hart van Plasmolen ontstaan: een concentratie van horeca met langs de Witteweg een uitloper naar de Rijksweg waar het restaurant-bowlingcentrum met appartementen is gekomen. Bij dit complex dienen zich dus nu nieuwe initiatieven aan. Verder zijn er ook plannen om de oorspronkelijke parel van het gebied, de onderste molen en hotel, in ere te herstellen.

De horecastrip

Het gebied van de horecastrip is lange tijd in de luwte van de ontwikkelingen in het gebied gebleven. Oorspronkelijk behoorde het tot het heide- en vennengebied aan de voet van de St. Jansberg en raakte in de loop der tijd ingekaderd door de ontwikkeling van de wegen- en waterstructuur. Eind vorige eeuw was het een min of meer groen eiland met alleen aan de westzijde bebouwing aan de Riethorsterweg. Dit was het huidige leegstaande pand van het voormalig chinees restaurant en de zuidelijk daarvan gelegen woning. Het leegstaande pand heeft de langste historie (geen monument) en staat op een beeldbepalende hoek aan de Rijksweg. De woning is van latere datum (jaren ‘80) en staat enigszins verscholen in het gebied. Dat geldt tevens voor de Molenbeek die aan de zuidkant van het gebied loopt, maar weinig zichtbaar is.

In 2001 veranderde het aangezicht van het oostelijk deel van het gebied door de realisering van het restaurant-bowlingcentrum met appartementen. Een gebouw dat zich met name richt naar de kruising Witteweg-Rijksweg. Het gebouw heeft weliswaar in schaal meer verwantschap met de ontwikkelingen rond de Mookerplas dan met het oorspronkelijke Plasmolen, maar is gezien de plek aan de Rijksweg en bij de kruising ruimtelijk goed ingepast. De uitstraling richting de Rijksweg en de terreininrichting vraagt vooral aandacht.

Rondom het gebouw zijn parkeerplaatsen aangelegd en het voorterrein is ingericht met onder andere en terras voor het restaurant. In het westelijk deel hebben zich geen wijzigingen voorgedaan, afgezien van de ontwikkeling van beplanting in het gebied. Nu zich daar initiatieven voordoen ontstaat de kans om het gebied als geheel te bezien en af te ronden.

Ruimtelijke dragers

Uit de ontstaansgeschiedenis blijkt dat de omgeving bestaat uit een combinatie van historische dragers (o.a. de beek en linten) en nieuwe dragers (Mookerplas en horeca-as Witteweg). Allereerst volgt een analyse van deze dragers waarna vervolgens in beeld wordt gebracht in hoeverre er kansen liggen om deze structuren te versterken en welke rol het plangebied daarin kan spelen.


Sint Jansberg
Rijksweg
Riethorsterweg
Molenbeek
Muldershofweg
Witteweg
Mookerplas
Mookerplas
Legenda
Historische dragers
Nieuwe dragers
Stapsteen horeca/recreatie
Hart van Plasmolen (horeca/recreatie)

Historische dragers

De Sint-Jansberg verbindt de Mookerheide met het Duitse Reichswald en grenst in het oosten aan de gemeente Groesbeek en wordt in het westen begrensd door de N271 (Rijksweg). De berg is een stuwwal ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Het gebied kenmerkt zich door beboste hellingen en vele beekjes. Enkele vlakke stukken zijn in gebruik voor de landbouw. Bij Plasmolen ligt een kleine stuwdam met daarbij de bovenste Plasmolen, een oude watermolen.

De Molenbeek stroomt vanaf de St. Jansberg naar de Maas en is een belangrijke landschappelijke verbinding waar Plasmolen zijn naam en oorsprong aan te danken heeft. Soms goed zichtbaar en zelfs vergroot tot een vijver bij de onderste Plasmolen en later hotel. Oorspronkelijk liep de beek vanaf deze vijver meer zuidelijk richting de Maas. Na de aanleg van de Mookerplas is de ligging verlegd naar een zijtak richting De Riethorst. Met name bij het hart van Plasmolen (parkeerterrein en horeca) ligt de beek verstopt langs de achterperceelsgrenzen van de bebouwing.

