

Zaaknummer	263046
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek'
Datum raadsvergadering	10 december 2025
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	3 december 2025
Programma	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Gewijzigde vaststelling TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek'

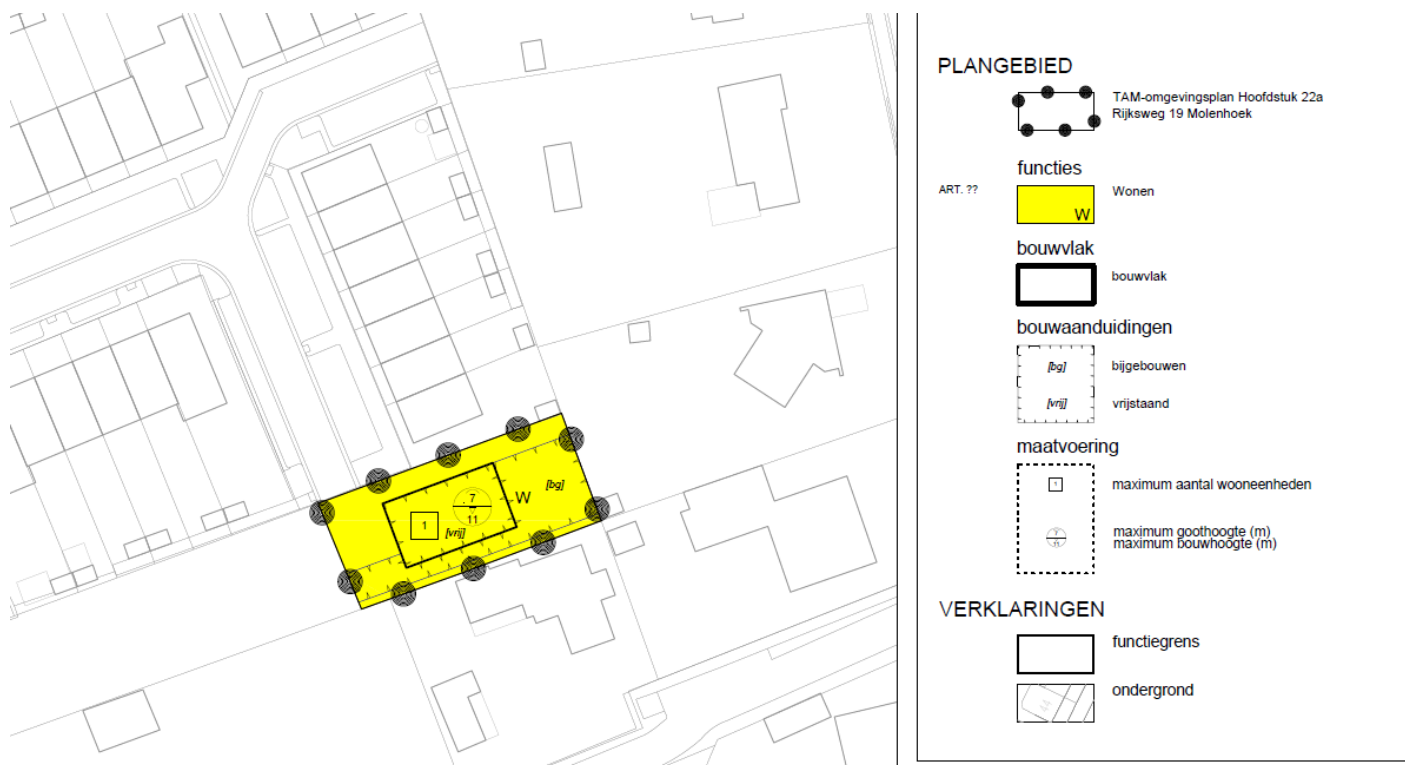
Inleiding

Op 14 februari 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het toevoegen van een extra woning op het perceel Rijksweg 19 in Molenhoek. Op 18 april 2025 is er een anterieure overeenkomst gesloten en op 20 mei 2025 heeft het college ingestemd met het ontwerp TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek' en het ter inzage leggen daarvan voor een periode van zes weken.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet werken wij met een tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit alle oude bestemmingsplannen, een deel van de gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat van het Rijk. Het is sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mogelijk om nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Echter konden gemeenten toen dit ontwerpplan werd opgesteld nog niet werken met de nieuwe technische standaarden waaraan een omgevingsplanwijziging onder de Omgevingswet moet voldoen. Daarom is er een tussenoplossing bedacht, ofwel een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). TAM-plannen zijn qua vorm en structuur hetzelfde als bestemmingsplannen, maar de terminologie en de juridische verwijzingen zijn aangepast zodat deze in lijn zijn met de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan kan hierdoor gebruikt worden om ontwikkelingen mogelijk te maken, zonder dat het hele omgevingsplan al compleet hoeft te zijn. Het wordt als extra hoofdstuk – in dit geval hoofdstuk 22a – toegevoegd aan het tijdelijke omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan heeft zodoende geen gevolgen of doorwerking naar de rest van het (tijdelijke) omgevingsplan. De regels in dit plan gelden alleen voor het plangebied van deze ontwikkeling.

Het plangebied van dit TAM-omgevingsplan ligt tussen de Rijksweg en de Middelweg en grenst tevens aan de Sterreschans en doet momenteel dienst als tuin bij de woning aan de Rijksweg 19. Het plangebied is circa 500 m² groot en heeft in het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' ook al de bestemming 'Wonen'. Dit TAM-omgevingsplan voegt een bouwvlak toe ter plaatse van het nieuw voorziene hoofdgebouw en de aanduiding 'bijgebouwen' binnen het plangebied wordt ingeperkt. Het betreft een vrijstaande woning met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De verbeelding en landschappelijke inrichtingstekening zien er als volgt uit:

Raadsvoorstel



Verbeelding bij het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek'



Landschappelijk inrichtingsplan bij het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek'

Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat er naast de nieuwe woning nog voldoende ruimte is voor parkeren en groen. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Sterreschans. Het bouwvlak ligt deels achter de woning aan de Sterreschans, zodat de nieuwe woning niet te prominent in beeld staat,

Raadsvoorstel

maar wel zichtbaar is vanaf de weg. Voor wat betreft groen is het bouwvlak zo gesitueerd dat de boom ten oosten op het perceel behouden kan blijven. De bestaande heg (ca. 2,5 meter hoog) kan ook grotendeels behouden blijven en er wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant aan de westzijde van het plangebied. De verharding op het perceel wordt zoveel mogelijk beperkt (rekening houdend met parkeren op eigen terrein).

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpplan zijn er drie ontvankelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zijn van een reactie voorzien in de zienswijzennota.

Voorstel

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota (zie bijlage 11);
2. Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.TAMRijksweg19-VA01 inclusief bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de dekking van de kosten anderszins is geregeld.

Beoogd effect

Het realiseren van een extra woning op het perceel Rijksweg 19 in Molenhoek.

Argumenten

1.1 Alle ingediende zienswijzen zijn per onderwerp samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzennota

Reclamant 1 draagt vijf inhoudelijke punten aan. Punt 2 en 4 hebben niet geleid tot wijzigingen in het plan. In de zienswijzennota is uiteengezet waarom niet. Reclamant 2 draagt negen inhoudelijke punten aan. Punt 1 t/m 5 en punt 8 en 9 hebben niet geleid tot wijzigingen in het plan. In de zienswijzennota is uiteengezet waarom niet. Reclamant 3 draagt drie inhoudelijke punten aan. Deze punten hebben allemaal niet geleid tot wijzigingen in het plan. In de zienswijzennota is uiteengezet waarom niet.

2.1 Een aantal punten uit de ingediende zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het plan

Naar aanleiding van punt 1, 3 en 5 uit de eerste zienswijze en punt 6 en 7 uit de tweede zienswijze zijn er een aantal aanpassingen geweest aan het plan.

Naar aanleiding van punt 1 uit zienswijze 1 heeft de initiatiefnemer een aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar (het leefgebied van) de das, door Das&Boom. Dit onderzoek is als nieuwe bijlage bij de motivering toegevoegd, waardoor een aantal andere bijlagen van nummer opgeschoven zijn. Tevens is paragraaf 6.4 van de motivering aangevuld met de resultaten van het onderzoek. De conclusie van het onderzoek is dat het plangebied wel deel uitmaakt van het territorium van de das, maar dat dit territorium zo groot is, dat een verlies van 225 m² (aan verhard oppervlakte) te verwaarlozen valt. Het aanvullende onderzoek onderschrijft daarmee de resultaten van de ecologische quickscan.

Das&Boom doet nog wel een aantal aanbevelingen ten aanzien van het plan. In navolging van één van die aanbevelingen is de verbeelding aangepast: de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zuidzijde van het plangebied is met 1 meter ingekort, zodat een doorgang voor de das naar het perceel mogelijk blijft.

Raadsvoorstel

Naar aanleiding van punt 3 uit zienswijze 1 is een artikel (nummer 10.3 - Waterberging) toegevoegd aan de regels. Hierdoor is het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de functie 'Wonen' slechts toegestaan indien op eigen terrein voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Waterschapsverordening en het Gemeentelijke riool- en waterplan.

Naar aanleiding van punt 5 uit zienswijze 1 en punt 7 uit zienswijze 2 is het verslag van de buurtgesprekken (zie bijlage 10) aangevuld. Daarin is ook het aanvullende gesprek dat na de ter inzagelegging nog heeft plaatsgevonden verwerkt.

Naar aanleiding van punt 7 uit zienswijze 2 is paragraaf 6.9.2 herschreven, aangezien het aandeel bezoekersparkeren conform de meeste recente CROW-normen 0,2 is en niet 0,3. Aangezien er dan nog steeds meer dan twee parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein, is bijlage 1 bij de regels – het landschappelijk inpassingsplan – aangepast om inzichtelijk te maken dat er ook ruimte is voor drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is ook zo aangepast in paragraaf 3.2 van de motivering. Onderaan de zienswijzennota staan alle aanpassingen aan het plan nog eens samengevat.

2.2 Het TAM-omgevingsplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het TAM-omgevingsplan is volledig gemaakt door het toevoegen van paragraaf 4.2 (met een verwijzing naar de zienswijzennota) en het toevoegen van de zienswijzennota als bijlage 7 bij de motivering.

In de motivering van het plan laat initiatiefnemer zien dat het plan past binnen de bestaande beleidskaders. Ook in de zienswijzennota wordt hier nog een keer op ingegaan. Uit de rest van de motivering en de onderzoeken die daarbij horen, komen geen belemmeringen naar boven. Vanuit de gesprekken met omwonenden zijn een aantal bezwaren naar voren gekomen. Deze bezwaren komen allemaal ook naar voren in de zienswijzennota, waar ze ofwel weerlegd zijn, ofwel hebben gezorgd voor aanpassingen in het plan. Daarmee kan gesteld worden dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en dat er geen planologische bezwaren zijn tegen het toevoegen van een extra woning op het perceel Rijksweg 19 in Molenhoek.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Om het kostenverhaal te regelen is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Hierin zijn afspraken gemaakt over landschappelijke inpassing, de gemeentelijke apparaatskosten en nadeelcompensatie. Aangezien het kostenverhaal op deze manier voldoende verzekerd is, is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Kanttekeningen

-

Duurzaamheid

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de normen en voorwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en ons duurzaamheidsbeleid en bijbehorend uitvoeringsprogramma. Als het plan leidt tot een vergunningaanvraag, zal hieraan getoetst worden.

Participatie

Raadsvoorstel

De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met de buurt. Naar aanleiding van zienswijzen is nog een extra gesprek gevoerd. Het verslag van al deze gesprekken is als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd (zie bijlage 10).

Financiën

De kosten voor het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn, evenals alle bijbehorende risico's, voor rekening van de initiatiefnemer. Voor eventuele verzoeken om nadeelcompensatie is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten zijn op grond van de Legesverordening Mook en Middelaar 2025 opgelegd en voldaan.

Communicatie

De vaststelling van dit TAM-omgevingsplan zal via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd (digitaal in het Gemeenteblad en zakelijke informatie in Ter Sprake). Aangezien het een gewijzigde vaststelling betreft, wordt het plan pas zes weken na vaststelling gepubliceerd, zodat de provincie tijd heeft om met een reactie te komen.

Uitvoering

Het raadsbesluit wordt aan de provincie toegezonden. Als de provincie niet met een zienswijze komt, wordt het besluit zes weken na vaststelling gepubliceerd en wordt het TAM-omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld bij de Afdeling en een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit vaststelling TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek'
2. Verbeelding TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek'
3. Motivering en regels TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a 'Rijksweg 19 Molenhoek'
4. Bijlage bij de regels 1 - Landschappelijk inpassingsplan
5. Bijlage bij de motivering 1 – Verkennend bodemonderzoek
6. Bijlage bij de motivering 2 – Quickscan natuur
7. Bijlage bij de motivering 3 – Dassenonderzoek
8. Bijlage bij de motivering 4 – Stikstofdepositieonderzoek
9. Bijlage bij de motivering 5 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
10. Bijlage bij de motivering 6 – Verslag buurtgesprekken
11. Bijlage bij de motivering 7 - Zienswijzennota

Mook, 18 november 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

Raadsvoorstel

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk