



# Bestemmingsplan

Toelichting

bestemmingsplan Bracamonteweg 9 Mook

Gemeente Mook en Middelaar

# BESTEMMINGSPLAN

bestemmingsplan Bracamonteweg 9 Mook

Gemeente Mook en Middelaar

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Inhoud              | : Toelichting                      |
| IDN-nummer          | : NL.IMRO.0944.BRACAMONTEWEG9-VA01 |
| Projectnummer       | : 101-015                          |
| Profitmanagernummer | : P183306                          |
| Opdrachtgever       | : Verbeeten                        |
| Opsteller           | : L.A.W. van Berkel                |
| Status              | : Vastgesteld                      |
| Datum               | : 10 juli 2019                     |



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01

## INHOUD

BLZ

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen.....                              | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied.....      | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan .....             | 2         |
| 1.4      | Opzet van de toelichting .....             | 3         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>               | <b>4</b>  |
| 2.1      | Inleiding .....                            | 4         |
| 2.2      | Historische ontwikkeling .....             | 4         |
| 2.3      | Beschrijving planlocatie en omgeving ..... | 5         |
| 2.4      | Stedenbouwkundig plan .....                | 6         |
| 2.5      | Verkeer en parkeren .....                  | 7         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADERS.....</b>                  | <b>8</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                          | 8         |
| 3.2      | Provinciaal beleid.....                    | 10        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....                  | 12        |
| <b>4</b> | <b>RANDVOORWAARDEN.....</b>                | <b>15</b> |
| 4.1      | Algemeen.....                              | 15        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering .....          | 15        |
| 4.3      | Geluid .....                               | 16        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit .....                       | 17        |
| 4.5      | Externe veiligheid .....                   | 17        |
| 4.6      | Bodem .....                                | 18        |
| 4.7      | Water .....                                | 19        |
| 4.8      | Natuurwaarden .....                        | 19        |
| 4.9      | Archeologie.....                           | 22        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE PLANOPZET.....</b>           | <b>23</b> |
| 5.1      | Algemeen.....                              | 23        |
| 5.2      | Bestemmingsregels .....                    | 23        |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>24</b> |
| 6.1      | Grondexploitatie.....                      | 24        |
| 6.2      | Planschade .....                           | 24        |
| <b>7</b> | <b>OVERLEG EN INSPRAAK.....</b>            | <b>25</b> |
| 7.1      | Vooroverleg .....                          | 25        |

|     |                   |    |
|-----|-------------------|----|
| 7.2 | Zienswijzen ..... | 25 |
|-----|-------------------|----|

#### **BIJLAGE(N) bij toelichting**

Bijlage 1      Staro, onderzoek flora en fauna.



## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Ter plaatse van de Bracamonteweg 9 te Mook gelegen in de gemeente Mook en Middelaar bestaat het voornemen een reeds bestaande recreatiewoning te slopen en een nieuwbouwwoning te realiseren. Echter, het plandeel van het vigerende bestemmingsplan dat betrekking heeft op genoemde planlocatie staat een dergelijke ontwikkeling niet toe.

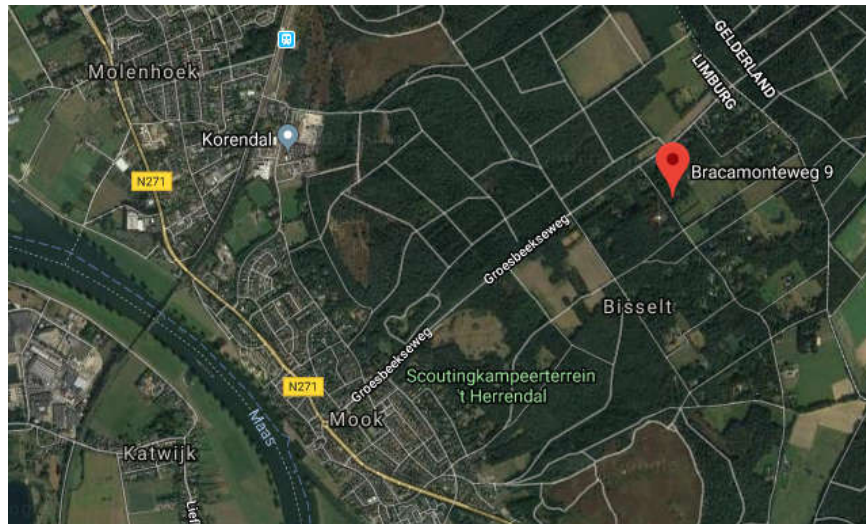
Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de planologische basis te leggen voor de bestemmingswijziging van 'recreatie' naar 'wonen' geldend voor de percelen gelegen aan de Bracamonteweg 9 te Mook, kadastraal bekend gemeente Mook en Middelaar, sectie E, nummers 226 en 200. Het betreft hier de opname van een reguliere woonbestemming met daarbij horende, in de structuurvisie beschreven, bouw mogelijkheden.

De gemeente is in principe akkoord met het planvoornemen.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Mook en Middelaar, buiten de bebouwde kom van Mook, aan de Bracamonteweg 9 te Mook. Mook ligt aan de Maas en wordt doorkruist door de N271. Op onderstaande afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied (in groter en kleiner verband) weergegeven.

Het betreffen de kadastrale percelen sectie E, nummers 226 en 200. Gezamenlijk beslaan deze een oppervlakte van 2.074 m<sup>2</sup>.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (rode aanwijzer) in groter verband (bron: Google Maps)



*Figuur 2 Globale ligging plangebied (geel omkaderd) ingezoomd (bron: [www.kadviewer.map5.nl](http://www.kadviewer.map5.nl))*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatste geldt het bestemmingsplan “De Bisselt” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar op 28 september 2011 (identificatienummer: NL.IMRO.0944.BP10018BISBST-VA01) en inmiddels onherroepelijk is. Voor betreffende planlocatie geldt ter plaatse van het bouwvlak waar de bestaande recreatiewoning aan de Bracamonteweg 9 is gelegen de enkelbestemming ‘recreatie’. Voor het overig deel van de planlocatie geldt de enkelbestemming ‘tuin’. De planlocatie in zijn geheel kent de dubbelstemming ‘Waarde – Archeologie’ en gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’.



*Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan met in rood globaal de plangrens (bron: [www.kadviewer.map5.nl](http://www.kadviewer.map5.nl))*

## **1.4 Opzet van de toelichting**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg. In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt een korte omschrijving van het geldende beleid weergegeven van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische aspecten uiteengezet. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan beschreven. Ten behoeve van een algemeen beeld wordt allereerst ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied en de omgeving waarin het plangebied is gelegen. Daarna wordt ingegaan op de beschrijving van het plangebied en de omgeving daarvan waarin aandacht is voor de landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur, de cultuurhistorische waarden en de functionele opzet. Tot slot volgt een beschrijving van het beoogde plan.

### 2.2 Historische ontwikkeling

Mook is gelegen op de meest zuidelijke uitloper van het Midden-Nederlandse stuwwallenlandschap. Dit stuwwallenlandschap is in vroegere tijden gevormd door oerrivieren, gletsjers en later opnieuw rivieren. Dit gebeurde door het verschuiven van gletsjers vanuit het noorden naar het zuiden waarbij onderliggende bodem opstuwde met de vorming van stuwwallen tot gevolg. Smeltwater afkomstig van de gletsjers voerde materiaal mee dat onderaan de gletsjer werd afgezet. Hierdoor werd rondom de stuwwallen een glooiend landschap gevormd. In dit landschap zijn door opgewaaid zand dat later weer is afgezet ook rivierduinen ontstaan rondom de destijds droog liggende Maas. Samen met erosie door ijs, water en wind, heeft de Maas door wijzigingen in haar loop in grote mate de fysische omgeving van het landschap bepaald en gemaakt.

In dit landschap nabij de Maas is Mook gelegen. Het kerkdorp is ontstaan langs de vroegere handelsroute van Nijmegen naar Venlo. Vroeger behoorde het dorp als heerlijkheid aan het Mariastift en het Sint-Adelbertstift te Aken. Nadat het in 1227 werd verkocht aan de Graaf van Gelre, werd het in 1473 een leen van het hertogdom Kleef. Middelaar behoorde destijds tot het hertogdom van Gelre. Op 23 oktober 1800, tijdens de Franse bezetting, werd uiteindelijk de gemeente Mook en Middelaar gevormd. De gemeente werd in 1815 pas bij Nederland gevoegd.

Ten oosten van Mook is het bos- en heidegebied de Mookerheide gelegen. In 1574 vond hier de Slag op de Mookerheide plaats waar Lodewijk van Nassau en Hendrik van Nassau tegen de Spanjaarden vochten tijdens de Tachtigjarige Oorlog. Ook heeft het gebied gediend als landplaats voor de Amerikaanse luchtdingsdivisie tijdens Operatie Market Garden in 1944. Later in de Tweede Wereldoorlog, in 1945, is de omgeving gebruikt als uitvalsbasis voor Operatie Veritable.

De Tweede Wereldoorlog en de latere suburbanisatie hebben het originele landschap sterk aangetast. Het vroegere agrarische gebruik van het gebied heeft hierbij plaats moeten maken om de groei rondom het stedelijk gebied van Nijmegen op te vangen. Mook is dan ook door de jaren heen ontwikkeld tot suburbane woonkern die sterk verbonden is gebleven met genoemde stad.

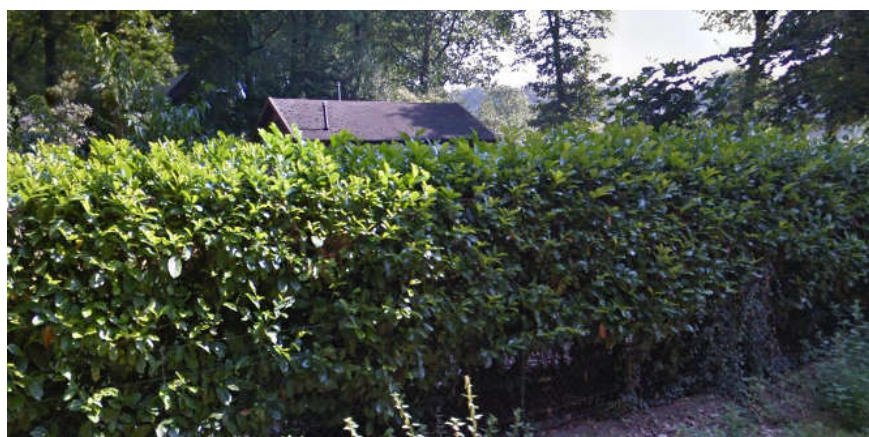
De Bisselt, waarin onderhavige locatie is gelegen, is ontstaan als bosgebied waarin geleidelijk recreatieve percelen zijn ontwikkeld, gericht op verblijfsrecreatie. Deze hebben een sterk individueel karakter; er is geen parkbeheer. Geleidelijk heeft daarna perceelsgewijs op plaatsen omvorming naar wonen plaatsgevonden.

### 2.3 Beschrijving planlocatie en omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar binnen de bebouwingsenclave De Bisselt. De Bisselt is een woongebied gelegen in bosgebied ten noordoosten van Mook. Het woongebied bestaat uit individueel ontworpen permanente en recreatieve woningen die variëren van royale villa's tot eenvoudige, kleine vakantiewoningen. Vanaf de openbare weg zijn de woningen door het aanwezige groen en de ruime kavels nauwelijks zichtbaar. De omgeving kenmerkt zich als open, rustig en groen.

De planlocatie is gelegen aan de oostzijde van de Bracamonteweg, tussen de Groesbeekseweg en de Plaggenweg in. De Bracamonteweg ligt haaks op de Groesbeekseweg en loopt in zuidelijke richting tot deze overgaat in de Zevendalseweg. Ten oosten van de Bracamonteweg loopt de provinciale grens tussen Gelderland en Limburg. Ten westen van de planlocatie is de kern Mook gelegen.

De planlocatie wordt begrensd door de Bracamonteweg aan de westzijde, natuurgebied aan de zuidzijde, tuin van een belendende woning aan de oostzijde en een doorsteek vanaf de Bracamonteweg vanaf de noordzijde. Zoals kenmerkend voor woningen in het gebied is de woning vanaf de openbare weg, in dit geval de Bracamonteweg, nauwelijks zichtbaar.

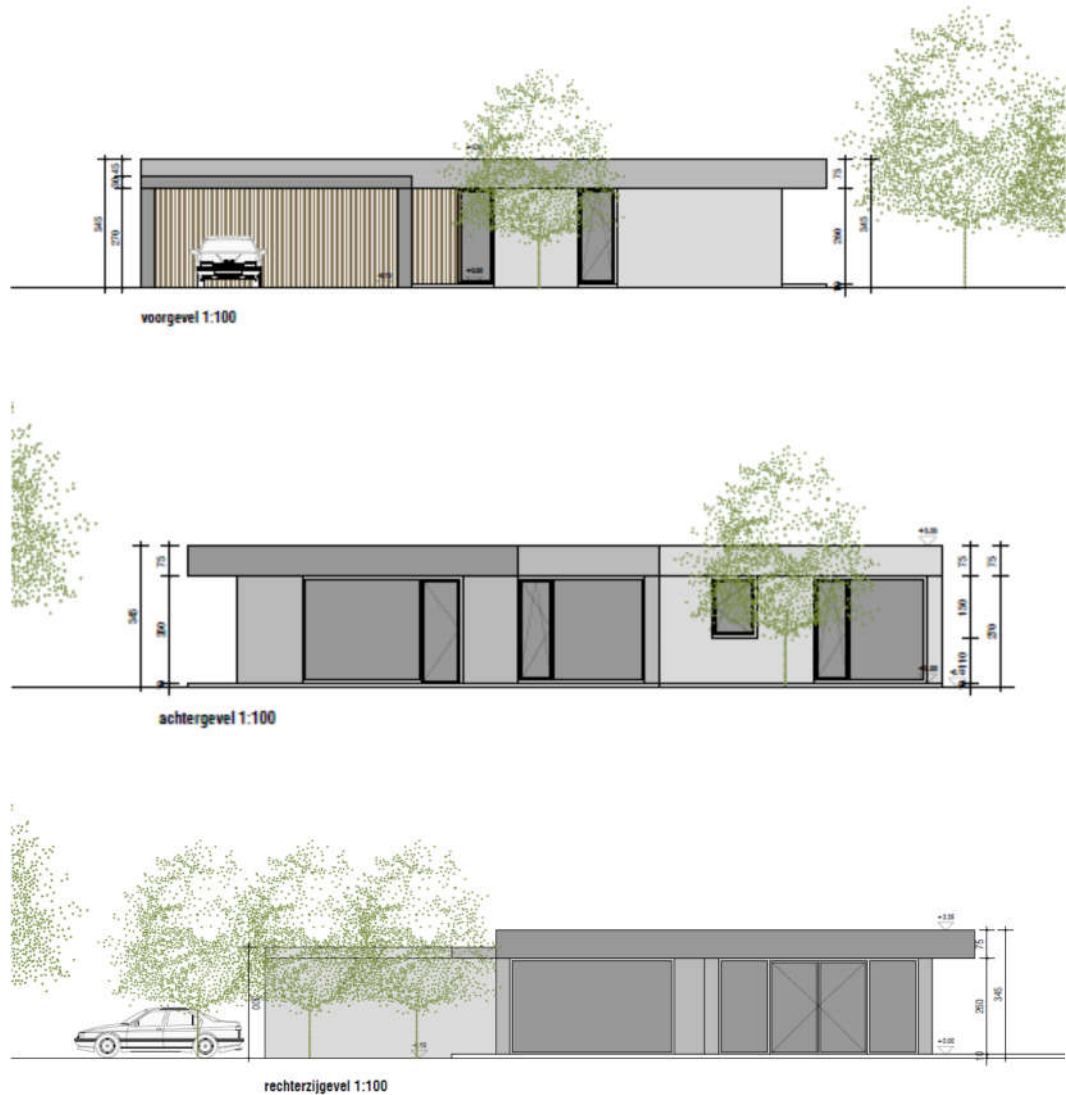


*Figuur 4 Aanzicht planlocatie vanaf de Bracamonteweg (bron: Google Streetview)*

De gronden betreffen privégronden, behorend bij Bracamonteweg 9. De op de locatie reeds aanwezige recreatiewoning wordt gesloopt en een nieuwbouwwoning met in de structuurvisie beschreven bouw mogelijkheden komt hiervoor in de plaats.

## 2.4 Stedenbouwkundig plan

De eigenaren van de planlocatie hebben een bouwplan voor de woning laten uitwerken, op de plaats waar nu de huidige recreatiewoning staat. De basis voor het bestemmingsplan is het bouwplan d.d. 15 oktober 2018 zoals hieronder aangegeven.



De woning wordt gesitueerd op de plaats van de huidige woning en uitgevoerd in één bouwlaag en in moderne architectuur. Daarbij blijft de karakteristiek van het omringende boskader behouden, waardoor er een introvert karakter op de locatie blijft.

Op basis van dit bouwplan is het College van B&W gevraagd de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Tuin' te verhogen naar 3,45 m.

Op 18 december 2018 heeft het college daarmee ingestemd, waardoor de fotostudio en de luifels met vergunning conform ontwerp kunnen worden gerealiseerd, na afronding van de bestemmingsplanprocedure.

De garage kan vanwege de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet op basis van het bestemmingsplan worden gerealiseerd, maar moet voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. Indien er wordt gekozen voor een platte dakafdekking, betekent dit een maximale goot- en bouwhoogte van 3,00 meter. In het ontwerp is dat tevens zo ingetekend. Ook is het volume van het hoofdgebouw afgestemd op de maximaal toegestane inhoud van 400 kubieke meter.

Er is tevens alternatief grondplan ingediend, waarbij er wordt gekozen voor een vrijstaande carport met berging, in plaats van een aangebouwde garage. Het is mogelijk om dit alternatieve plan binnen de regels van vergunningsvrij bouwen te realiseren, waardoor dit geen invloed heeft op het bestemmingsplan. Een keuze voor de ene of de andere variant hoeft nu nog niet te worden gemaakt.

## **2.5 Verkeer en parkeren**

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wezenlijke wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. De locatie zal blijvend worden ontsloten met een eigen toerit vanaf de doorsteek aan de Bracamonteweg, zoals ook bij de belendende percelen het geval is.

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (er is op eigen terrein ruim voldoende ruimte voor meerdere auto's). Ook zal de omzetting niet leiden tot een wezenlijk ander gebruik dan een woonfunctie. Het verkeerseffect zal dus ongewijzigd blijven. Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### 3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het Rijk met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen, heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleid doeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Op grond van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte valt onderhavig planvoornemen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Mook en Middelaar.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de Structuurvisie wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding. In dat opzicht past onderhavig initiatief binnen het rijksbeleid. Verder heeft onderhavig particulier initiatief weinig raakvlakken met het ruimtelijk rijksbeleid.

### *3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavig besluit kent geen doorwerking voor dit bestemmingsplan.

### *3.1.3 Regels voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6 van het Bro zijn de regels voor duurzame verstedelijking opgenomen, de voormalige ladder. Hierin worden eisen gesteld aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat het bestemmingsplan een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

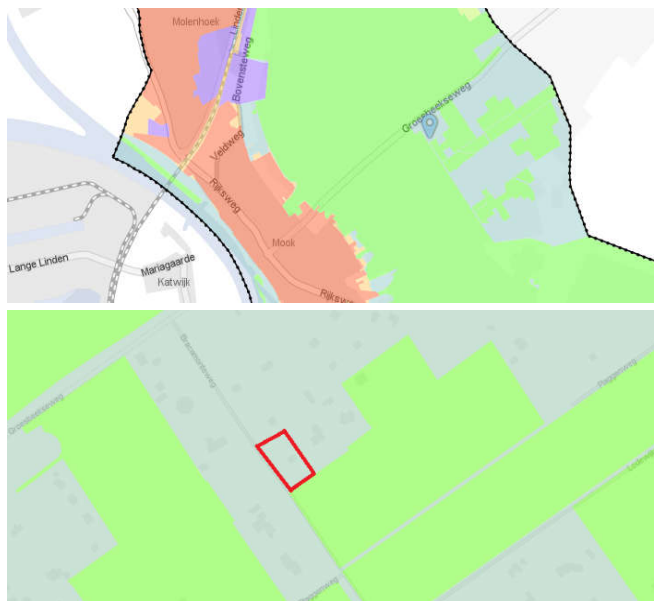
De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

In voorliggende situatie is reeds sprake van een bestemming ‘recreatie’ met functieaanduiding ‘functieaanduiding – recreatiewoning’ en ‘functieaanduiding specifieke vorm van wonen – permanente bewoning’. Deze bestemming met bijhorende functieaanduiding wordt nu gewijzigd in ‘wonen’. Beide functies zijn in dit opzicht functioneel vergelijkbaar. Daarbij komt dat het om de toevoeging van slechts 1 woning gaat. Gelet op bovenstaande is derhalve in onderhavig voornemen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Binnen bebouwd gebied worden hier bedrijventerrein, stedelijk centrum en overig bebouwd gebied onderscheiden. Binnen landelijk gebied worden buitengebied, bronsgroene landschapszone, zilvergroene natuurzone en goudgroene natuurzone onderscheiden.



Figuur 5 Zonering indicatief bij blauwe aanwijzer en rode contour (bron: [www.polviewer.nl](http://www.polviewer.nl))

De locatie Bracamonteweg 9 ligt binnen de zonering van 'bronsgroene landschapszone'. De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Aansluitend aan de planlocatie ligt een gedeelte van de 'goudgroene natuurzone'. Dit zijn gebieden waar natuur en natuurontwikkeling primaat hebben vanwege de voorkomende flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis zoals de Natura2000 gebieden.

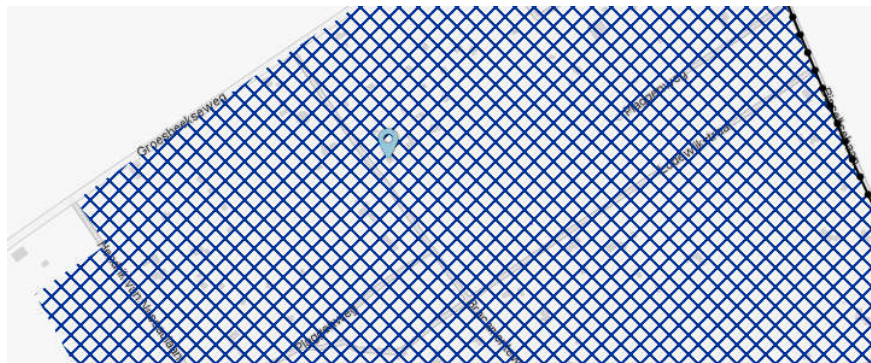
Van belang voor het planvoornemen is dat rekening wordt gehouden en afstemming wordt gezocht met genoemde omgevingswaarden. Mede door de voorziene nieuwbouw landschappelijk blijvend goed in te passen wordt hieraan voldaan.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