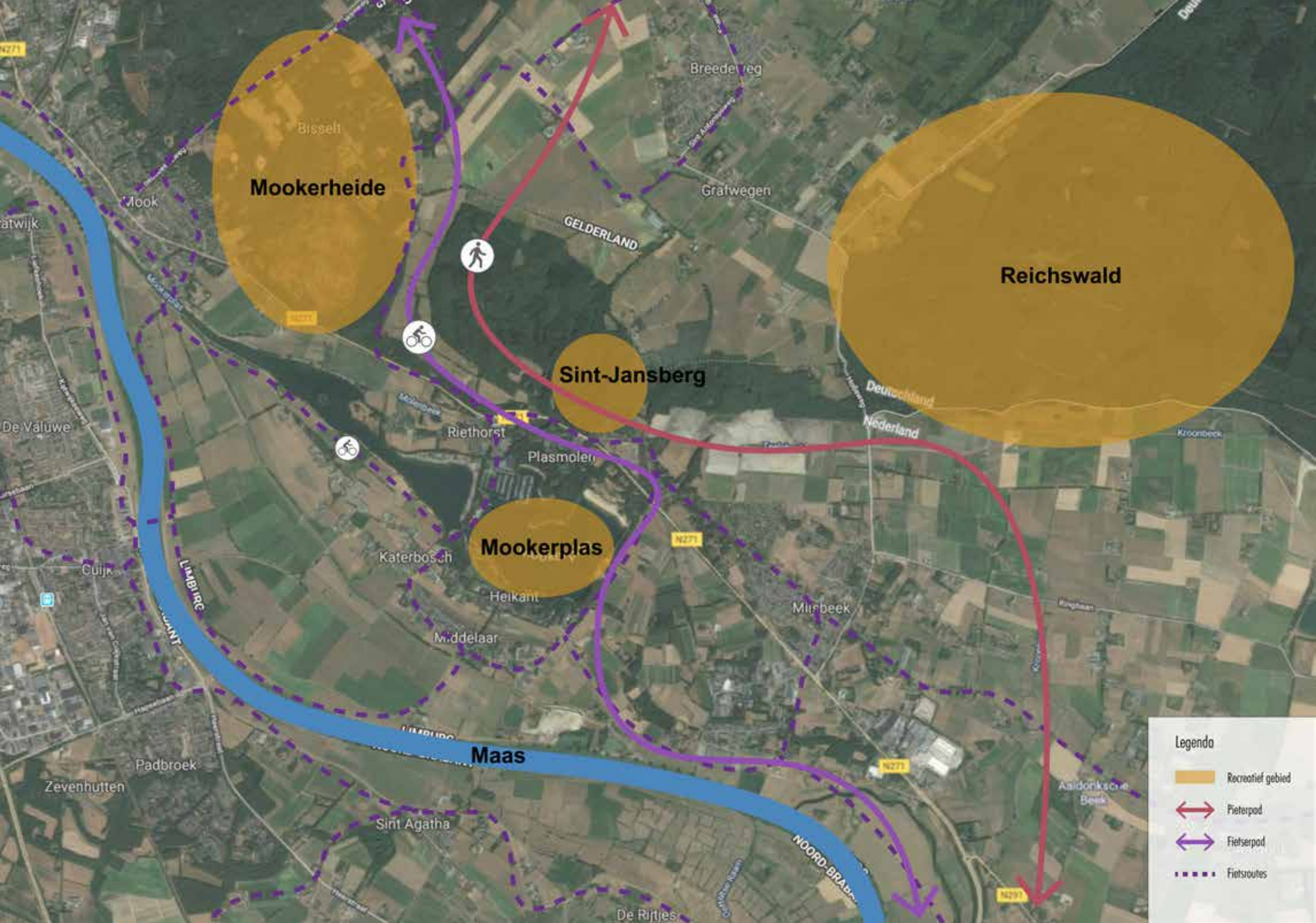
Aan de voet van de stuwwal volgt een overgangsgebied naar de Maas wat oorspronkelijk een moerasgebied was met heide en vennen. Met de latere ontginningen en waterregulering is dit meer een gecultiveerd en agrarisch gebied geworden. Oostelijk van de Witteweg is dit gebied in de loop der jaren meer begroeid geraakt met bos. Daarin ligt Plasmolen. De Witteweg is begrenzing van dit besloten bosrijk gebied en overgang naar meer open gebied rond Riethorst waar landschapsherstel heeft plaatsgevonden langs een aftakking van de oorspronkelijke Molenbeek met verschillende vennen.

De Rijksweg N271 is een belangrijke historische verbinding in het gebied. Langs deze oude route tussen Nijmegen en Maastricht ontstond de eerste bebouwing in het gebied. Deze is (buiten de kernen) verspreid gelegen en zowel gevarieerd in massa, uitstraling als in functie (wonen, horeca, bedrijvigheid, agrarisch, hotel). Deze functies en bebouwing hebben soms een zelfstandige positie, maar vaak zijn ze gesitueerd bij knopen Rijksweg: de kruisingen met routes naar aangrenzende gebieden. Een knoop is vaak aanleiding voor horeca, een bijzonder gebouw of verblijfsplek.
De Riethorsterweg en Muldershofweg zijn historische bebouwingslinten met oorspronkelijk respectievelijk agrarische – en woonbebouwing.

Nieuwe dragers

De Mookerplas is ontstaan uit zand- en grindwinning die van de jaren ‘50 tot in de jaren ‘90 actief was. Het gebied is 100 hectare groot en ligt ten oosten van de rivier de Maas, waarmee het via een keersluis verbonden is. De Mookerplas bestaat hoofdzakelijk uit water en is onderverdeeld in twee delen. Tussen Mook en Plasmolen is de Mookerplas smal en langgerekt. Het gedeelte vanaf de brug bij Plasmolen, ingeklemd tussen Middelaar en de grens met de gemeente Gennep is een recreatieplas.

De Witteweg takt aan op de Rijksweg en was vroeger vooral een verbinding naar Cuijk was. Met de ontwikkeling van de Mookerplas heeft deze weg een transformatie ondergaan naar horeca- en recreatieas. De recreatie is vooral rondom de plas gesitueerd. De horeca ligt vooral noordelijk daarvan richting de Rijksweg.


Mookerheide
Sint-Jansberg
Reichswald
Mookerplas
Maas
Bisselt
Mook
Grafwegen
GELDERLAND
Deutschland
Nederland
Riethorst
Plasmolen
Katerbosch
Heikant
Middelaar
Mirabeek
Cuijk
Padbroek
Zevenhutten
Sint Agatha
De Rijtjes
LIMBURG
NOORD-BRABANT
N271
N277
N297
Legenda
Recreatief gebied
Fietserpad
Fietsroutes

Verbindingen dragers: knooppunten

Daar waar de Witteweg aansluit op de Rijksweg en de Molenbeek deze weg kruist bevinden zich knooppunten in recreatieve routes (wandelen-fietsen). Vanaf daar kan men in noordelijke richting de Sint Jansberg op of naar Zevendal/ Mookerheide en het Duitse Reichswald. In zuidelijke richting kan men naar routes langs de Maas. De Rijksweg zelf is meer een doorgaande route voor snelverkeer met functies/voorzieningen op punten (knopen) waar routes bij elkaar komen.

Het parkeerterrein met horeca staat in het dorp bekend als het Hart van Plasmolen. Hier bevindt zich een concentratie aan restaurants en de aanzienlijke parkeergelegenheid is voor velen het startpunt voor een bezoek aan het gebied. De kern van het hart is een autovrije strook voor de horeca aan het parkeerterrein met terrassen.

Ontwerpvisie

Versterking ruimtelijke structuur

Waar vroeger Plasmolen een duidelijke koppeling met de Molenbeek had, is dat nu grotendeels verdwenen. De molenvijver is weliswaar zichtbaar, maar is niet meer beeldbepalend. De tegenovergelegen horecagelegenheden aan de voet van de Sint Jansberg springen meer in het oog. Evenzo geldt dat voor het bowlingcentrum, zij het dat dit gebouw alleen een gezicht laat zien op de hoek richting de kruising Rijksweg-Witteweg. Het overige deel heeft, zeker richting de Rijksweg, een weinig aansprekende uitstraling.

Zowel het gebied bij de onderste molen als de horecastrip vragen dus om verbetering. De eerder genoemde kop van het gebouw is daarbij duidelijk, de rest van het gebouw vraagt om verheldering van de functie en verbetering van de beeldkwaliteit. Dit kan in samenhang met het naastgelegen perceel en het leegstaande voormalige restaurant. Bij de molenvijver ligt een kans om het oude gezicht te herstellen met beeldbepalende bebouwing op plek van voormalig hotel en molen. Hier in opzet en architectuur een duidelijke referentie leggen naar de historie.

