Middelaar, Heikantseweg 30

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Strijdigheid bestemmingsplan 6
1.5 De bij het plan behorende stukken 6
1.6 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleidskader **11**
3.1 Nationaal beleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **19**
4.1 Bodem 19
4.2 Water 19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 20
4.4 Ecologie 22
4.5 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie 22
4.6 Geluid 24
4.7 Bedrijven en milieuzonering 24
4.8 Geur 26
4.9 Externe veiligheid 26
4.10 Verkeer en parkeren 27
4.11 Kabels en leidingen 27
4.12 M.e.r.-beoordeling 27

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **29**
5.1 Opzet van de regels 29
5.2 Toelichting op de bestemmingen 30

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **31**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Heikantseweg 30 te Middelaar bevindt zich op dit moment de bebouwing van een voormalig bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning, een kantoor en enkele bijgebouwen. Het is niet de bedoeling om dit perceel in de toekomst nog voor bedrijfsdoeleinden te gaan benutten. Daarom wil de initiatiefnemer het bedrijfsperceel graag transformeren naar een woonperceel. De bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning en het kantoor zal inpandig verbouwd worden tot een vrijstaande levensloopbestendige woning.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan deze omvorming niet plaatsvinden. Daarom is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heikantseweg te Middelaar.Op de volgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in beeld gebracht.



Ligging plangebied (binnen rode cirkel) in groter verband (Bron Google Earth)

Wanneer we meer inzoomen dan kan de locatie wat duidelijker in beeld gebracht worden:

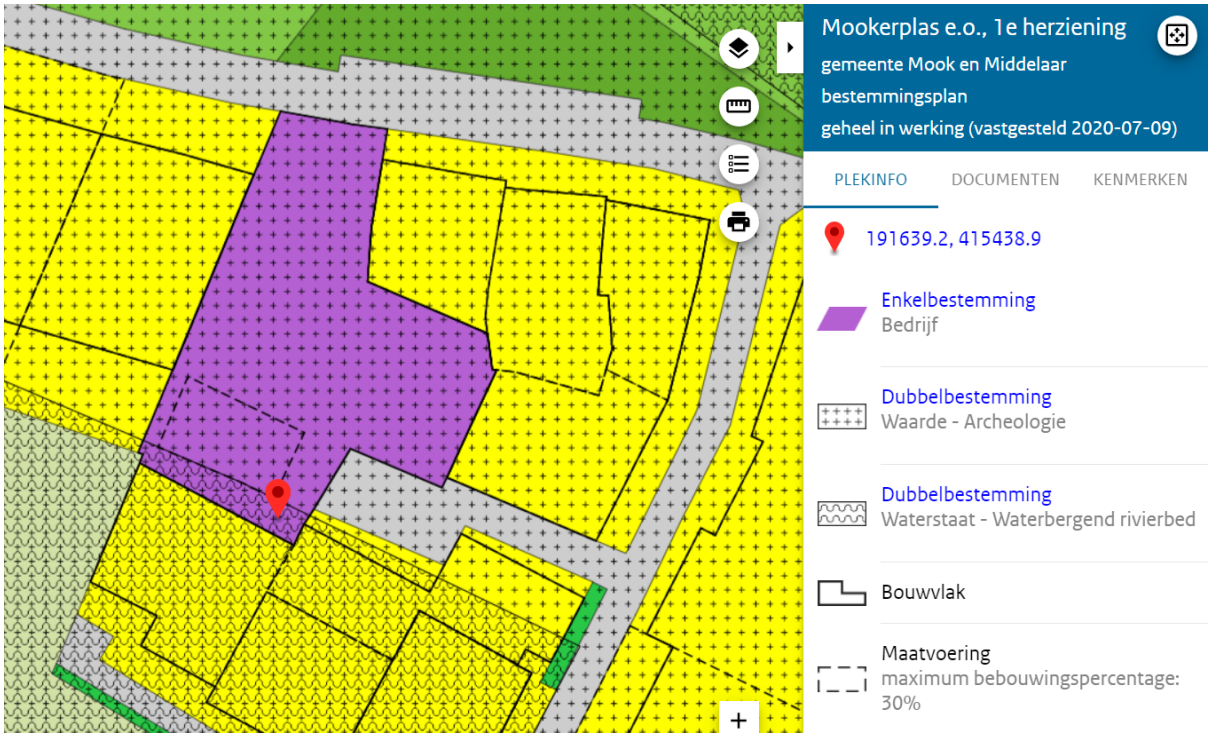


Het plangebied meer ingezoomd (Bron Kadaster) met de bedrijfswoning op nr. 30 en het kantoor op het adres Bouwsteeg 17

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving, 1e herziening'. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar. Een uitsnede van de plankaart is hieronder opgenomen:



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Mookerplas en omgeving, 1e herziening" (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" gekregen. In de regels is aangegeven, dat de gronden benut mogen worden ten dienste categorie 1 en 2 bedrijven/ bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Het bouwvlak, dat het gehele perceel beslaat mag voor maximaal 80% bebouwd worden, met uitzondering van een gedeelte aan de zuidzijde, waar een maximum bebouwingspercentage van 30% is aangegeven.

De bedrijfsgebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 5 meter, terwijl de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt. Voor de bedrijfswoning is bepaald, dat deze een maximale goothoogte van 6 meter mag hebben en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De inhoud van de bedrijfswoning mag 650 m^3 bedragen, tenzij de bestaande bedrijfswoning al een grotere inhoud heeft.

Het gehele perceel is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (de "plusjes" op de afbeelding). Op basis van deze dubbelbestemming zijn de gronden -naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen- tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Een klein gedeelte van de gronden aan de zuidzijde van het perceel is voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterbergend rivierbed". Deze gronden zijn mede bestemd voor waterberging.

