

Bestemmingsplan “Groesbeekseweg 3, Mook”

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Groesbeekseweg 3, Mook”

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x09741
Identificatienummer:	NL.IMRO.0944.BPGroesbeekseweg3-VA01
Datum ontwerp:	23 april 2019
Datum vaststelling:	12 september 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Mook en Middelaar
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg & mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Gemeenschapshuis, Groesbeekseweg 3, Mook, gemeente Mook en Middelaar
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de herbestemming van het gemeenschapshuis aan de Groesbeekseweg 3 te Mook.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PLANBESCHRIJVING	6
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Regionaal beleid	11
4.4 Gemeentelijk beleid	14
5. ONDERZOEK	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Milieuaspecten	17
5.2.1 Bodem	17
5.2.2 Geluid	18
5.2.3 Luchtkwaliteit	18
5.2.4 Geur	19
5.2.5 Externe veiligheid	19
5.2.6 Milieuzonering	21
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	21
5.4 Natuur, landschap, flora en fauna	22
5.5 Leidingen en infrastructuur	24
5.6 Verkeerskundige aspecten	24
5.7 Waterparagraaf	24
6. PLANSTUKKEN	26
6.1 Planstukken	26
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	26
6.3 Toelichting op de regels	26
7. INSpraak EN OVERLEG	29

8. PROCEDURE

30

1. INLEIDING

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van het gemeenschapshuis aan de Groesbeekseweg 3 te Mook, in de gemeente Mook en Middelaar.



Topografische weergave plangebied (rood omcirkeld) en omgeving

Het gemeenschapshuis heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, waaronder cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Gezien de brede centrumbestemming is hier sprake van verborgen plancapaciteit voor functies die niet wenselijk of passend zijn binnen de huidige fysieke leefomgeving. De gemeente Mook en Middelaar heeft daarom op 8 maart 2018 een voorbereidingsbesluit genomen, waarmee ontwikkelingen op het gebied van kantoor, detailhandel, dienstverlening en wonen kunnen worden uitgesloten op deze locatie. De gemeente ziet op deze locatie namelijk vooral mogelijkheden voor cultuur en ontspanning, horeca (met uitzondering van zware horeca) en maatschappelijke voorzieningen.

In navolging op dit voorbereidingsbesluit dient binnen één jaar nadat het voorbereidingsbesluit is genomen een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd waarin de gewenste bestemmingen mogelijk worden gemaakt en de overige bestemmingen worden uitgesloten. Hiertoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Mook en Middelaar op 4 juli 2013. In dit bestemmingsplan is het gehele plangebied bestemd tot 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) cultuur en ontspanning, beperkt tot de eerste bouwlaag;
- b) detailhandel, beperkt tot de eerste bouwlaag;
- c) dienstverlening, beperkt tot de eerste bouwlaag;
- d) horeca, beperkt tot de eerste bouwlaag, met dien verstande dat zware horeca zoals opgenomen in categorie III van de Staat van inrichtingen (horeca) niet is toegestaan;
- e) kantoor, beperkt tot de eerste bouwlaag;
- f) maatschappelijke voorzieningen, beperkt tot de eerste bouwlaag;
- g) wonen, met dien verstande dat geen woningen zijn toegelaten op de eerste bouwlaag.

Daarnaast zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Op het plangebied ligt tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - activiteiten op de verdieping'. Op basis van deze aanduiding is het op de begane grond toegestane gebruik ook op de verdieping toegestaan.

Voor het plangebied is een groot bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bestaande bebouwing is gelegen. Binnen dit bouwvlak zijn gebouwen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Overige bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Het noordwestelijk deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'overige zone – kleinschalige toeristische verblijfseenheden'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van een deel van een (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid. Omdat in het plangebied geen woning of bedrijfswoning aanwezig is, is deze afwijkingsbevoegdheid echter niet van toepassing op het plangebied.

Voor het overige zijn er geen dubbelbestemmingen of aanduidingen van toepassing op het plangebied.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft daarna het plan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 worden de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie getoetst. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op inspraak en overleg. Tot slot is in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het centrum van Mook aan de Groesbeekseweg 3, op de hoek van de Groesbeekseweg en de Gelrestraat. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Mook, sectie D, nummers 445, 858, 859 en 446 (ged.). In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd met het bestaande gemeenschapshuis. Ten zuiden van dit gebouw is een parkeerplaats gelegen en aan de westzijde ligt een grasveld, dat is omzoomd met bomen.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de Groesbeekseweg. De Gelrestraat vormt de zuidwestelijke grens van het plangebied en aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Graaf Gerardstraat. Direct ten oosten van het plangebied liggen het Medisch Centrum Mook, een verzekeringskantoor en enkele woningen.

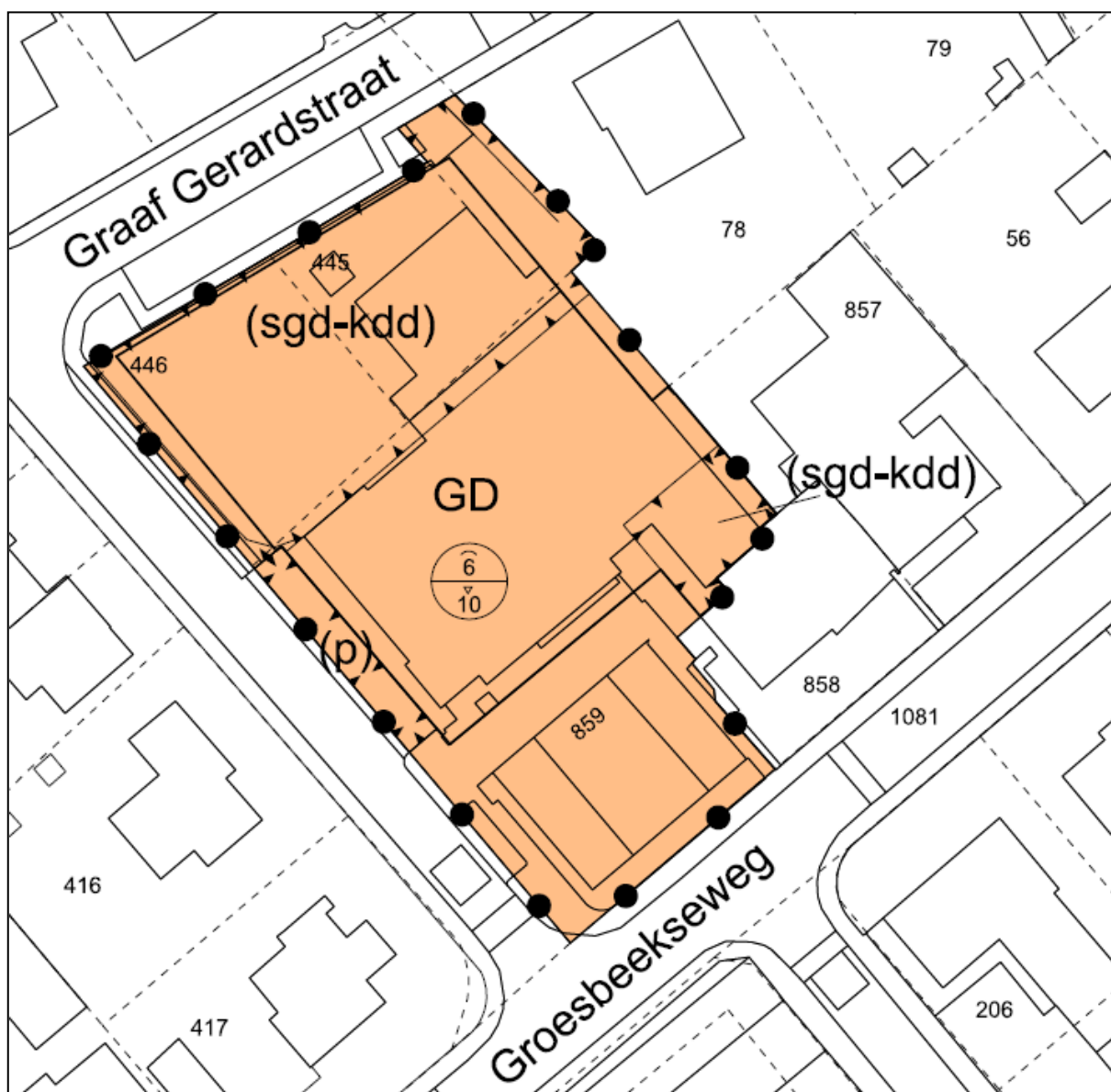
In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Verder zijn er een horecagelegenheid, een parkeerterrein en een braakliggend perceel aanwezig in de omgeving. Op dit braakliggend perceel zal in de toekomst een woonzorgvoorziening worden gerealiseerd.

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het nieuwe bestemmingsplan beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

Het plan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt ontwikkelingen op het gebied van horeca, maatschappelijke voorzieningen (waaronder zorg- en medische voorzieningen) en cultuur en ontspanning mogelijk in het gehele plangebied. Deze functies zijn op basis van het huidige bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' reeds rechtstreeks toegestaan binnen de geldende centrumbestemming.



Verbeelding voorliggend bestemmingsplan 'Groesbeekseweg 3 te Mook'

Binnen deze centrumbestemming zijn volgens het huidige bestemmingsplan daarnaast ook een kantoor, detailhandel, dienstverlening en wonen mogelijk. Zoals in het navolgende hoofdstuk 4 wordt toegelicht, zijn deze functies echter minder gewenst om op de volledige locatie toe te staan. De functies kantoor, dienstverlening en kleinschalige detailhandel worden daarom slechts nog in delen van het plangebied mogelijk gemaakt, namelijk in het noordwestelijk deel en het meest oostelijke deel. Hiervoor is in het voorliggende bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – kantoor, dienstverlening en kleinschalige detailhandel' opgenomen. De functie wonen wordt in het voorliggende bestemmingsplan helemaal niet meer mogelijk gemaakt.

Wat betreft de bouw mogelijkheden sluit het voorliggende bestemmingsplan aan bij het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' dat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bouw mogelijkheden blijven hierdoor gelijk. De ligging van het bouwvlak is wel enigszins aangepast, zodat de begrenzing hiervan beter aansluit bij de bestaande en beoogde toekomstige situatie.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen andere bebouwing mogelijk dan reeds op basis van het geldende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' is toegestaan. Hierdoor is er geen sprake van gewijzigde ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten ten opzichte van de bestaande situatie.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 4.1, § 4.2, § 4.3 en § 4.4). Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een beperking van het aantal toegestane functies inhoudt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek', wordt in deze paragraaf tevens onderbouwd waarom deze functies niet (meer) passen op deze locatie.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzienin-*

gen.” Uit jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, die niet reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zou zijn. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan dan ook niet van toepassing.

Wel is een aantal in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijnde functies op deze locatie, in het voorliggende bestemmingsplan niet meer op de gehele locatie mogelijk gemaakt. In de navolgende paragrafen wordt dit nader onderbouwd, mede gezien vanuit de behoefte aan deze functies, te weten kantoor, detailhandel, dienstverlening en wonen. Aan deze functies blijkt geen concrete aanvullende behoefte te bestaan in Mook. Vanuit de geest van de ladder voor duurzame verstedelijking is het hierdoor passend om deze functies niet meer op de gehele locatie mogelijk te maken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij het voorliggende plan in het geding. Het voorliggende bestemmingsplan is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

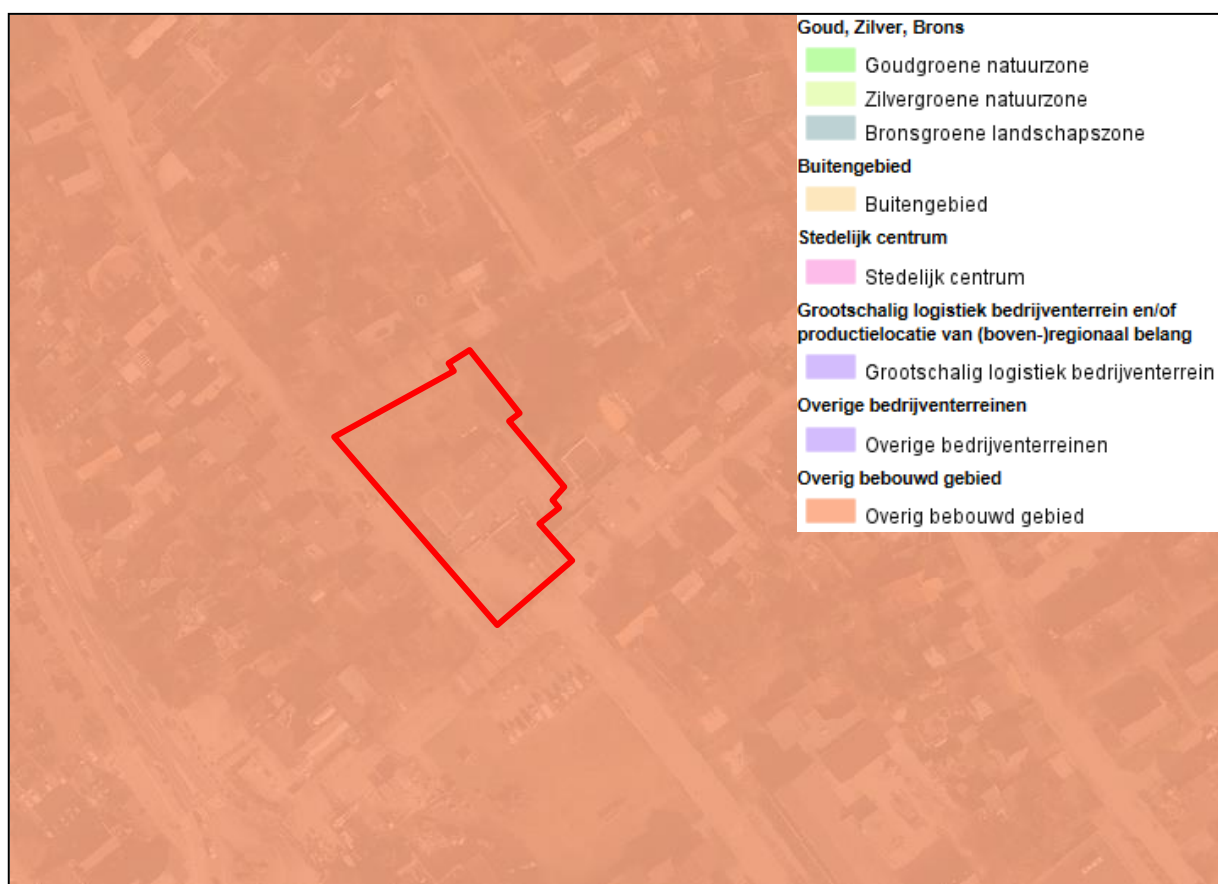
gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Mook en Middelaar. Aangezien het bestemmingsplan geen windturbines of andere bouwwerken hoger dan 90 meter toestaat, vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied op basis van de kaart 'zonering Limburg' in de zone 'overig bebouwd gebied'. Het overig bebouwd gebied bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Voor de zone overig bebouwd gebied gelden de volgende doelstellingen:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die op basis van het geldende bestemmingsplan niet ook reeds mogelijk zijn. Binnen het plangebied worden functies op het gebied van cultuur en ontspanning, horeca (met uitzondering van zware horeca) en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden in delen van het plangebied kantoren, dienstverlening en kleinschalige detailhandel toegestaan. Deze functies zijn passend binnen het overig bebouwd gebied.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachtsgebieden zoals genoemd in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 7 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

In het plangebied zijn geen bestaande woningen gelegen en het voorliggend bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan zijn echter wel woningen mogelijk op deze locatie. Hier is dus sprake van verborgen plancapaciteit voor woningen. Aan de hand van de

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg kan worden onderbouwd waarom deze mogelijkheden tot woningbouw in het voorliggende plan zijn wegbestemd.

Volgens de regionale structuurvisie moet het aantal plannen voor nieuwbouw in gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. In gemeenten waar sprake is van een plancapaciteit die hoger is dan de huishoudensgroei moet een reductie van de plancapaciteit plaatsvinden. Volgens de regionale structuurvisie is in de gemeente Mook en Middelaar reeds sprake van een overschot aan plancapaciteit in relatie tot de huishoudensgroei. Het is wenselijk dat de plancapaciteit wordt gereduceerd.

Het schrappen van de huidige verborgen plancapaciteit in het plangebied draagt bij aan de benodigde reductie van de plancapaciteit voor woningen in de gemeente Mook en Middelaar en is hiermee passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg

In juni 2017 is op regionaal niveau de Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg vastgesteld. Deze visie is een uitwerking van het POL2014. Het doel van de regionale detailhandelsvisie is 'adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kan worden gehouden'. Dit doel wordt bereikt door:

- het afstemmen van grootschalige detailhandelsinitiatieven met een bovenlokaal / regionaal effect;
- de concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden;
- het creëren van voorzienbaarheid om restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden te saneren.

In het plangebied zijn geen bestaande detailhandelsactiviteiten aanwezig. Het voorliggend bestemmingsplan maakt ook geen detailhandel mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is echter wel detailhandel mogelijk op deze locatie. Hier is dus sprake van verborgen plancapaciteit voor detailhandel. Aan de hand van de Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg kan worden onderbouwd waarom deze mogelijkheden tot detailhandel in het voorliggende plan zijn wegbestemd.

In de gemeente Mook en Middelaar zijn geen winkelcentra gelegen die behoren tot de regionale detailhandelsstructuur. Wel heeft Mook een klein winkelcentrum, KoMook aan de Prinses Beatrixstraat, dat voornamelijk is gericht op de dagelijkse behoeften van bewoners. Volgens de regionale visie zijn kleinere uitbreidingen van het winkeloppervlak, die passen bij het verzorgingsgebied, wel mogelijk in landelijke kernen, mits deze verantwoord zijn en in lijn met de regionale visie.

De voorliggende locatie maakt geen deel uit van het huidige winkelcentrum van Mook en ligt ook niet in de directe nabijheid hiervan. Hierdoor ligt het niet voor de hand om een eventuele uitbreiding van het winkeloppervlak in het plangebied te laten plaatsvinden. Daarnaast past een eventuele uitbreiding op deze locatie ook niet binnen de gemeentelijke structuurvisie 'Mook en Molenhoek 2025', zoals in paragraaf 4.4 wordt toegelicht.

Hierdoor is het wegbestemmen van de verborgen plancapaciteit voor detailhandel in het plangebied passend binnen de Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg. Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts nog in delen van het plangebied kleinschalige detailhandel mogelijk.

Regionale visie Werklocaties kantoren Noord-Limburg

Op regionaal niveau is in juni 2017 de Regionale visie Werklocaties kantoren Noord-Limburg vastgesteld als uitwerking van het POL2014. De visie betreft een gezamenlijke visie en aanpak van de regio en gemeenten voor de omgang met ontwikkelingen van bestaande en nieuwe kantoorlocaties.

De centrale opgave is: '...groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt.' Voor de regio Noord-Limburg zijn hierbij de volgende opgaven geformuleerd:

- er is voldoende kantoorruimte: elke nieuwe m² dient te worden gecompenseerd door een oude m² (bestaand of hard plan) uit de markt te nemen;
- terugdringen van de structurele leegstand (langer dan twee jaar) tot een niveau van frictieleegstand (4-5%);
- terugbrengen van de planvoorraad, met een accent op de korte termijn, door middel van faseren op gewenste locaties en saneren op ongewenste locaties;
- rekening houden met maatschappelijke en economische veranderingen op korte en lange termijn, inclusief het monitoren en afstemmen van vraag- en aanbodontwikkelingen;
- reduceren van aanbod en planvoorraad op 'verkeerde' plekken.

In het plangebied zijn geen bestaande kantoren gelegen en het voorliggend bestemmingsplan maakt geen kantoren mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is echter wel een kantoor mogelijk op deze locatie. Hier is dus sprake van verborgen plancapaciteit voor een kantoor. Aan de hand van de Regionale visie Werklocaties kantoren Noord-Limburg kan worden onderbouwd waarom deze mogelijkheden voor een kantoor in het voorliggende plan zijn wegbestemd.

De gemeente Mook en Middelaar is getypeerd als een uitsluitingsgebied. Hier is geen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe (middel)grote kantoren. Uitzondering betreft het hergebruik van bestaande panden en cultureel erfgoed, waarbij voorzien wordt in een lokale behoefte en regionaal gesaldeerd wordt.

Uit de regionale visie blijkt dat in de gemeente Mook en Middelaar reeds sprake is van leegstand van kantoren. In juni 2015 bedroeg het totale kantooroppervlak in de gemeente 9.585 m², waarvan 690 m² (circa 7%) leeg stond. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in Mook geen kwantitatieve behoefte bestaat aan nieuwe kantoorruimte. Het wegbestemmen van een deel van de verborgen plancapaciteit voor een kantoor in het plangebied draagt bovendien bij aan de regionale opgave om de planvoorraad terug te brengen. Het voorliggende plan is hiermee passend binnen de Regionale visie Werklocaties kantoren Noord-Limburg.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025

De Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 is vastgesteld door de gemeente Mook en Middelaar op 24 januari 2013. De structuurvisie bevat de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek in de periode tot 2025. De visie biedt één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders, waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden, en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Mook en Middelaar ten aanzien van de beide dorpen aan derden.

Volgens de structuurvisiekaart ziet de gemeente in het plangebied voornamelijk mogelijkheden voor horeca en gezondheidszorg gerelateerde functies. De locatie valt tevens binnen het plangebied van het centrumontwikkelingsplan 'Hart van Mook'. In Mook wordt met het centrumontwikkelingsplan voorzien in een centrale ontmoetingsplek, waar voorzieningen gecombineerd worden. Het is een huiskamerconcept met verschillende ruimten die telkens door andere gebruikers worden bevolkt. Hierbij wordt gedacht aan cultuur, sport, informatie en advies, educatie en zorg. De combinatie van voorzieningen biedt bovendien oplossingen.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie 'Mook en Molenhoek 2025' met ligging plangebied (blauw omcirkeld)

De in het centrumontwikkelingsplan genoemde functies kunnen allen geschaard worden onder de functies cultuur en ontspanning, horeca en maatschappelijke voorzieningen, die middels de gemengde bestemming in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Het plan is hierdoor in lijn met het centrumontwikkelingsplan 'Hart van Mook'. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bovengenoemde functies volgens het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn in het plangebied, waardoor geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen.

In het vigerende bestemmingsplan zijn echter ook andere functies mogelijk, die in het voorliggende bestemmingsplan niet meer mogelijk worden gemaakt. Aan de hand van de Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 kan worden onderbouwd waarom deze functies in het voorliggende plan zijn wegbestemd.

Wat betreft dienstverlening is volgens de Structuurvisie Mook en Molenhoek 2025 de uitbreiding van dienstverlenende bedrijvigheid geen doel op zich. Wanneer er in de toekomst vraag is naar uitbreiding, ziet de gemeente de nabije omgeving van station Mook-Molenhoek als potentiële locatie. Omdat het plangebied niet in de directe nabijheid van station Mook-Molenhoek is gelegen, ligt het niet voor de hand om hier dienstverlening mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan staat daarom nog slechts in delen van het plangebied dienstverlening toe.

Wat betreft detailhandel richt de structuurvisie zich op het handhaven van minimaal het basisniveau van de voorzieningen voor levensmiddelen en andere detailhandel in de kernen. Uitbreiding van de voorzieningen zal gezien de aanwezige vraag en de nabijheid van een stad als Nijmegen niet aan de orde zijn. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er geen behoefte bestaat aan uitbreiding van de detailhandelfunctie in Mook. Binnen het verzorgingsgebied (het dorp Mook en directe omgeving) wordt immers in voldoende mate voorzien in winkelvoorzieningen. De voorliggende locatie maakt daarnaast geen deel uit van het huidige winkelcentrum van Mook en ligt ook niet in de directe nabijheid hiervan.

Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021 'Kwaliteit van Wonen en Leven'

De Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021 'Kwaliteit van Wonen en Leven' is op 11 mei 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren. Nieuwe initiatieven voor woningbouw zullen getoetst worden aan de woonvisie. De woonvisie zal tevens als basis gebruikt worden voor prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.

In de gemeentelijke woonvisie wordt ingezet op het reduceren van de bestaande plancapaciteit en het (op termijn) schrappen van onbenutte bouwtitels, in lijn met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

In het plangebied zijn geen bestaande woningen gelegen en het voorliggend bestemmingsplan maakt geen woningbouw mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan zijn echter wel woningen mogelijk op deze locatie. Hier is dus sprake van verborgen plancapaciteit voor woningen. Aangezien het reduce-

ren van de plancapaciteit een uitgangspunt is van de gemeentelijke woonvisie, is het passend binnen dit beleid dat de bestaande mogelijkheden tot woningbouw in het voorliggende plan zijn wegbestemd.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste bestemmingswijziging voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. Tevens is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschouwd. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan, een posterieure overeenkomst of door gronduitgifte.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor geldt er geen verplichting tot kostenverhaal.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Bij de voorgenomen bestemmingswijziging van 'Centrum' naar 'Gemengd' is geen sprake van een milieugevoeliger gebruik van het plangebied. Deze functies die binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd' mogelijk zijn, waren immers ook al mogelijk in het plangebied op basis van de bestemming 'Centrum'. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.2.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de onderzoekszone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van een weg en bevat ook niet de mogelijkheid voor de oprichting van geluidsgevoelige functies binnen de zones van reeds aanwezige wegen. Daarom is er vanuit de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig in verband met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). Omdat er geen sprake is van de toevoeging van nieuwe functies, zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet significant wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor mag verondersteld worden dat het voorliggende plan ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van dit plan. Volgens de kaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2017 gelegen tussen 18 en 20 µg/m³,

de concentratie PM_{2,5} µg/m³ tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 15 en 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} draagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Er dient binnen geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. De in het plangebied toegestane gebouwen (o.a. het huidige gemeenschapshuis) zijn geurgevoelige objecten. In de wijde omgeving van het plangebied zijn echter geen intensieve veehouderijen gelegen, waardoor er geen sprake zal zijn van geurhinder van veehouderijen in het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect geur bestaan er geen belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Er zal sprake zijn van een goed verblijfsklimaat in de gebouwen.

5.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk, die niet op basis van het geldende bestemmingsplan reeds ook al mogelijk zijn. Verder toetsing aan externe veiligheid is daarom niet vereist. Volledigheidshalve is hieronder wel ingegaan op eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen en transportassen in de omgeving van het plangebied. Het huidige gemeenschapshuis en de overige toegestane functies zijn beperkt kwetsbare objecten in de zin van artikel 1, lid 1 van het Bevi.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Volgens de risicokaart zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Op circa 85 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de N271, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarnaast bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van de N271 slechts 13 meter. Buiten deze contour wordt geen rekenkundige invloed uitgeoefend op het groepsrisico. Bovendien vindt over de N271 uitsluitend transport van brandbare vloeistoffen plaats. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van dergelijke transporten.

Daarnaast vindt op circa 300 meter ten zuidwesten van het plangebied risicovol transport plaats over de Maas. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze vaarweg reikt niet tot buiten de oeverlijn. Omdat de personendichtheid in het plangebied niet toeneemt (er worden immers geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt die niet reeds mogelijk zijn), wordt middels dit plan geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. Een nadere verantwoording is dan ook niet noodzakelijk.

Voor het overige zijn er geen risicovolle transportassen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2.6 Milieuzonering

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe milieubelastende of milieugevoelige activiteiten mogelijk, die niet op basis van het geldende bestemmingsplan reeds ook al mogelijk zijn. Verdere toetsing aan het aspect milieuzonering is daarom niet vereist. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de functies die in het plangebied mogelijk zijn allemaal activiteiten van de milieucategorieën 1 en 2 betreffen. Dergelijke functies zijn in principe inpasbaar in een dorpscentrum en in de nabijheid van woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen.

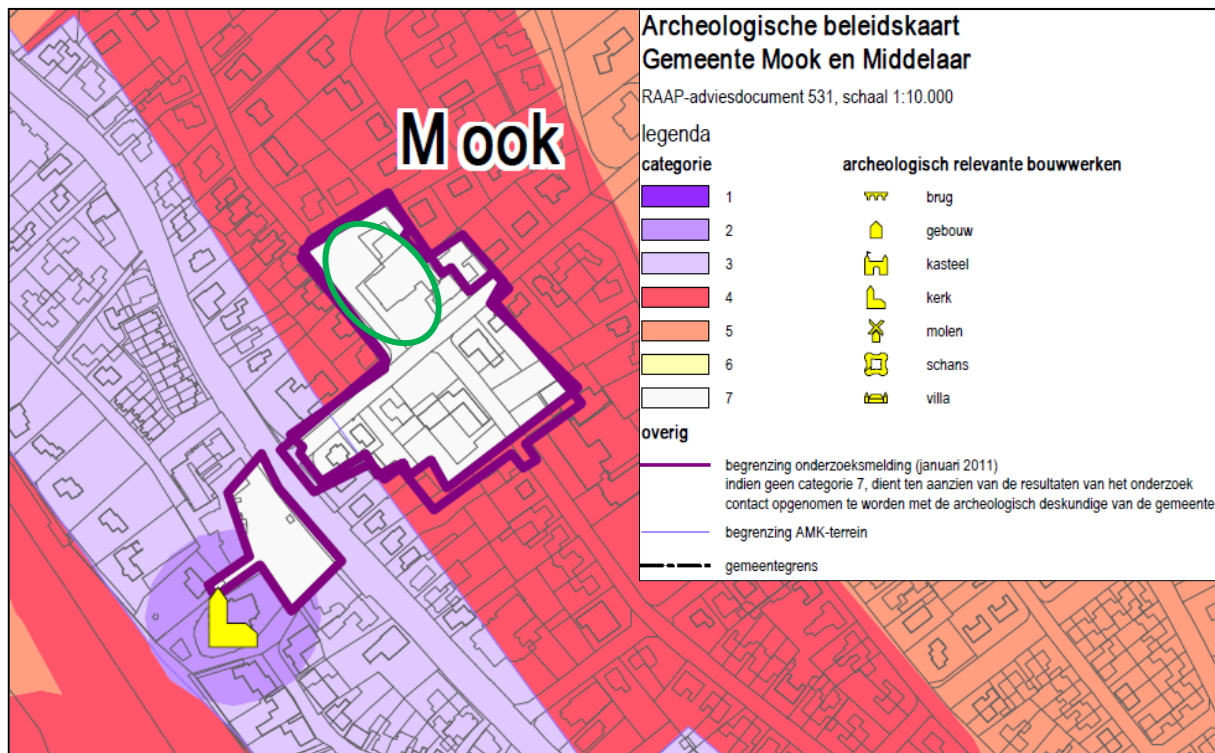
5.3 Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar ligt het plangebied binnen een categorie 7-gebied (gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven). Het plangebied is reeds archeologisch onderzocht en vrijgegeven. Er geldt volgens de archeologische beleidskaart dan ook geen onderzoeksplicht. Bovendien zullen er bij het voorliggende plan geen ingrepen in de bodem plaatsvinden.



Uitsnede archeologische beleidskaart Mook en Middelaar met ligging plangebied (groen omcirkeld)

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn blijkens de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Limburg en de gemeente Mook en Middelaar geen cultuurhistorische objecten gelegen die negatief worden beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling. De Groesbeekseweg staat op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als een weg ouder dan 1890. Aangezien het profiel en verloop van deze weg niet wordt gewijzigd, vormt de ligging ten opzichte van deze weg geen belemmering.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

5.4 Natuur, landschap, flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebieds-

bescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit goudgroene en zilvergroene natuurzones, is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

In het plangebied is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die niet reeds op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn. Er zal in het kader van dit plan geen bebouwing worden gesloopt en/of groen worden verwijderd. Indien dergelijke werkzaamheden in een later stadium aan de orde zijn, zal de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied in het kader van een dergelijk initiatief onderzocht moeten worden.

Wat betreft gebiedsbescherming worden er geen gewijzigde effecten verwacht op omliggende natuurgebieden. De meest dichtbij gelegen provinciaal beschermde natuur betreft een gebied dat behoort tot de goudgroene natuurzone, op circa 150 meter ten noordwesten van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Sint Jansberg, op circa 2,1 kilometer ten oosten van het plangebied.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt een onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In het plangebied en in de directe omgeving komen blijkens de risicokaart en de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen kabels of leidingen voor waarvan de beschermingszone tot het plangebied reikt. Vanuit dit aspect zijn er dus geen belemmeringen voor het plan.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

In het plangebied is geen sprake van de toevoeging van nieuwe functies, die niet reeds op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet significant wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van de bestemmingswijziging worden hierdoor geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling op omliggende wegen.

Parkeren

Aangezien in het plangebied geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, die niet reeds op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn, zal de parkeerbehoefte niet significant wijzigen. Het behoud van de huidige parkeervoorziening aan de zuidwestzijde van het plangebied is gewaarborgd door het opnemen van de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn namelijk uitsluitend parkeervoorzieningen toegestaan.

5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke

ordering. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. In de beleidsbrief staat omschreven hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied is gelegen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is volgens de legger van het Waterschap Limburg geen primair oppervlaktewater gelegen. Middels het voorliggende plan zal hier ook niet in voorzien worden. Op circa 300 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de Maas. Volgens het POL2014 ligt het plangebied echter niet binnen de Maasvallei.

Afvalwater en hemelwater

Bij het voorliggende plan vinden geen wijzigingen plaats in de omgang met afvalwater en hemelwater. Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op de riolering. Wat betreft hemelwater is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak (het plangebied is reeds grotendeels bebouwd en verhard). Aanvullende maatregelen zijn daarom niet vereist.

Overleg waterbeheerder

Aangezien de hoeveelheid verhard oppervlak niet wijzigt en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, is vooroverleg met Waterschap Limburg niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen die in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Gemengd (artikel 3)

Het gehele plangebied is bestemd tot 'Gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) cultuur en ontspanning;
- b) horeca, beperkt tot de eerste bouwlaag, met dien verstande dat zware horeca zoals opgenomen in categorie III van de Staat van inrichtingen (horeca) niet is toegestaan;
- c) maatschappelijke voorzieningen;
- d) kantoren, kleinschalige detailhandel en dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - kantoor, dienstverlening en kleinschalige detailhandel';
- e) parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeervoorzieningen zijn toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

De toegestane bouwmogelijkheden zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek'. Er zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uitsluitend enkele functionele wijzigingen doorgevoerd en de ligging van het bouwvlak is in beperkte mate aangepast, om beter te kunnen aansluiten op de huidige en beoogde situatie.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten. In de Algemene gebruiksregels is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. De Algemene afwijkings- en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Omdat in dit geval geen sprake is van een rijks- of provinciaal belang, dan wel een belang van het waterschap, kan worden afgezien van het vooroverleg met deze instanties. Er wordt gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling ook geen inspraakprocedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