Evenzo liggen er kansen om de koppeling tussen beide gebieden te versterken. Deze loopt nu voornamelijk via de Rijksweg waar men enerzijds vanuit zuidelijke richting via de recreatie-horeca as Witteweg op uit komt en anderzijds vanuit noordelijke richting via de St. Jansberg en Molenbeek. Het hart van Plasmolen ligt daar tussen en kan beide gebieden verbinden,


Legenda
Wonen
Bos
Horeca
Verblijfsrecreatie (camping, bungalows)
Jachthaven
Parkeren
Stapsteen horeca/recreatie
Hart van Plasmolen (horeca-recreatie)
Molenbeek
Recreatie-horeca as
Historisch-landschappelijke as
Verbinding (assen, omgeving)

mede ondersteund door de Molenbeek. Via het plangebied kan dan weer de koppeling worden gelegd naar Riethorst en het landelijke gebied daaromheen.

Het hart van Plasmolen verbindt dan de nieuwe recreatie-horeca as Witteweg aan de historische drager van de Molenbeek. Ongeveer haaks op deze noord-zuid gerichte structuren liggen de andere historische dragers in het gebied in de vorm van de Rijksweg, de aftakking van de Molenbeek en de bebouwingslinten. Functioneel gezien bevindt zich langs deze linten voornamelijk woonbebouwing afgewisseld door een enkel (agrarisch) bedrijf. Bij de Rijksweg kan hier nog horeca aan worden toegevoegd bij kruisingen van (recreatieve) routes. Horeca buiten deze punten ligt niet voor de hand, mede gezien de afgenomen doorgaande functie van de Rijksweg door de aanleg van de A73.

Ontwikkelingsrichting plangebied

Het plangebied is lange tijd een overgebleven stukje heide- en vennengebied geweest wat door de realisering van het bowlingcentrum alleen richting de kruising aangehaakt is op de ruimtelijke structuur in de omgeving. Dit deel sluit aan op de functie van de Witteweg die, samen met het hart van Plasmolen ook de drager (as) blijft voor horeca en recreatie in het gebied. Voor het behoud en versterking hiervan is het van belang deze functies langs deze as en in het hart te concentreren en te verbeteren.

Het overige deel van het plangebied kan weer worden aangehaakt op de omgeving door gebruik te maken van de Molenbeek die onderlangs het gebied loopt. Dit kan door de beek meer zichtbaar te maken en hierlangs een wandelroute te leggen. Naast de meer functionele Rijksweg ontstaat dan een meer landelijke, natuurlijke route van Riethorst naar de St. Jansberg via het hart van Plasmolen en de molenvijver.

In het westelijk deel van het plangebied blijft dan nog ruimte over voor bebouwing. De aanwezige bebouwing sluit niet aan op de schaal en uitstraling van het bowlingcentrum. Tevens maken ze niet direct onderdeel uit van de aangrenzende bebouwingslinten. Vernieuwing ligt dan ook voor de hand waarbij aangesloten wordt op het complex met restaurant-bowling en appartementen. Zodoende ontstaat binnen de heldere ruimtelijke eenheid van het gebied ook weer een eenduidig bebouwingsbeeld. De beeldbepalende positie van deze plek vraagt nadrukkelijk aandacht. De nieuwbouw neemt de rol over van het leegstaande chinees restaurant. In lijn met de historische dragers ligt een woonfunctie hierbij voor de hand.



Uitwerking

Op basis van het voorgaande is een stedenbouwkundig model gemaakt voor de horecastrip. Uitgangspunt is het gebied als eenheid vorm te geven met in basis een zo groen mogelijke terreininrichting waarin twee gebouwen zijn geplaatst. Dit is het bestaande complex wat min of meer naar de andere kant gespiegeld in een nieuw gebouw. Deze nieuwbouw wordt het nieuwe beeldbepalende gebouw dat zichtbaar zal zijn komend vanaf Mook over de Rijksweg. De bestaande bebouwing aan de Riethorsterweg (leegstaand pand en woning) wordt hiervoor verwijderd. Het nieuwe gebouw krijgt een hoogwaardige architectonische uitstraling en in samenhang daarmee kan de gevel van de bestaande appartementen worden verfraaid (bijvoorbeeld vergroenen).

Afgezien van de bestaande passende horeca (restaurant bowling) aan de recreatie-horeca as Witteweg krijgt het plangebied een woonfunctie. Zo mogelijk kan de nieuwbouw met een zorgfunctie nog iets extra's toevoegen aan het dorp. Daarmee vindt versterking van de verschillende functies in Plasmolen plaats op de juiste plek.

Zowel het bestaande complex als de nieuwbouw krijgen een eigen ontsluiting via de Rijksweg. Aan de oostzijde is dat de bestaande toegang via de Witteweg. Voorgesteld wordt voor de nieuwbouw de aansluiting van de Riethorsterweg op de Rijksweg weer te openen en via daar alleen het nieuwe gebouw en de tegenover gelegen woning aan de Rijksweg te ontsluiten. Door na deze toegang de Riethorsterweg af te sluiten voor autoverkeer (paaltjes) blijft dit slechts een inrit en ontstaat bij de brug over de beek een verkeersluw gebied. Hier kan vanuit Riethorst een wandelpad komen langs de beek het plangebied in en richting het hart van Plasmolen en de St. Jansberg. In de toekomst is wellicht de kavel van het zuidelijk gelegen bedrijf bij een eventuele herontwikkeling ook te betrekken bij de route naar het hart van Plasmolen.

Het wandelpad langs de beek wordt met groen ingepast. Evenzo geldt dat voor de buitenruimte rond de gebouwen waar naast groen ook parkeren zal moeten komen. Uitgangspunt is een integraal plan voor deze ruimte waarin de bestaande buitenruimte wordt meegenomen en het hele plangebied een eenduidige inrichting krijgt.

Functiewijziging appartementencomplex

De gemeente heeft een verzoek ontvangen van de eigenaren van de recreatieappartementen boven de bowlingbaan om deze om te zetten naar reguliere appartementen met een woonfunctie. Al bij de realisering van dit complex in 2001 was deze vraag aan de orde en een latere handhavingsactie bleek juridisch niet haalbaar. De gemeente wil nu toe naar een lange termijn oplossing voor dit vraagstuk. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op het ontstaan van de situatie en daarna wordt toegelicht hoe een omzetting aansluit bij het provinciaal beleid en of dit passend is vanuit de haalbaarheidsaspecten.

De gemeente heeft een feitenrelaas opgesteld, waarin de ontwikkelingen die van belang zijn voor de locatie chronologisch op een rij zijn gezet. Dit feitenrelaas is een separate bijlage bij deze SRO-scan. Navolgend een samenvatting. In 1993 is voor het eerst een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een complex met horeca, bowlingbaan en appartementen, waarna de vergunning op 1997 is verleend. De appartementen worden als recreatieappartementen vergund. In 2000 wordt een vergunning aangevraagd voor de omzetting van de recreatieappartementen naar een woonfunctie. Deze wordt niet verleend, omdat de gemeente zich richt op stimuleren van recreatie en toerisme. In juli 2002 is het gebouw gereed gemeld. In de periode mei 2006 – maart 2007 heeft de gemeente handhavend opgetreden tegen permanente bewoning van een aantal van de recreatieappartementen. De gemeente heeft in 2012 bij het voorbereiden van het bestemmingsplan Mookerplas e.o. onderzocht of de bestemming recreatie naar wonen gewijzigd kon worden. Destijds paste dit niet in het woningbouwprogramma en was er geen mogelijkheid gevonden om de waardestijging van de appartementen af te romen. Door de eigenaar zijn vervolgens enkele gedoogaanvragen ingediend voor tijdelijke bewoning van de recreatiewoningen, deze zijn afgewezen door de gemeente. In oktober 2018 heeft de VVE van de recreatieappartementen (opgericht in 2001) een principeverzoek ingediend tot het wijzigen van de bestemming van recreatie naar wonen. Mede naar aanleiding daarvan is voorliggende SRO-scan opgesteld.

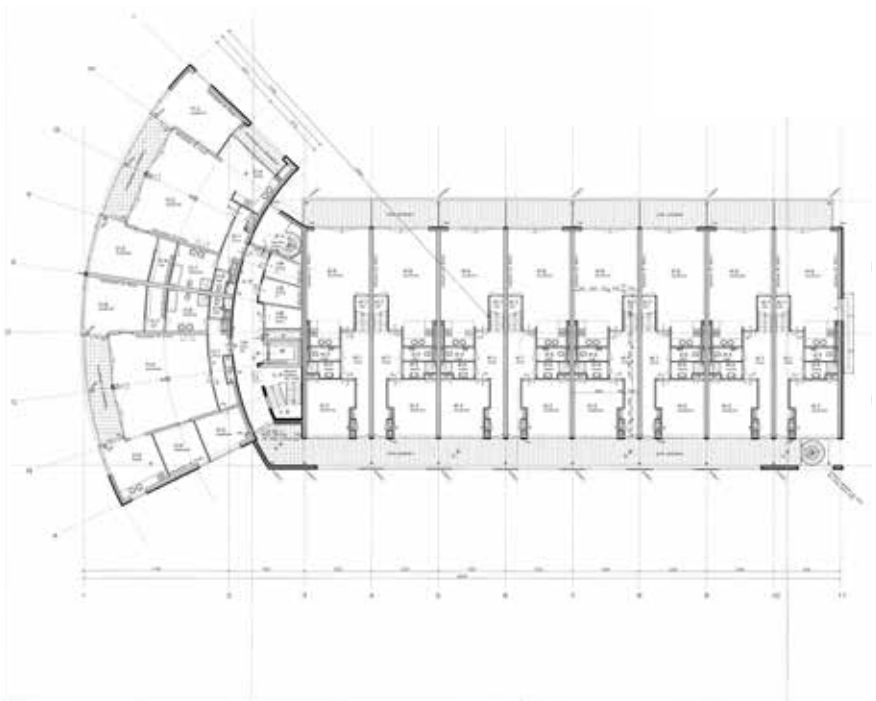
Provinciaal beleid

Ontheffing verbod omzetten recreatie naar wonen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 kunnen binnen het provinciaal beleid recreatieappartementen naar een woonfunctie omgezet worden als Gedeputeerde staten op aanvraag van B&W ontheffing verleent van de regels met betrekking tot permanente bewoning van recreatieappartementen. Hiervoor moet worden aangetoond dat de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die bepalingen te dienen provinciale belangen. Navolgend wordt aangeven welke bijzondere omstandigheden ertoe leiden dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd.

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit in Plasmolen en op de specifiek locatie versterken. Uit de voorliggende SRO-scan blijkt dat de gemeente recreatie juist op andere locaties (vooral dichterbij de Mookerplas) wil versterken. Dat maakt wonen op deze locatie meer geschikt. Omzetting zou dus geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De omzetting kan dit juist versterken door aan de eigenaren een bijdrage voor kwaliteitsverbetering van de omgeving te vragen, waardoor er op de lange termijn ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving kan plaatsvinden. Bij handhaving van de recreatiefuncties is deze mogelijkheid voor kwaliteitsverbetering er niet en zit het gebied op slot.

De appartementen zijn tevens geschikt voor de woonfunctie. Bij de verlening van de vergunning in 2001 aangesloten bij de eisen van het Bouwbesluit voor woningen en zijn het akoestisch onderzoek en het advies brandveiligheid van de Regionale Brandweer Nijmegen gericht op bewoning van de appartementen. In het merendeel van de recreatieappartementen wordt feitelijk al permanent gewoond. Ook blijkt hieruit dat er een concrete behoefte is aan dergelijke appartementen op deze locatie. De behoefte is ook direct ingevuld. Dat er behoefte is aan woonappartementen in de gemeente, blijkt ook uit onderzoek ten behoeve van het gemeentelijk woonbeleid (zie hierna).





Het gebouw waarin de om te zetten recreatieappartementen zich bevinden, heeft ruimtelijk een zelfstandige positie en is qua ontwerp afwijkend van veel voorkomende ontwerpen van gebouwen met recreatieappartementen. Doordat het gebouw dusdanig specifiek is en bijzonder is qua ligging, wordt er geen precedent geschept voor het omzetten van andere recreatiewoningen in de omgeving naar appartementen met een woonfunctie.

Woonbeleid

Door de omzetting van de appartementen naar de woonfunctie worden er woningen toegevoegd. Dit moet conform artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg passen binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In deze visie is aangegeven dat nieuw toe te voegen woningen in gezonde verhouding staan tot de kwalitatieve behoefte. 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. Verder is aangegeven dat de ladder van Duurzame Verstedelijking helpt in het zorgen voor de juiste woning op de juiste plek. De regionale visie is in lokaal beleid verder uitgewerkt.