1.4 Strijdigheid bestemmingsplan

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond, dat het voornemen om ter plaatse de bedrijfsbestemming te transformeren naar een woonbestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Middelaar, Heikantseweg 30' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0944.BPHeikantseweg30-ON01);
- regels.

Het bestemmingsplan wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden in het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan zeker stellen.

De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de omgevingsaspecten volgt. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de omgeving beschreven. Dit hoofdstuk gaat in op de huidige en toekomstige situatie.

2.1 Huidige situatie

Het perceel is gelegen aan de Heikantseweg te Middelaar. De bedrijfswoning is vanaf deze weg bereikbaar. Het kantoor is goed te bereiken vanaf de Bouwsteeg. De Bouwsteeg zelf wordt ook benut voor de ontsluiting van een aantal woningen, die ten zuiden van het plangebied gerealiseerd zijn. In de huidige situatie vormt het bedrijfsperceel een eiland temidden van diverse woonbestemmingen.

Onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied:



Bestaande bedrijfswoning aan de Heikantseweg



Zicht vanaf de Bouwsteeg op het plangebied

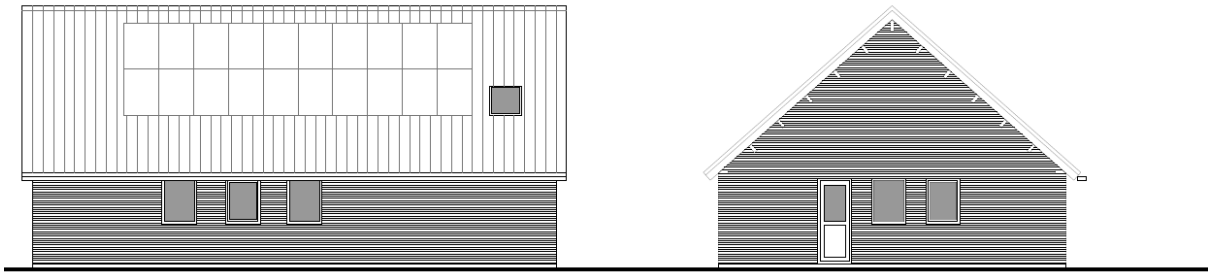


Het kantoor gezien vanaf de Bouwsteeg (foto: Van Dijk Milieutechniek)

2.2 Toekomstige situatie

Door architect Peter van Peperstraten is een voorstel gemaakt voor de transformatie van het kantoor tot een levenloopbestendige vrijstaande woning. Dit voorstel is opgenomen als Bijlage 1.

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de voorgestelde transformatie:

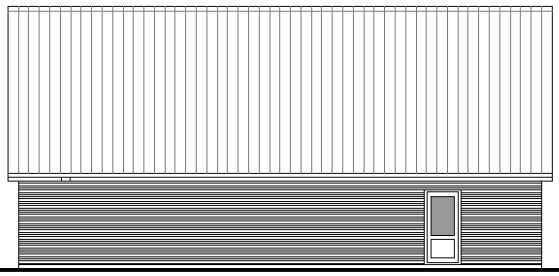


OOSTGEVEL bestaand

NOORDGEVEL bestaand

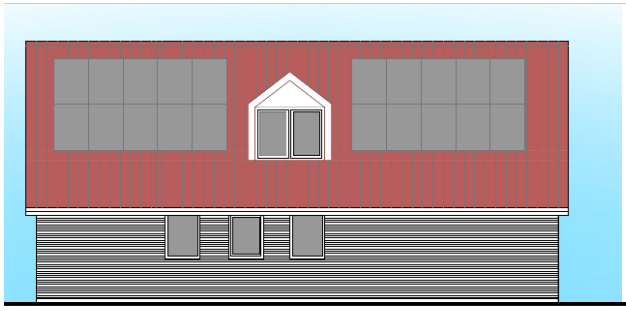


ZUIDGEVEL bestaand

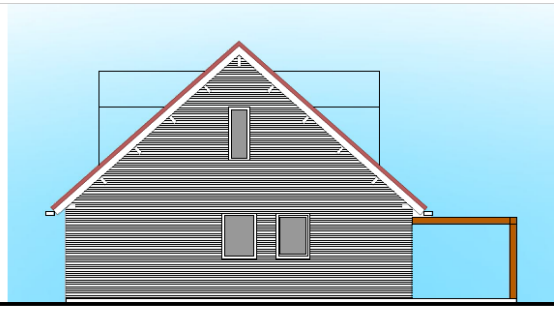


WESTGEVEL bestaand

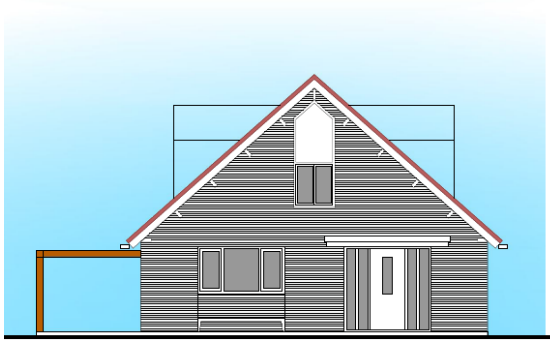
Huidige situatie



OOSTGEVEL



NOORDGEVEL



ZUIDGEVEL



WESTGEVEL

Voorgestelde nieuwe situatie

Op basis van bovenstaande afbeeldingen kan geconcludeerd worden, dat de ombouw plaatsvindt binnen

het bestaande bouwvolume van het kantoor. De enige toevoeging bestaat uit een aantal (optionele) dakkapellen en een terras aan de westzijde van het gebouw.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau en de relatie met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Toetsing

Het onderhavige initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit Algemene regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal regelingen is ‘getrapt’ vastgelegd. Voorgaande houdt in dat de provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Aan elk soort project wordt een set regels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en “vermindering van de bestuurlijke drukte”

De bedoeling is dat belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen door het Barro op voorhand onmogelijk worden gemaakt. Dat zal moeten leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Het Barro brengt ook met zich mee dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de 13 projecten in het Barro,

nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het initiatief valt voor een heel klein deel onder een van de projecten uit het Barro, omdat het zuidelijke puntje van het plangebied gelegen is in het rivierbed van de Maas. Door de gewenste ontwikkeling zal hier echter geen nationaal belang worden geschaad. Dit betekent, dat het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

Toetsing

Van belang is de vraag of het plan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarover kunnen we kort zijn: Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 12 woningen. Aangezien bij dit plan per saldo slechts 1 extra woning wordt gerealiseerd is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is er geen verantwoording noodzakelijk in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg is 1 op oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze Omgevingsvisie vervangt Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL).



De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water,

ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

In de Omgevingsvisie Limburg worden de verschillende thema's onder de loep genomen. daarbij wordt per thema aangegeven wat de opgasve is, wat de ambitie is en waarvoor gekozen wordt. Voor het onderhavige plan is vooral het thema Wonen van belang. In de Omgevingsvisie worden onder andere de volgende keuzes gemaakt binnen het thema Wonen:

Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van natuurinclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, vragen we om gebruik te maken van meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en -adaptieve woonomgeving.

We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonde- ringen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Voorbeelden hiervan zijn tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden.

Toetsing

Het transformeren van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming in bestaand stedelijk gebied past volledig in de ambities van de provincie. Omdat bij deze transformatie tevens een slag gemaakt zal worden op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid kan gesteld worden, dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening 2014 is bepaald dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt rekening houdt met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De regionale afspraken over wonen zijn met een Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 geborgd in de provinciale omgevingsverordening. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg mag alleen voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In het ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen, dient te worden verantwoord op welke wijze het plan aansluit bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg

Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021. Het betreft een grotendeels beleidsneutrale omzetting, inhoudelijk verschilt deze niet veel van de huidige Omgevingsverordening 2014. Een wijziging bij het thema 'Wonen' is dat er een realisatietermijn is opgenomen voor zogenaamde 'papieren plannen' om te voorkomen dat een plan niet tot ontwikkeling komt. Voor nieuwe plannen geldt dat deze binnen 5 jaar gerealiseerd moeten zijn. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Het Rijk heeft de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld tot 1 januari 2023. Daarmee wordt automatisch de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg ook uitgesteld tot die datum. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één nieuwe woning. Zoals ook uitgebreider zal worden toegelicht in navolgende paragraaf is de woning passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, Daarmee voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarde uit de verordening met betrekking tot het thema wonen.

3.2.4 Provinciale woonvisie

Op 1 februari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van de woonvisie is om te bereiken dat de juiste woningen op de juiste locatie en op het juiste moment beschikbaar komen. Het streven is een goed functionerende woningmarkt, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien.

De woonvisie behandelt met name de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling, zowel uit kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt. Belangrijke aandachtspunten zijn herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Nadere concretisering van de provinciale woonvisie vindt op regionaal niveau plaats in regionale woonvisies. Om de lange termijndoelstellingen te kunnen realiseren, wordt op kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. In de woonvisie is aandacht voor de verwachte afname van de woningbehoefte (in Zuid-Limburg vanaf 2014, in Noord- en Midden-Limburg vanaf 2025/2029) en de daarmee samenhangende problematiek van herstructurering en noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt daarom dat binnen de nog resterende groeimogelijkheden maximaal moet worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te worden geconcentreerd binnen het bestand stedelijke gebied. Voor Noord-Limburg geldt voor de periode 2010-2030 een verwachte ontwikkeling in de woningvoorraad van circa 8.000 woningen. Hiervan wordt circa 47% gerealiseerd in de stadsregio's Venlo en Venray en circa 53% in de plattelandskernen.

Toetsing

Met het voorliggend plan worden er op een inbreidingslocatie per saldo 1 woning toegevoegd in de kern Middelaar en sluit de ontwikkeling aan op de woningbouwafspraken van de gemeente Mook en Middelaar. Deze afspraken vormen een uitwerking van de provinciale en de regionale woonvisie. De provinciale woonvisie staat het initiatief niet in de weg.

3.2.5 Limburgse Agenda Wonen

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 maakt duidelijk hoe de provincie Limburg vanuit het beleidsveld wonen een bijdrage levert aan een gezonde Limburgse woningmarkt. De provincie wil een actieve bijdrage leveren in het scheppen van de juiste condities in Limburg.

De Provincie wil binnen de dynamiek van de woningmarkt – in samenwerking met andere partijen - agenderen en sturen op datgene wat voor de regio van belang is. Dat is bovenal een betere doorstroming op de woningmarkt: dat huishoudens kunnen verhuizen naar een voor hen geschikte woning. Het streven is dat er betaalbare woningen zijn voor allerlei doelgroepen zoals starters, spoedzoekers, nieuwkomers, sociale huurders en senioren. Uiteraard moeten deze woningen voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Duurzaamheid is belangrijk - zowel bij de totstandkoming (circulair bouwen) van de woning als bij het eindresultaat. De provincie stimuleert innovatieve woonvormen die bijdragen aan een gezonde woningmarkt.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één levensloopbestendige woning. Deze woning is passend binnen de Limburgse Agenda Wonen. De provinciale agenda staat het initiatief niet in de weg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Samen met alle partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) is de opgave voor Noord-Limburg bepaald. Ten eerste is in de visie de mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad in kaart gebracht. Daarbij wordt gestuurd op het aanpassen van de bestaande voorraad op de woonvraag en nieuwbouw dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Ten tweede heeft de zoektocht om alle doelgroepen (zoals o.a. zorgdoelgroepen, internationale werknemers en woonwagenbewoners) een plek te geven binnen onze woningmarkt de aandacht.

In het uitvoeringsprogramma zijn de volgende acties opgenomen die in de komende regiovisieperiode worden opgepakt:

1. *Kwalitatief vraagstuk - mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling:* De regionale kwalitatieve richtlijnen zijn leidend om de woningbouwplannen te toetsen en deze worden lokaal uitgewerkt. Initiatieven groter dan 10 woningen worden regionaal afgestemd en er wordt gescreend op in hoeverre deze passen binnen de kwalitatieve woonbehoefte;
2. *Liefde voor de bestaande voorraad:* Mogelijkheden van de transformatie van de bestaande woningvoorraad worden onderzocht. Daarbij worden prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en wordt er bij de particuliere woningbezitter bewustwording gecreëerd over levensloopbestendigheid en duurzaamheid;
3. *Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn:* wat doen we na de huishoudenspiek?: Kwetsbare woningen worden op termijn uit de voorraad gehaald en tijdelijke experimentele woonvormen worden gefaciliteerd en gestimuleerd.
4. *Huisvesting voor specifieke doelgroepen:* Huisvesting voor woonwagenbewoners, internationale werknemers, woonurgenten, ouderen, starters, economisch dak- en thuislozen en vergunninghouders krijgt extra aandacht. Bijvoorbeeld wordt voor ouderen gestimuleerd om woningen te verduurzamen of levenloopbestendig te maken en wordt lokaal voor starters nieuwbouw toegevoegd;
5. *Thuis in je huis, straat, buurt en wijk:* Leefbaarheid heeft de aandacht bij de gemeenten en maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de corporaties;
6. *Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties*: Er worden prestatieafspraken gemaakt over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad en knelpunten worden gemonitord;
7. *Middenhuur:* De mogelijkheden om de middenhuur te stimuleren worden onderzocht waarbij gebruik wordt gemaakt van landelijke en provinciale regelingen en instrumenten;
8. *Leefbaarheid kleine kernen:* Woningbouw in kleine kernen richten we vooral op doorstroming.

Toetsing

Dit plan maakt één nieuwe woning mogelijk op een perceel aan de Heikantseweg te Middelaar. Het gaat om een levensloopbestendige woning. Deze woning is passend binnen de woningbouw afspraken in de Regionale Woonvisie Noord-Limburg (huisvesting voor specifieke doelgroepen) en in de gemeente Mook en Middelaar. De regionale woonvisie staat het initiatief niet in de weg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Saneringsregeling afwijkingenbeleid

Als een omgevingsvergunningaanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, zal worden bekeken of de aanvraag past binnen het afwijkingenbeleid. Voor de bouw van een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als toegestaan in het bestemmingsplan heeft de gemeente Mook en Middelaar een saneringsregeling vastgesteld. Indien sprake is van herbouw van bijbehorende bouwwerken is het onder voorwaarden mogelijk om op een perceel meer bijgebouwen op te richten.

Voor zover bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, geldt dat:

- Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale toegestane

oppervlakte van 80 m² overschrijdt, maar onder een totale oppervlakte blijft van 200 m², mag 80 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale oppervlakte van 200 m² overschrijdt maar onder een totale oppervlakte blijft van 500 m², mag 65 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale oppervlakte van 500 m² overschrijdt, mag 50 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.

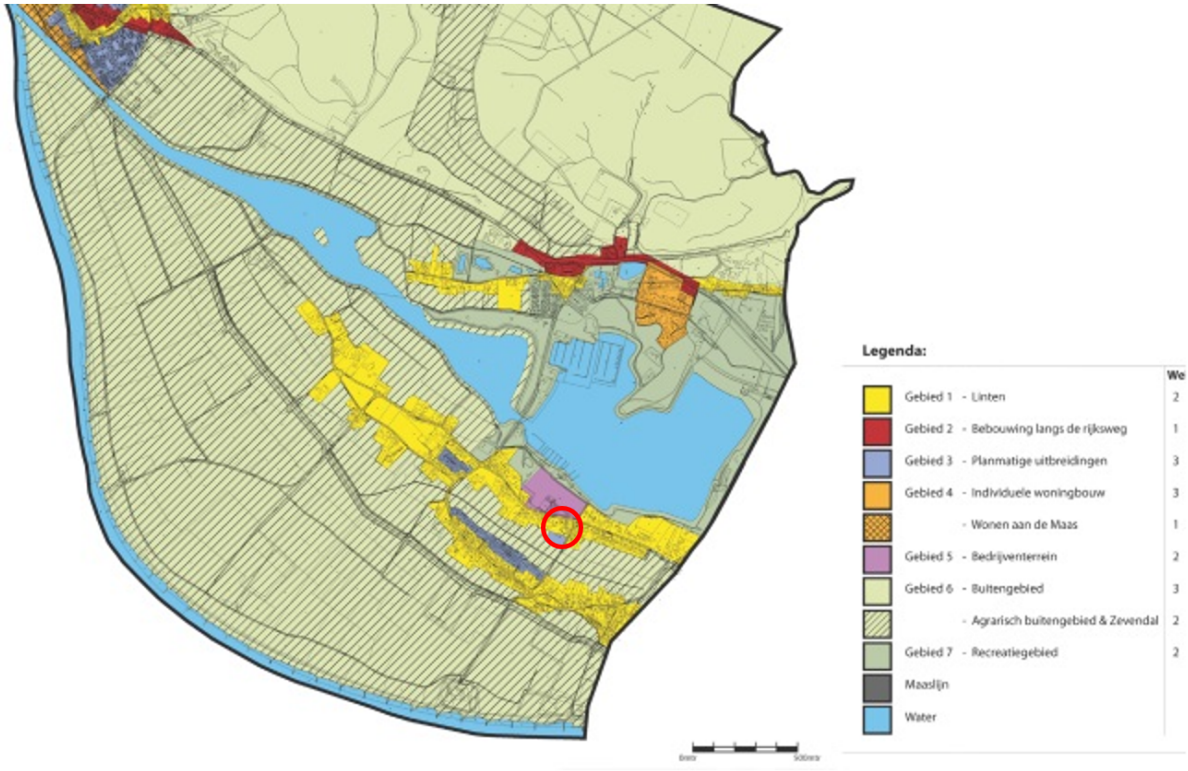
Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:

- De regeling is niet van toepassing op de gebieden behorende bij beheersverordening 'Natuurgebieden' en bestemmingsplan 'De Bisselt'.
- De regeling is alleen van toepassing binnen de bestemming 'Wonen'.
- De goot- en nokhoogte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in de regels van het van toepassing zijnde bestemmingsplan.
- In uitzondering op het bovenstaande geldt dat bij de herbouw van een veldschuur of hooimijt de maximale goothoogte van de te slopen veldschuur of hooimijt geldt als maximale goothoogte van de nieuw te bouwen veldschuur of hooimijt.
- De inhoud en oppervlakte van ondergrondse bouwwerken worden niet meegerekend bij de bepaling van de inhoud en oppervlakte van terug te bouwen bijbehorende bouwwerken.
- De nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mogen slechts buiten het bouwvlak worden gebouwd indien dit uit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch oogpunt passend is, waarbij de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken landschappelijk dienen te worden ingepast.

3.4.2 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Mook en Middelaar is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Sinds de invoering van de Wabo in 2010 is de categorie vergunningvrije bouwwerken flink uitgebreid. Dit betekent dat alleen de grotere bouwplannen nog door de welstandscommissie wordt getoetst. Juist omdat nu veel vergunningsvrij kan worden gebouwd zijn er in de welstandsnota geen welstandsvrije gebieden opgenomen. Ook niet voor het buitengebied. De gemeente erkent daarmee het belang voor recreatie en toerisme die het buitengebied heeft en het daarin overheersende groene karakter. Daarmee wenst de gemeente een signaal af te geven aan initiatiefnemers voor niet vergunningplichtinge aanpassingen aan bebouwing. Voor vergunningplichtige gebouwen wordt er altijd een welstandstoets uit gevoerd. Wel wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden. Ten aanzien van gebieden die een bijzondere, beeldbepalende betekenis hebben voor de gemeente geldt een hoog welstandsniveau. Gebieden met minder importantie krijgen een laag welstandsniveau. Hiervoor geldt een soepele toets.



.

Kaart Welstandsnota met gebiedsindeling en legenda (plangebied ligt binnen de rode cirkel)

Het plangebied is gelegen in gebied 1, waaraan het kenmerk Linten is toegekend. Voor dit gebied geldt een regulier welstandsregime: welstandsniveau 2. Concreet betekent dit dat de gemeente, ondanks het feit dat het gebied geen topprioriteit heeft, wel alert moet blijven op de ruimtelijke kwaliteit aldaar. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken.

De welstandnota geldt als een aanvulling op voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

4.1 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

Verkennend bodemonderzoek

Door bureau Van Dijk Milieutechniek is in mei 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resulaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 2. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van het perceel slechts als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd is met PCB.
- Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden vaker in het grondwater vastgesteld en worden doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen en som xylenen.
- Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige bestemmingswijziging. De uiteindelijke beslissing hieromtrent ligt bij het bevoegd gezag).

Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van het Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 12 mei 2022 is de digitale watertoets ingevuld. De resultaten van deze watertoets zijn opgenomen in Bijlage 3. Op basis van deze watertoets concludeert het Waterschap dat er overleg nodig is. Het Waterschap heeft op 29 november 2022 per email aangegeven, dat zij geen opmerkingen hebben op het plan. Het Waterschap maakt van de gelegenheid gebruik om aan te geven, dat het afkoppelen van het hemelwater van het bestaande pand "natuurlijk aan te raden is".

Naast dit gebiedsspecifieke aandachtspunt dient er rekening gehouden te worden met de volgende algemene aandachtspunten:

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee

wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

Planspecifiek

Het hemelwater zal op het perceel zelf opgevangen worden. Verder kan aangegeven worden, dat het vuilwater aangeboden zal worden op het bestaande vuilwaterriool.

Conclusie

Uit de watertoets en het aanvullende overleg met het Waterschap blijkt, dat er binnen het plangebied op een verantwoorde manier omgegaan kan worden met het hemelwater en het afvalwater. Daarbij zal uiteraard voldaan worden aan de eisen, die de gemeente zelf stelt in haar gemeentelijke waterbeleid.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet 2016. 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.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Mookerplas en omgeving, 1e herziening" heeft het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie". Op basis van deze dubbelbestemming zijn de gronden -naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen- tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In de regels is aangegeven, dat voor bouwwerken ter plaatse van de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden:

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

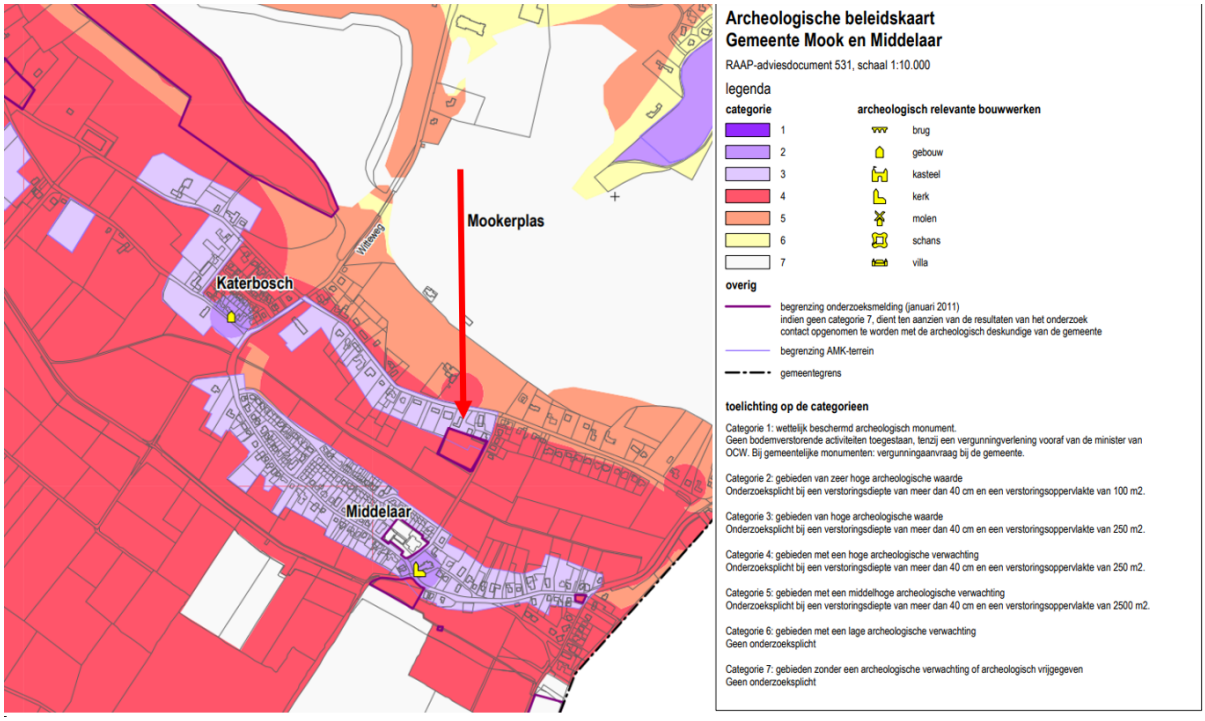
bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het

oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Gebied*	Gebieden met een zeer hoge archeologische waarde*	Gebieden met een hoge archeologische waarde en hoge archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*
Diepte en oppervlakte	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m^2	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m^2	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 1 van de regels opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in het gebied, waaraan een hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend. Een en ander is te zien op onderstaande afbeelding.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart (Plangebied is aangepijld)

Op basis van deze hoge verwachtingswaarde is er archeologisch onderzoek nodig indien de voorgenomen ingreep dieper is dan 40 cm en een grotere oppervlakte beslaat dan 250 m^2.

Toetsing

De bestaande bedrijfswoning zal op basis van de voorgenomen plangerziening een burgerwoning worden. Daarnaast zal het bestaande kantoor inpandig verbouwd worden tot een vrijstaande levensloopbestendige woning. Er zal geen nieuwbouw mogelijk gemaakt worden anders dan bijgebouwen, behorende bij de 2 woningen. ook deze bijgebouwen krijgen geen gezamenlijke oppervlakte groter dan 250 m^2. Hierdoor blijft de voorgenomen ontwikkeling beneden de drempel van 250 m^2, waarboven een verkennend archeologisch onderzoek vereist is.

Om deze reden wordt een archeologisch onderzoek niet nodig geacht. Desondanks zullen op de plankaart de archeologische verwachtingswaarden als dubbelbestemming gehandhaafd worden aangezien er geen archeologisch (veld)onderzoek heeft plaatsgevonden.

Cultuurhistorie

In of nabij het plangebied zijn geen gemeentelijke dan wel rijksmonumenten aanwezig. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belangen, die zeker gesteld hoeven te worden.

Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen, die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante negatieve gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Toetsing

Om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren behoeft er niet gesloopt te worden en hoeft er ook geen nieuwbouw plaats te vinden. Daarom mag zonder nader onderzoek aangenomen worden, dat het plan geen significatie negatieve gevolgen zal hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

4.5 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

4.5.1 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het "Besluit niet in betekenende mate" (NIBM) omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO_2. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied (ver) onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 Stikstofdepositie

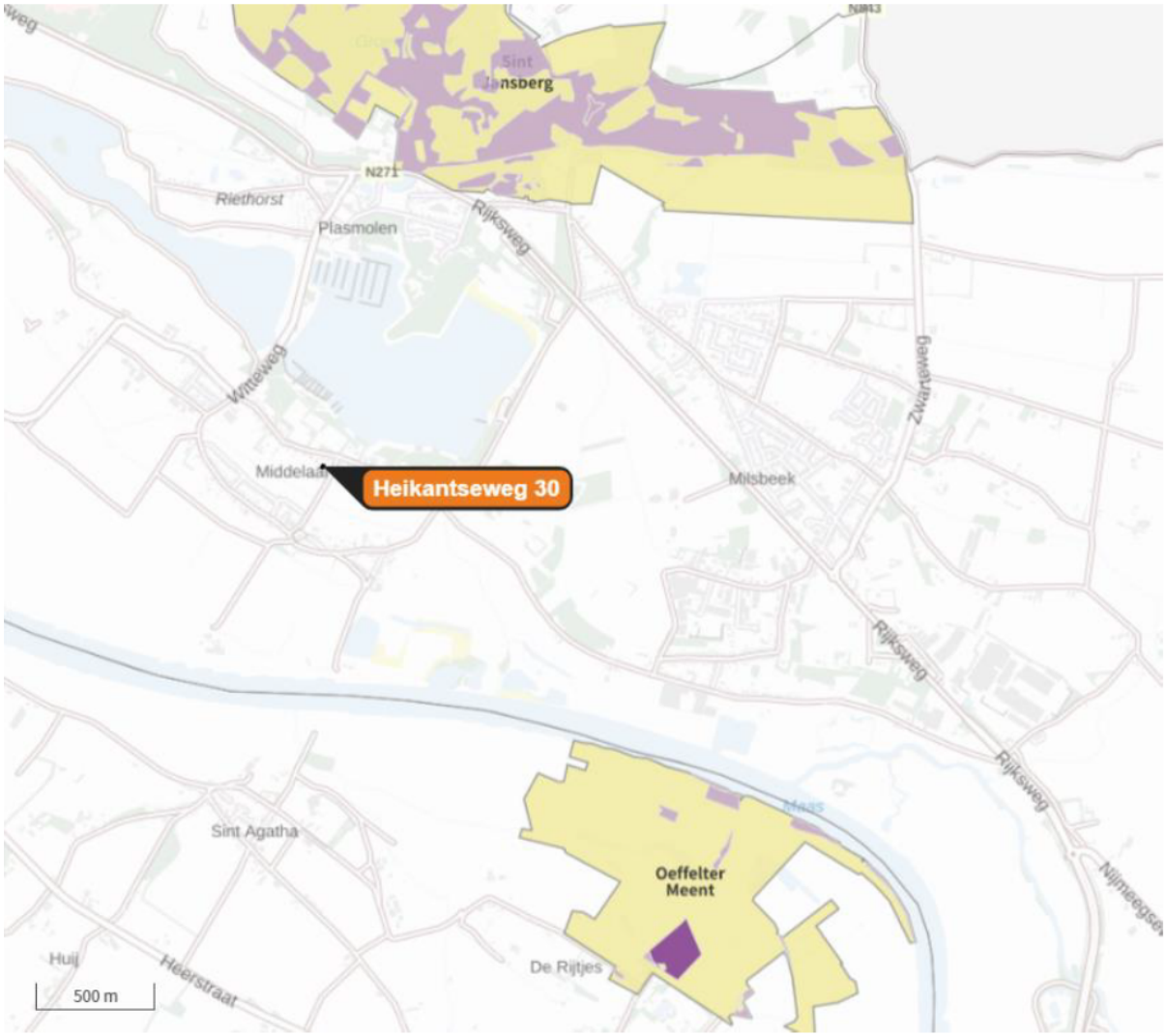
In het kader van de Natuurbeschermingswet moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn.

De effectbeoordeling stikstofdepositie heeft tot doel de NO_x (stikstof) en NH_3 (ammoniak) emissies naar

de lucht door het voornemen inzichtelijk te maken, de toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden te berekenen. De effectbeoordeling stikstofdepositie wordt afgesloten met conclusies waarbij duidelijk wordt of in het kader van de Wet Natuurbescherming significante effecten uitgesloten kunnen worden, dan wel een nader onderzoek nodig is (passende beoordeling).

Door Langeraar Milieuadvies is in januari 2023 een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie op nabijgelegen kwetsbare natuurgebieden ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Heikantseweg 30. Deze berekeningen zijn gemaakt met behulp van AERIUS Calculator 2021, waarbij rekening is gehouden met extra immissiepunten op basis van het 'Wijzigingsbesluit Habitatrichtlijngebieden vanwege aanwezige waarden' van 25 november 2022. De resultaten van deze berekeningen zijn verwoord in een rapport, dat als Bijlage 4 is toegevoegd.

Het plangebied ligt op circa 1,3 kilometer afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg' en ruim 2 kilometer tot stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent' Op onderstaande afbeelding zijn het plangebied en de Natura 2000-gebieden zwart omlijnd weergegeven. De stikstofgevoelige habitats en leefgebieden zijn roze en paars gekleurd. De overige niet stikstofgevoelige delen van de Natura 2000-gebieden zijn geel gekleurd.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Op basis van de berekening van de mogelijke stikstofdepositie met behulp van AERIUS Calculator 2021 kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Uit het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie blijkt dat de inzet van machines en transportbewegingen in de aanlegfase en verkeer in de gebruiksfase gecumuleerd niet leidt tot een

stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden;
- Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000- gebieden door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten;
- Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling gemaakt te worden vanwege stikstofdepositie.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan dient onderzocht te worden wat de geluidsbelasting zal zijn op de gevels van de nieuwe woning.

De nieuwe woning ligt nabij de Heikantseweg. De Heikantseweg heeft een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh (Wet geluidhinder) geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Heikantseweg is dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de Heikantseweg.

De nieuwe woning ligt nabij de rustige Bouwsteeg. Deze straat heeft een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De Bouwsteeg heeft een lage verkeersintensiteit. Gezien de lage verkeersintensiteiten is het te verwachten dat de er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is. Voor de Bouwsteeg is dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is dan ook niet nodig.

Door De Milieuadviseur is in juni 2022 een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de Heikantseweg op de gevel van de beoogde nieuwe woning. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in een rapport, dat als Bijlage 5 is opgenomen.Op basis van dit rapport kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De hoogste geluidsbelasting bedraagt 31 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Heikantseweg op de gevel van de nieuwe woning.
- Bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Conclusie

Het aspect geluid leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine

bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. In de publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangpunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Navolgende tabel geeft aan wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieu categorie	Richtafstand voor 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand voor een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype (bron: VNG, 2009)

Toetsing

Binnen een straal van 200 meter van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende activiteiten die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van het plan.

Conclusie:

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4.8 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het beoordelingskader voor geurhinder van agrarische bedrijven bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op de hoek van de Witteweg en de Heikantseweg. Het betreft hier een intensieve veehouderij. Dit bedrijf bevindt zich op 350 meter van het plangebied. Op een zodanige afstand zullen de woningen in het plangebied geen hinder ondervinden.

Conclusie

Het aspect geur leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) zijn regels gesteld. Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen.

Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

Buisleidingen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen (geprojecteerde) buisleidingen aanwezig.

Stationaire bronnen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen (geprojecteerde) stationaire risicobronnen aanwezig.

Mobiele risicobronnen, plaatsgebonden risico

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen (geprojecteerde) mobiele risicobronnen, plaatsgebonden risico.

Mobiele risicobronnen, groepsrisico

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen (geprojecteerde) mobiele risicobronnen, groepsrisico aanwezig.

Conclusie

Omdat er geen risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn hoeft het aspect externe veiligheid niet

nader onderzocht te worden en vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Tot voor kort werd er op het perceel een bedrijf uitgeoefend. Na de transformatie zullen er in totaal 2 woningen aanwezig zijn. Dat wil zeggen, dat er per saldo 1 woning bijkomt. De verkeersproductie, die dat tot gevolg heeft (ongeveer 8 verkeersbewegingen per dag extra) kan moeiteloos opgenomen worden op de Heikantseweg en/of de Bouwsteeg.

Er worden 2 ruime woonpercelen gerealiseerd, waar per perceel zonder problemen 2 of meer auto's op eigen erf geparkeerd kunnen worden.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen beletsel voor de ontwikkeling op het perceel.

4.11 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn op bestemmingsplanniveau.

Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 M.e.r.-beoordeling

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) is bedoeld om het milieubelangvolwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r.-procedure is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning.

De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r.-procedure zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieu-effectrapportage (hierna Besluit). In de Wm en in het Besluit wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde onderdeel C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde onderdeel D-activiteiten).

Voor onderhavig initiatief is activiteit D11.2 uit onderdeel D van de Bijlage van het Besluit m.e.r. van toepassing: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer

Hieronder wordt beschreven of de onder 1 tot en met 3 genoemde drempelwaarden al dan niet worden overschreden.

Ad 1: De oppervlakte van het initiatief bedraagt aanzienlijk minder dan 100 hectare. Aldus geldt dat de drempelwaarde niet wordt overschreven.

Ad 2: Het initiatief heeft geen betrekking op het bouwen van 2000 of meer woningen. Deze drempelwaarde is daarom niet relevant en wordt dus niet overschreden.

Ad 3: Het initiatief voorziet niet in de realisatie van 200.000 m2 of meer aan bedrijfsvloeroppervlakte.

Nu de drempelwaarde(n) niet worden overschreden geldt dat sprake is van een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Met de inwerkingtreding van het gewijzigde Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 is er procedureel geen verschil meer tussen een vormvrije-m.e.r.-beoordeling en een (gewone) m.e.r.-beoordeling. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect:

Kenmerken van het project

Het bestemmingsplan voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van het aantal woningen: van 1 naar 2. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de gewenste nieuwe situatie. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Plaats van het project

De locatie is gelegen in de bebouwde kom. Een voormalig bedrijfsperceel wordt getransformeerd in een woonperceel. In de directe nabijheid van het nieuwe woongebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan gesteld worden, dat de nieuwe ontwikkelingen geen nadelige invloed hebben op bestaande natuur- en/of landschapswaarden. Ook worden geen cultuur-historische en/of archeologische waarden aangetast. Door de nieuwe ontwikkelingen worden bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt. Bodem en grondwater zijn geschikt voor de beoogde functie. Voorts kan opgemerkt worden, dat het geluid van het wegverkeer op de Heikantseweg en/of de Bouwsteeg niet tot gevolg heeft, dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

5.1 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij het juridische systeem van het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving, 1e herziening'. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Mook en Middelaar.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen. In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten. Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan.
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, et cetera).
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 5.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel.
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze

verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels
  Hierin is een regeling opgenomen voor parkeren en laden en lossen.
- Algemene gebruiksregels.
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Wonen

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden binnen het plangebied.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak aangegeven. De hoofdbebouwing (zeg maar de beide woningen) dienen binnen deze bouwvlakken gebouwd te worden, danwel aanwezig te zijn. Voor beide woningen geldt een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Door middel van een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven, dat er maximaal 2 wooneenheden gerealiseerd mogen worden binnen het bouwvlak en dat beide woningen vrijstaand dienen te zijn.

De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning maximaal 80 m^2 bedragen.

Op de plankaart is aangegeven, dat het parkeren ten behoeve van de geplande woning aan de Bouwsteeg dient plaats te vinden op de gronden, die nader zijn aangeduid met 'parkeerterrein'.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving, 1e herziening' omdat er nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Waterstaat - Waterbergend rivierbed

Ook deze dubbelbestemming is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Mookerplas en omgeving, 1e herziening'. Deze dubbelbestemming is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel. Om de belangen van het waterbergend rivierbed te beschermen is bebouwing in deze zone niet toegestaan. Het bouwvlak, behorende bij de bestemming Wonen is dan ook niet binnen de begrenzing van deze dubbelbestemming aangegeven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Mook en Middelaar zal voordat het plan in procedure gaat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, zodat de economische uitvoerbaarheid 'anderszins verzekerd' is.

De kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bewoners van de belendende percelen zijn op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze plannen.