#### *Grondwaterbeschermingsgebied*

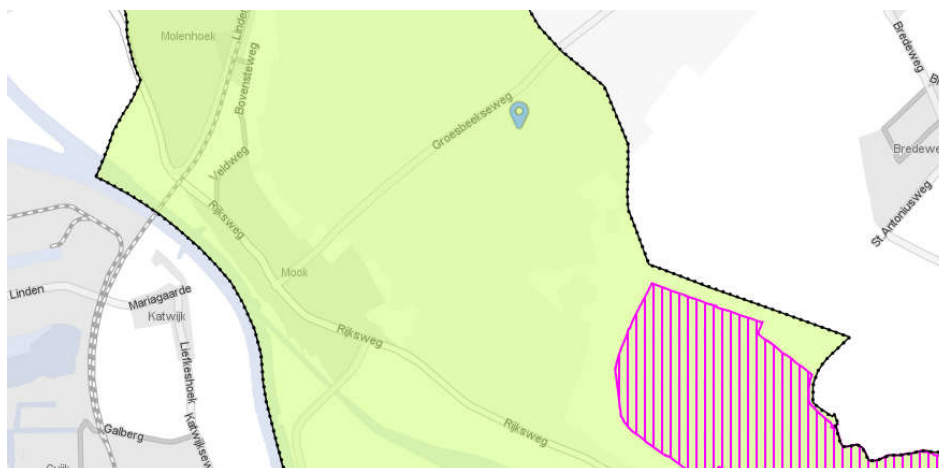
De planlocatie is binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Ter plaatse van als grondwaterbeschermingsgebied aangewezen gronden is het verboden inrichtingen als bedoeld in bijhorende bijlage op te richten. Genoemd planvoornemen is niet in strijd met de verordening, gezien het oprichten van een woning niet in deze bijlage staat vermeld.



*Figuur 6 Grondwaterbeschermingsgebied met planlocatie bij blauwe aanwijzer (bron: [www.polviewer.nl](http://www.polviewer.nl))*

#### *Natuurbescherming*

De planlocatie is niet binnen of in de directe omgeving van Natura2000-gebied gelegen. Derhalve is toetsing aan specifieke regelgeving omtrent deze gebieden niet van toepassing.



Figuur 7 Natura2000-gebied (roze) met planlocatie (blauwe aanwijzer)

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie “De Bisselt”

De structuurvisie schetst het ruimtelijk beeld van het gebied De Bisselt gelegen in de gemeente Mook en Middelaar. Het document maakt inzichtelijk welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangezet voor de toekomst. Het geeft hiermee een helder beeld van de lange termijn ambities en doelen voor De Bisselt.

Bijbehorende structuurvisiekaart geeft een aantal te onderscheiden gebieden weer, waaronder ‘wonen in de bosrand’, ‘wonen in het bos’, ‘het robuuste groene raamwerk’, ‘recreatieve onderneming’ en ‘horeca’. Betreffende planlocatie is gelegen in het gebied ‘wonen in de bosrand’ en nabij ‘het robuuste groene raamwerk’.



Figuur 8 Ligging planlocatie op structuurvisiekaart (bron: Structuurvisie De Bisselt)

Het gebied 'wonen in de bosrand' wordt gekenmerkt door een bosachtig karakter. Het verschilt van het gebied 'wonen in het bos', omdat de bosrand opener is en naast de relatie met het bos ook een agrarisch karakter heeft. Dit wordt gekenmerkt door grasland en akkers doorsneden met houtwallen gelegen tegen de achtergrond van de stuwwal.

Ter plaatse van de gebieden aangeduid als 'wonen in de bosrand' zijn specifieke beleidsuitgangspunten voor o.a. wonen en omgevingskwaliteit van toepassing. Deze beleidsuitgangspunten vermelden dat de gemeente de omzetting van recreatiewoningen naar burgerwoningen als kans ziet voor de kwaliteit van de woonomgeving, mits er sprake is van een kwaliteitsbijdrage waardoor een duidelijke kwaliteitswinst voor de omgeving wordt behaald. Hierbij wordt de versterking van de groene structuur als mogelijkheid voorgesteld.

Andere voorwaarden genoemd zoals genoemd in de structuurvisie "De Bisselt" waar de omzetting van recreatiewoning naar burgerwoning aan moet voldoen, zijn:

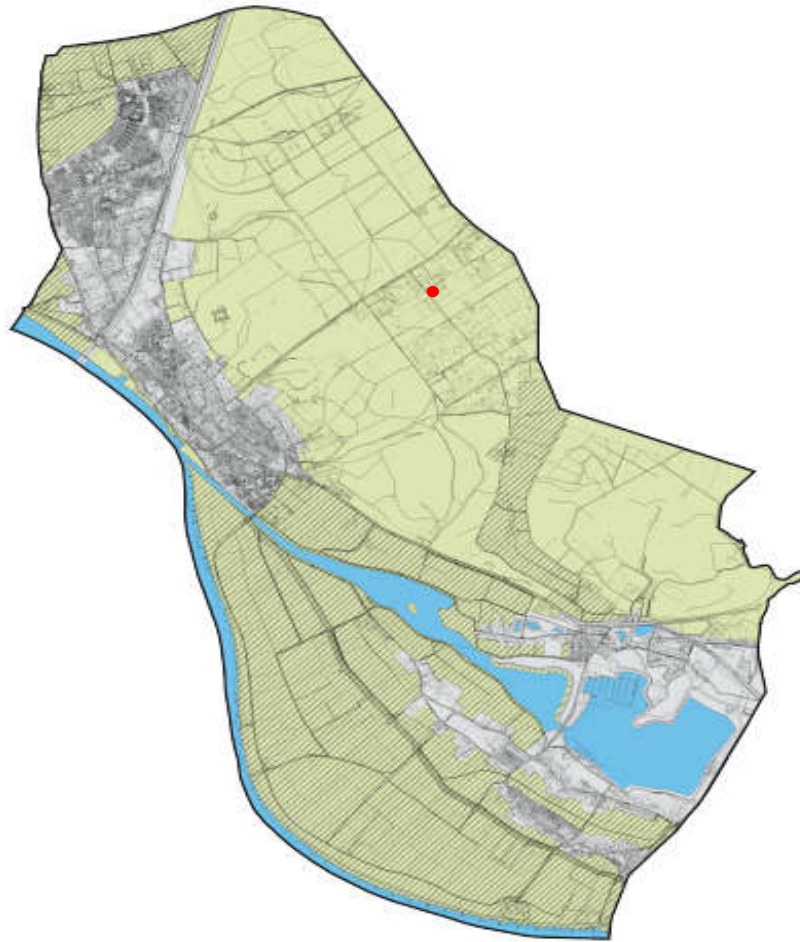
- het betreft een legaal aanwezige recreatiewoning;
- de woning is niet gelegen in de EHS of POG;
- de omgezette woning mag worden uitgebreid tot maximaal 400 m<sup>3</sup>;
- er vindt geen onaanvaardbare verstoring plaats van de omgevingskwaliteiten;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.

De reeds bestaande recreatiewoning gelegen aan de Bracamonteweg 9 betreft een legaal aanwezige recreatiewoning welke niet is gelegen in de EHS of POG. In het stedenbouwkundigplan (hoofdstuk 2.4) is reeds toegelicht dat de woning wordt uitgebreid tot maximaal 400 m<sup>3</sup> en niet leidt tot onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten. Hoofdstuk 4 licht toe dat er voor onderhavig planvoornemen geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen. Derhalve voldoet het planvoornemen aan bovenstaande voorwaarden.

### 3.3.2 Welstandsnota Mook en Middelaar 2013

De invoering van de Wabo in 2010 verplicht het College van Burgemeester en Wethouders vergunningsplichtige bouwaanvragen te toetsen aan redelijke eisen van welstand. Deze zijn voor de gemeente Mook en Middelaar opgenomen in de Welstandsnota zoals vastgesteld op 7 maart 2013.

De welstandsnota onderscheidt verschillende gebieden waar gebiedsgerichte criteria voor gelden. Betreffend plangebied is gelegen in 'Gebied 6 – Buitengebied', meer specifiek binnen de beboste stuwwal. Gebiedsgerichte welstandscriteria voor dit gebied schrijven voor dat bouwplannen zich moeten voegen naar kenmerken van het gebied, een bijdrage moeten leveren aan het geformuleerde beleid en bestaande bebouwing moeten respecteren.



*Figuur 9 Buitengebied zoals aangeduid in de Welstandsnota met globale ligging plangebied (rode stip) (bron: Welstandsnota Mook en Middelaar 2013)*

Genoemd planvoornemen wordt landschappelijk ingepast zonder de omgeving te schaden en draagt bij aan het versterken van de omliggende groene structuur. Zodoende voldoet het aan de genoemde gebiedsgerichte criteria en vormt toetsing aan de Welstandsnota geen belemmering voor het plan.

Het bouwplan, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting, is inmiddels door de gemeente akkoord bevonden.

## 4 RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld. Indien er beperkingen uit het plan voortvloeien naar aanleiding van één van de aspecten, dan is hier in dit plan als randvoorwaarde rekening mee gehouden. Een en ander betekent dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtinggevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen kennen zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Een woning is wel een gevoelig object in het kader milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het plangebied beoordeeld.

#### *Planvoornemen*

De wijziging van een recreatiebestemming met een functieaanduiding welke permanente bewoning van een recreatiewoning toestaat naar een reguliere woonbestemming betreft geen verzwaring van de milieugevoeligheid van de functie. Verder wordt de planlocatie hoofdzakelijk omringd door overige bestaande woningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.



*Figuur 10 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, met planlocatie bij blauwe aanwijzer (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

## 4.3 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt welke geluidsbronnen in of de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn en wat de geluidbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee moet worden gehouden:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorweglawaaï en
- industrielawaaï.

### 4.3.1 Industrielawaaï

Niet alle industrieterreinen zijn een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Pas als daarop inrichtingen zijn toegestaan die als 'grote lawaaimaker' worden aangemerkt als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 juncto Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is daarvan sprake. In het plangebied zijn geen inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Zodoende ligt de planlocatie niet binnen een zone voor industrielawaaï en vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

### 4.3.2 Spoorweglawaaï

In de gemeente Mook en Middelaar bevindt zich een spoorlijn tussen Mook en Molenhoek. Echter, deze is niet in de nabije omgeving van het plangebied gelegen. Het aspect spoorweglawaaï hoeft derhalve voor onderhavig plangebied niet nader onderzocht te worden en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### 4.3.3 Wegverkeerslawaaï

#### Wet geluidhinder

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen binnen de onderzoekszones van omliggende wegen.

Zowel een recreatiewoning als een reguliere woning worden in de Wet geluidhinder aangeduid als geluidsgevoelige objecten. Er is om deze reden in onderhavig plan geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. Derhalve is toetsing aan de Wet geluidhinder niet van toepassing.

## 4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: het Besluit) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: de Regeling) in werking getreden. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project na de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt. Als aangetoond wordt dat een project niet meer bedraagt dan 3% aan de jaargemiddelde concentratie, behoeft het project niet te worden getoetst aan de grenswaarden en is het inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. De grens van de bouw van woningen ligt bij 1500 woningen.

### *Planvoornemen*

Omdat het bestemmingsplan de nieuwbouw van 1 woning mogelijk maakt, wordt op grond van het voornoemde geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

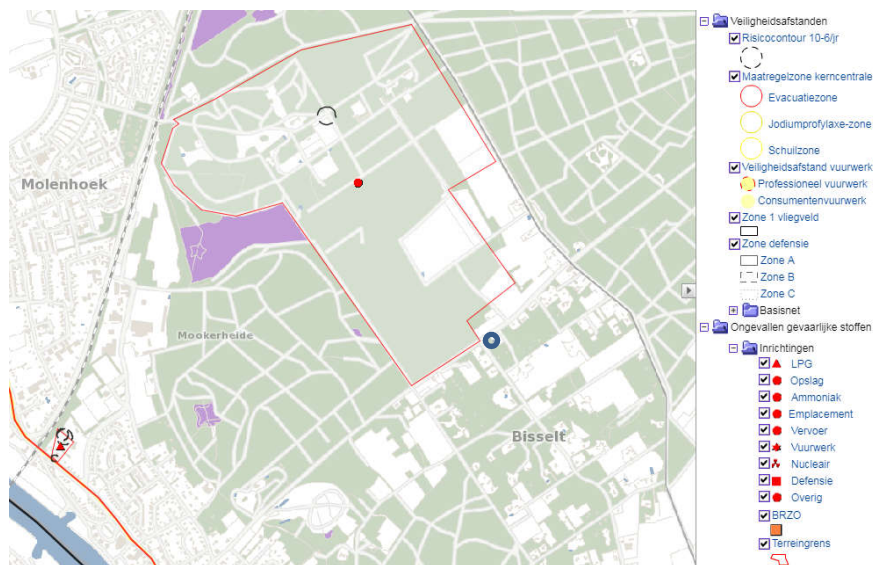
## 4.5 Externe veiligheid

### *4.5.1 Algemeen*

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is onder meer verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ingevolge artikel 5, eerste en tweede lid van het Bevi neemt het bevoegd gezag bij de vaststelling van een bestemmingsplan, de hierin genoemde grenswaarden in acht en wordt rekening gehouden met de richtwaarde, zoals genoemd in artikel 8, tweede lid. Het dient te gaan om plannen die de bouw of vestiging van kwetsbare objecten toelaten.

Strikt genomen wordt met voorliggend initiatief geen kwetsbaar object toegevoegd. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is dit aspect hierna wel kort toegelicht.



*Figuur 11 Uitsnede risicokaart, met globale ligging plangebied in blauwe cirkel (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

### Inrichtingen

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt. Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De risicovolle inrichting ten noorden van het plangebied is op circa 1 kilometer afstand gelegen en vormt zodoende geen risico voor een woning aan de Bracamonteweg 9. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, spoor en het water gelegen.

### Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat er in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

### Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

## **4.6 Bodem**

Bij het toekennen van een bestemming aan de grond is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het is bijvoorbeeld in strijd met een goede ruimtelijke ordening om gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden te plannen op gronden die verontreinigd zijn.

Omdat op onderhavige planlocatie de functie 'Recreatiewoning' reeds bestemd is, kan worden vastgesteld dat de milieugevoeligheid door functiewijziging naar 'Wonen' niet zal veranderen. In het kader van de planologische afweging is daardoor geen bodemonderzoek vereist. Het plan is op dit aspect uitvoerbaar. In het kader van de bouwvergunning zal wellicht wel een bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd.

#### **4.7 Water**

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Uit het gegeven dat het hier om vervangende nieuwbouw gaat met een op hoofdlijnen vergelijkbaar beslag op de ruimte als in de feitelijke situatie., volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geringe invloed heeft op de taken en belangen van de waterbeheerders. Met het plan worden geen watergangen of waterkeringen geraakt. Er is geen substantiële toename van verharding of nieuwbouw. Derhalve hoeven geen compenserende maatregelen ten behoeve van de waterberging te worden genomen.

In het vigerende bestemmingsplan is een Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied opgenomen die in voorliggend bestemmingsplan onverkort is overgenomen. Bouwregels geldend in dit gebied, zoals bepaald in artikel 17.1.1 (vigerend bestemmingsplan) stellen:

##### **17.1.1. Bouwregels**

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd:

- a. ten dienste van het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en van de waterhuishouding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. ten dienste van de bestemming(en) indien de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad.

Aan deze laatste voorwaarde kan worden voldaan.

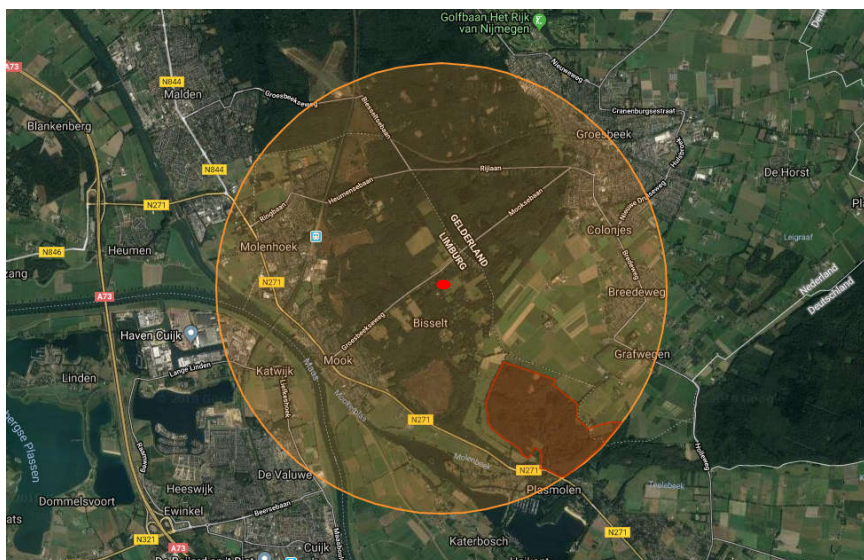
#### **4.8 Natuurwaarden**

Ten behoeve van de planologische procedures is het noodzakelijk te onderzoeken welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en op welke wijze de werkzaamheden hierop effect hebben. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden.

##### **4.8.1 Beschermde gebieden**

###### **Natura 2000**

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van Economische Zaken (EZ) blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ongeveer 1,3 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied ligt. Dit betreft het Natura 2000-gebied Sint Jansberg.



*Figuur 12 Globale ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (donker oranje vlak) (bron: <http://www.synbiosis.alterra.nl/natura2000>)*

#### *Effectbeoordeling planvoornemen*

Uit de effectenindicator op de website van het Ministerie van Economische zaken blijkt dat op het Natura 2000-gebied Biesbosch bij woningbouw mogelijk de volgende storingsfactoren optreden: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten.

Doordat het plangebied buiten de Natura 2000-gebieden ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Dit betekent dat de storingsfactoren oppervlakteverlies en versnippering op voorhand zijn uit te sluiten. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied en de lokale aard van de plannen zijn ook de overige effecten op voorhand uit te sluiten. In het kader van de stikstofuitstoot is de ontwikkeling van deze woning ter plaatse van de bestaande bouw aan te merken als onderdeel van de autonome ontwikkeling en is geen nadere toets nodig.

#### *4.8.2 Flora en fauna*

Door Staro is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden op deze locatie (zie bijlage onderzoeksrapportage)., Daaruit volgen onderstaande conclusies.

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming, zie tabel 1 op pagina 22.

#### Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben ten aanzien van foerageer- en/of broedgebied. Indien vogels aan het broeden zijn, kan het verwijderen van bomen en beplanting of het slopen van het woonhuis niet plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren.

Door vegetatie buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien en het woonhuis indien een broedgeval aanwezig is buiten het broedseizoen te slopen, wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het ontbreekt ook aan geschikte broedmogelijkheden voor huismussen en gierzwaluwen. De voorgenomen plannen zullen geen effect hebben op het foerageergebied van uilen.

#### Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn uit te sluiten. Het is niet uit te sluiten dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het te slopen gebouw. Het woonhuis in het plangebied biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Aangezien de sloop van de woning onderdeel van de voorgenomen plannen is, dient nader onderzoek naar vleermuizen in de periode half mei t/m september uit te wijzen of verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn.

Het plangebied met voornamelijk gras en braakliggend terrein zou mogelijk kunnen dienen als landhabitat voor de kamsalamander en poelkikker.

De voorgenomen plannen hebben tot effect dat er een relatief kleine oppervlakte bestaande uit betegeling, gras en braakliggend terrein verdwijnt en waar een woning voor in de plaats zal komen. Het effect op mogelijk voorkomende amfibieën is verwaarloosbaar en er blijft voldoende geschikt landhabitat en winterhabitat aanwezig in de directe omgeving.

#### Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

De amfibiesoorten Alpenwatersalamander, kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker (§3.3 Wnb) gebruiken het plangebied mogelijk als onderdeel van het leefgebied. Voor deze soorten geldt ook dat een relatief klein deel geschikt landhabitat verdwijnt, maar dat in de omgeving voldoende geschikt landhabitat en winterhabitat aanwezig blijft.

Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren van §3.3 van de Wet natuurbescherming geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Doordat in het plangebied en in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig blijft, hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect op de mogelijk in het plangebied voorkomende beschermde kleine grondgebonden zoogdieren van §3.3 Wnb.

Het nader onderzoek naar vleermuizen wordt momenteel uitgevoerd door Natuurbalans – Limes Divergens BV. Tijdens het avondbezoeken op 23 mei en 3 juli 2019 zijn bij het huisje geen invliegende of uitvliegende vleermuizen aangetroffen. Wel vlogen er in de omgeving verschillende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers rond, maar dit heeft verder geen gevolgen.

## **4.9 Archeologie**

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd. Het gemeentelijke archeologiebeleid is reeds vertaald in het vigerende bestemmingsplan.

Ter plaatse van de planlocatie geldt de dubbelbestemming “Dubbelbestemming Waarde – Archeologie”. De voor “Waarde – Archeologie” aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht op deze locatie in geval van nieuwbouw van bouwwerken groter dan 2500 m<sup>2</sup> en die dieper gaat dan -0,4 meter beneden maaiveld. In onderhavig planvoornemen is hier geen sprake van.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

## **5 JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5.1 Algemeen**

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op onderling vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Dit geldt met name voor de wijze waarop het bestemmingsplan is gestructureerd en technisch is opgebouwd.

Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn vormgegeven ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen

### **5.2 Bestemmingsregels**

Het bestemmingsplan richt zich op het volgende:

de regels bevatten, op basis van hetgeen in deze toelichting reeds uitvoerig is onderbouwd, enerzijds een voortzetting van een belangrijk deel van de bestaande regeling, alsmede een speciaal op de nieuwe functie, wonen, afgestemde regeling.

De regels omvatten twee enkelbestemmingen, de bestemming Tuin en Wonen. Daarin zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden afgestemd op de beoogde permanente woonfunctie. Het reeds uitgewerkte bouwplan voor de te bouwen woning sluit aan op de bouwbepalingen zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. De plansystematiek sluit aan bij ook elders in de gemeente gehanteerde tuin- en woonbestemmingen.

Het bestemmingsplan kent een archeologische dubbelbestemmingen: Waarde Archeologie. De dubbelbestemming Waarde Archeologie is ten opzichte de vigerende regeling niet aangepast. De diepte van een zonder omgevingsvergunning uit te voeren ingreep is 40 centimeter en de oppervlakte 2.500 m2.

## 6 UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 6.1 Grondexploitatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een particulier initiatief voor het vervangen van bebouwing, geschikt voor bewoning. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan. Het plan is geen 'aangewezen bouwplan' (minder dan 10 woningen)

Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan. Over plankosten etc. is reeds een anterieure overeenkomst vastgelegd tussen de gemeente en de aanvrager.

### 6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten.

De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning). Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Mook en Middelaar wordt middels een planschadeovereenkomst vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

## **7 OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7.1 Vooroverleg**

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens het ontwerp ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie (zienswijze) omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van start gaan.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente niet voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties, omdat de belangen van deze instanties niet in het geding zijn.

### **7.2 Zienswijzen**

#### Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend die niet leidt tot een gewijzigde vaststelling. Wel zijn er drie ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.