De Woonvisie 2017-2021 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. Voor de kwantitatieve opgave gaat de gemeente voor de periode 2015-2030 uit van een uitbreidingsbehoefte van 130-300 woningen. Bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is de plancapaciteit van de gemeente op 1 januari 2015 opgenomen. De plancapaciteit bestaat uit circa 507 woningen. Er is dus sprake van een ruime overmaat. Met het voorlopig op 'hold' zetten van de woningbouwplannen aan de Cuijkse Steeg in Mook en Dorpsstraat 2 in Middelaar wordt de plancapaciteit voor de periode tot 2025 met 230 woningen teruggebracht tot circa 280 woningen. Het aandeel appartementen in de gemeente is relatief laag, terwijl er wel een duidelijke vraag is naar appartementen en ouderenwoningen. Woonwensen duiden op een overschot aan (gewone) eengezinswoningen.

Door bestaande, voor wonen gebouwde en voor wonen gebruikte appartementen tot een woonfunctie te bestemmen, worden er appartementen aan de woningvoorraad toegevoegd waar een concrete behoefte aan is en waarmee de gemeentelijke woningvoorraad een kwalitatief wenselijke aanvulling krijgt. Bovendien is er daarmee geen sprake van nieuw ruimtebeslag. In de plancapaciteit van de gemeente is voldoende ruimte om

de appartementen toe te voegen. Het toevoegen van de woningen staat daarmee in gezonde verhouding tot de kwalitatieve behoefte en sluit aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking.

De omzetting van de recreatieappartementen sluit daarmee aan bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en de Woonvisie 2017-2021.



Haalbaarheidsaspecten

In het akoestisch onderzoek dat in 2001 voor de bouw van de appartementen is uitgevoerd zijn de appartementen als geluidgevoelige objecten beschouwd. Recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig, woningen wel. Het onderzoek richtte zich op de vraag of de appartementen belemmerd worden door de te verwachten geluidniveaus van de horeca- en bowlingactiviteiten in het gebouw. De conclusie was dat aan de grenswaarden voldaan kon worden als bepaalde constructieve maatregelen genomen werden. Deze maatregelen zijn uitgevoerd bij de bouw van de appartementen. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat van de appartementen niet belemmerd door de horeca- en bowlingactiviteiten, ook niet als deze voor een woonfunctie worden gebruikt. De horeca- en bowlingfuncties worden door het omzetten van de appartementen naar de woonfunctie niet belemmerd in de bedrijfsvoering.



Het omzetten van de appartementen naar de woonfunctie heeft ook geen andere negatieve effecten voor de omgeving. Voor de zuidelijk gelegen horeca- en bedrijfsfuncties kan vanuit milieuzonering (zie paragraaf 3.1) uitgegaan worden van een richtafstand van 10 meter. De appartementen staan op meer dan 10 meter afstand van deze functies en belemmeren dus niet de bedrijfsvoering van de horeca- en bedrijfsfuncties.

Ook voor de geluidsbelasting van de Rijksweg is in 2001 een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de uitwendige scheidingsconstructies voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor woningen. Hierin is geconcludeerd dat aan de eisen van het Bouwbesluit kon worden voldaan mits volgens de in het onderzoek vermelde constructieve maatregelen genomen werden. Deze maatregelen zijn uitgevoerd bij de bouw van de appartementen. Om de geluidbelasting op de buitengevels te bepalen, zijn recent geluidscontouren berekend (zie paragraaf 3.1). Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op alle gevels van het gebouw onder de maximale ontheffingswaarde ligt. Vanuit wegverkeerslawaai is de omzetting naar een woonfunctiedaarmee ook haalbaar.

Vanuit de haalbaarheidsaspecten bodem, lucht, geur, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen voor het omzetten van de appartementen naar de woonfunctie.

Globale risico inschatting planschade

Omzetting van de recreatieappartementen naar woonappartementen zorgt naar verwachting niet voor een waardevermindering van de omliggende objecten. Deze ontwikkeling zorgt namelijk niet voor veranderde bouwmogelijkheden en er is weinig verschil in de effecten van het gebruik van recreatieappartementen en woonappartementen op de omgeving.

Conform het geldende bestemmingsplan mag het bouwvlak, dat over het gehele westelijke deel van de locatie ligt, voor 95% bebouwd worden tot een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter respectievelijk 8 meter. In de ontwerpvisie is uitgegaan van één nieuw bouwvolume in het westelijke deel van de locatie, dat niet het hele huidige bouwvlak bestrijkt. Omdat hier al bebouwing is toegestaan tot een behoorlijke hoogte, is de verwachting dat de kans klein is dat op verzoek een tegemoetkoming in planschade vanwege een ontwikkeling in dit deelgebied uitgekeerd moet worden.

Mogelijkheden voor bijdrage aan kwaliteitsverbetering omgeving

Er zijn mogelijkheden om een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving te vragen aan de initiatiefnemers. Dit kan op meerdere manieren:

- De Wro maakt het mogelijk om aan ontwikkelingen een bijdrage aan een fonds bovenwijkse voorzieningen te koppelen. Hiervoor moet dan wel in een structuurvisie zijn vastgelegd welke bijdragen geleverd

moeten worden voor welke concrete ontwikkelingen. De gemeente heeft in haar structuurvisies voor deze locatie geen afspraken hierover vastgelegd. Mogelijk kan deze SRO-scan tot een structuurvisie voor het gebied worden omgevormd om dergelijke afspraken voor de locatie vast te leggen.

- Er kan een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gevraagd worden, maar hieraan is voor de initiatiefnemer geen verplichting gekoppeld. De gemeente is dan afhankelijk van de vrijwilligheid van de initiatiefnemer.
- Via de Crisis en herstelwet kan een verbrede reikwijdte voor het op te stellen bestemmingsplan worden aangevraagd bij het Rijk. In een bestemmingsplan verbrede reikwijdte kunnen exploitatieregels worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee het leveren van bijdragen aan kwaliteitsverbetering van de omgeving kan worden vastgelegd. De verwachting is dat een aanvraag verbrede reikwijdte wel een behoorlijke periode in beslag neemt.

Naast het verplichten van een financiële bijdrage, kan er ook gedacht worden aan het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan. Het realiseren van bepaalde concrete kwaliteitsverbeterende ingrepen in de omgeving (bijvoorbeeld het aanleggen van een pad voor langzaam verkeer), kan bijvoorbeeld als voorwaarde worden gekoppeld aan het in gebruik nemen van de appartementen als woningen. Dat hoeft niet eerst in een structuurvisie te worden vastgelegd.



Conclusie

In deze SRO-scan zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de 'Horecastrip' in Plasmolen onderzocht om antwoord te kunnen geven op de volgende onderzoeksvraag:
Is het wenselijk en haalbaar om de bestemming van de percelen van de horecastrip ten zuiden van de Rijksweg te wijzigen en wat is een geschikte toekomstige invulling?

Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat er mogelijkheden liggen voor kwaliteitsverbetering en versterking van de ruimtelijke structuur. De visie wijst uit dat een toekomstbestendige ontwikkelingsrichting begint met het herstellen van historische, landschappelijke structuren. De Molenbeek heeft daarin een centrale rol waar binnen het gebied met beekherstel en toegankelijkheid (wandelpad) maatschappelijke meerwaarde kan ontstaan. Binnen het landschappelijk raamwerk is ruimte voor andere functies waarbij het voor behoud en versterking van horeca het van belang is deze functies te concentreren rond het hart van Plasmolen en langs de Witteweg. Daarnaast is er ruimte voor wonen. Voor de horecastrip betekent dit dat de restaurant-bowling aansluit bij de concentratie van horeca-recreatie langs de Witteweg. De rest van de horecastrip, bestaand gebouw en naastgelegen percelen, leent zich het best voor wonen. Met een nieuw woongebouw naast het bestaande complex is het gebied geen niemandsland meer maar een volwaardig onderdeel van Plasmolen. Dit gebouw gaat dan samen met het bestaande complex het gezicht vormen richting de Rijksweg.

Uit de planologische analyse blijkt dat er vanuit uitvoeringsaspecten geen belemmeringen zijn voor een invulling met woningen. Wel is voor het bestaande complex een ontheffing van de provincie nodig om de omzetting van de recreatieappartementen naar woonappartementen mogelijk te maken. In deze SRO-scan zijn de volgende argumenten gegeven waarom hier sprake is van een dusdanig specifieke situatie die medewerking mogelijk maakt.

- Het gebouw is dusdanig specifiek (ontwerp, zelfstandige positie) dat het geen precedent schept voor recreatie in de omgeving.
- Omzetting doet geen afbreuk aan omgeving, versterking recreatie moet juist elders moet plaatsvinden. Hier is wonen meer geschikt.
- Er is vraag naar appartementen, de behoefte aan woningen is reeds ingevuld.
- Gebouw is bedoeld voor wonen, is er ook geschikt voor en levert geen belemmeringen voor de omgeving.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement